

Direction

De:
Envoyé: mercredi 18 septembre 2019 15:28
À: plui@payszorn.com
Objet: Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur
Pièces jointes: 2019 09 18 - Remarques EP PLUi Zorn.pdf

M. Le Commissaire-enquêteur,

finalise actuellement la tranche 1 du Lotissement des Hirondelles à Hochfelden. Une tranche 2 de 3,3 hectares fait l'objet d'une maîtrise foncière complète par nos soins et le permis d'aménager sera déposé en accord avec les élus une fois le PLUI approuvé et opposable aux tiers.

Dans le cadre de cette deuxième tranche, nous souhaiterions porter à votre attention deux points concernant l'enquête publique en cours :

- Tout d'abord, l'emplacement réservé HOCH 25 destinée à la réalisation d'un bassin d'orage par le SDEA au Nord de l'opération. Après consultation du SDEA, d'OTE et de l'ATIP, il s'avère que cet ouvrage n'est pas nécessaire, puisque l'ensemble des eaux pluviales du site sont collectées par des bassins de rétention à notre charge et aménagés sur les parcelles 483 et 484. Les bassins existants actuellement seront effectivement progressivement étendus à l'occasion de la viabilisation de chaque tranche. Nous nous sommes permis d'alerter M. le Maire d'Hochfelden et M. le Président de la Communauté de Communes sur la nécessité de supprimer cet emplacement réservé compte tenu des mesures que nous mettons en place.
- Deuxième point, le lotissement des hirondelles fait le choix de suivre les courbes de niveaux dans le tracé de ses voiries principales. Il en résulte ainsi des parcelles aux formats s'adaptant elles-aussi à des voiries courbes. Ainsi certaines parcelles présentent une base plus large sur le front de rue et viennent ensuite s'évaser en profondeur. Ce choix urbain fort est difficilement conciliable avec la règle d'implantation par rapport à la rue de la zone 1AU qui indique « la façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publiques ». Il nous semblerait opportun de prévoir une exception pour le secteur des hirondelles, en autorisant une implantation de la façade entre 1,5 et 5m afin de donner plus de latitudes aux parcelles évasées pour implanter le bâtiment. Cette modification présente l'avantage d'aller vers une forme de densification et n'exonèrera pas les particuliers de respecter leurs obligations en termes de stationnement à la parcelle. Je me suis permis de joindre un petit croquis à mon message. Dans la situation de droite, une implantation à 3m par rapport à la voie, rendrait impossible le respect de la règle d'implantation de la maison par rapport à la limite séparative (h/2 supérieur à 3m) par exemple.

Vous en souhaitant bonne réception, je suis à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Avec mes sincères salutations.