

PRAGMA

S  
TRATÉGIE  
C  
ONSEIL  
F  
ORMATION

DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

COMMUNE DE BOURBACH-LE-HAUT

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE BOURBACH-LE-HAUT,

LE 7 OCTOBRE 2015

1- Notice de présentation



## NOTICE DE PRÉSENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme de Bourbach-le-Haut a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 mai 2014.

La modification\*\*\* N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bourbach-le-Haut porte sur la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation consacrée au site n°2 Althof-Maienberg, ainsi qu'à la correction d'une erreur matérielle dans le plan de zonage sur le même site.

La modification a pour but :

- De prendre en compte les implications du passage de la canalisation d'eau potable en provenance du réservoir situé au lieu-dit Hog's Gutlein à travers la zone AU localisée au lieu-dit Althof-Maienberg.

Cette canalisation existait au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 6 mai 2014, mais, à ce moment-là, la Communauté de Communes Thann-Cernay, gestionnaire du réseau d'eau potable, avait pour projet de déplacer la conduite dans l'emprise publique que représente la route des Buissonnets.

Depuis lors, la Communauté de Communes Thann-Cernay a décidé de maintenir le réseau en sa localisation actuelle et de procéder à la mise en place d'une servitude de passage en indemnisant les propriétaires concernés.

Par conséquent, le maintien de la canalisation d'eau potable dans sa traversée du site AU «Althof-Maienberg» rend complexe la détermination d'un optimal de production de logements sur le site. La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a pour but d'amender le PLU dans le sens de plus de souplesse sur ce point, ce tout en veillant à garantir une certaine compacité de l'urbanisation du site.

- De corriger une erreur matérielle au lieu-dit Althof. En effet, la parcelle cadastrée n° 27 section n° 3 avait été classée à tort en zone AU alors qu'elle comprend un hangar dépendant de la propriété voisine située sur la parcelle n° 26. L'inscription de la parcelle cadastrée n° 27 section n° 3 en zone UB permet de corriger cette erreur matérielle.

\*\*\* La procédure de modification simplifiée est décrite dans l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme.



# 1

## **LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DANS LE SECTEUR «ALTHOF-MAIENBERG»**

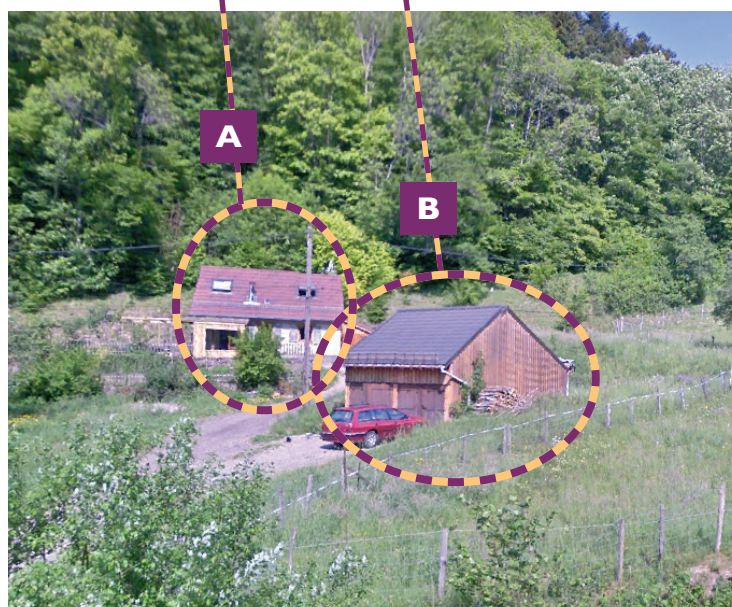
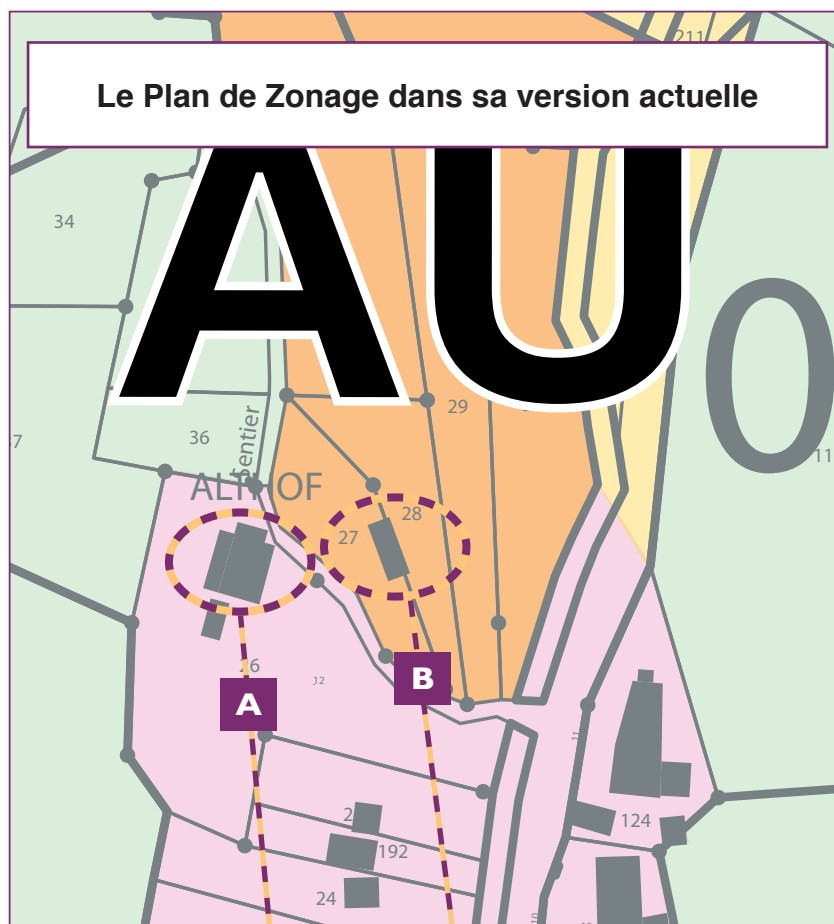
## **1.1 LA CORRECTION DE L'ERREUR MATÉRIELLE DU CLASSEMENT DE LA PARCELLE N°27 SECTION N°3**

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 mai 2014, la parcelle cadastrée n° 27 section n° 3 avait été classée en zone AU au lieu d'être inscrite en zone UB.

En effet, la parcelle cadastrée n° 27 section n° 3 comprend un hangar dépendant de la propriété voisine située sur la parcelle n° 26, de ce fait elle se trouve déjà urbanisée et se doit d'être classée comme tel au Plan de Zonage du PLU.

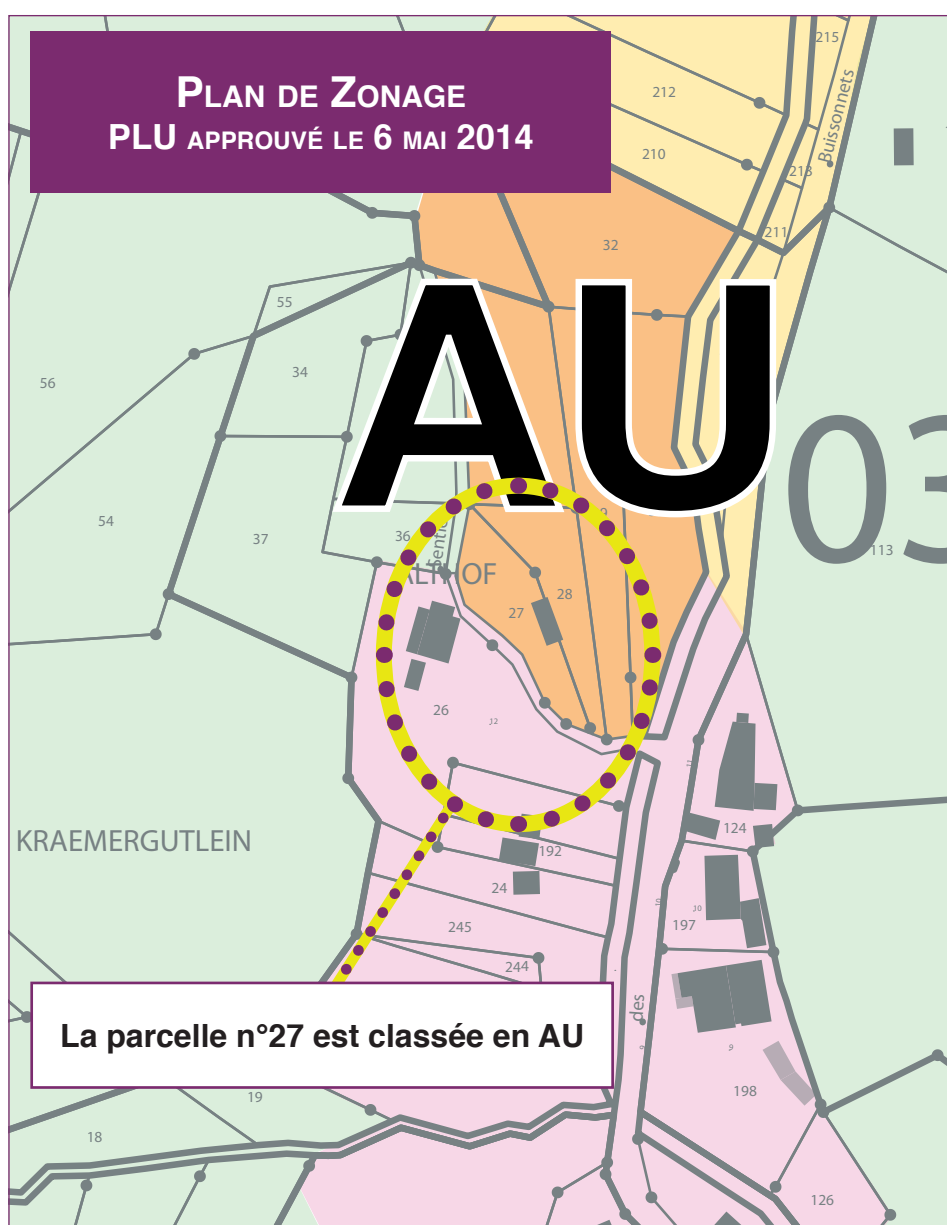
Le plan et la photo ci-contre illustrent la situation de la maison implantée sur la parcelle n°26 (A) et de celle du hangar/garage rattaché à la propriété de la parcelle n°26 et implanté sur la parcelle n°27.

Afin de corriger cette erreur matérielle induite par une mauvaise lecture de la présence du hangar/garage sur la parcelle n°27, la présente modification du PLU propose l'inscription de la parcelle n°27 en zone UB.



## 1.2 LE PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR

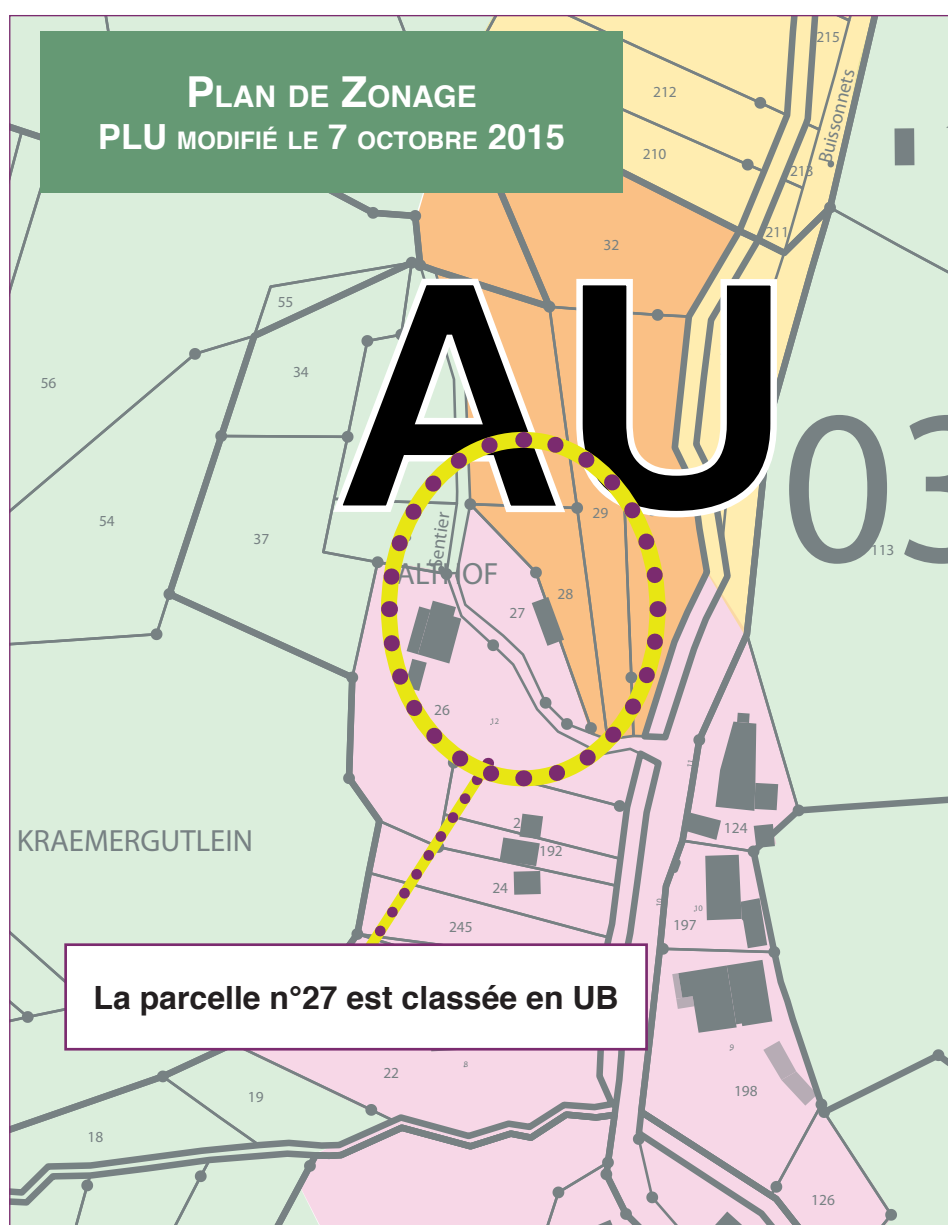
Ci-dessous, le Plan de Zonage du PLU de Bourbach-le-Haut approuvé le 6 mai 2014.





### 1.3 LE PLAN DE ZONAGE CORRIGÉ

Ci-dessous, le Plan de Zonage corrigé





# 2

## LA MODIFICATION DE L'OAP DU SITE **AU** «**ALTHOF-MAIENBERG**»

## 2.1 LA CANALISATION D'EAU POTABLE

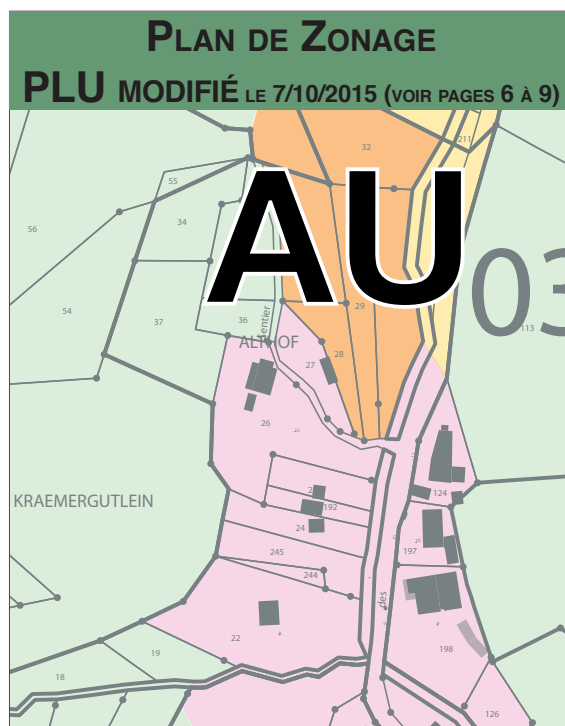
Le réservoir complémentaire du lieu-dit Hog's Gutlein, aujourd'hui couvert par un emplacement réservé, est relié au village par une canalisation qui traverse des espaces naturels et agricoles privés.

Gestionnaire du réseau d'eau potable, la Communauté de Communes Thann-Cernay ne dispose pas à ce jour de servitudes de passage sur une partie de son réseau.

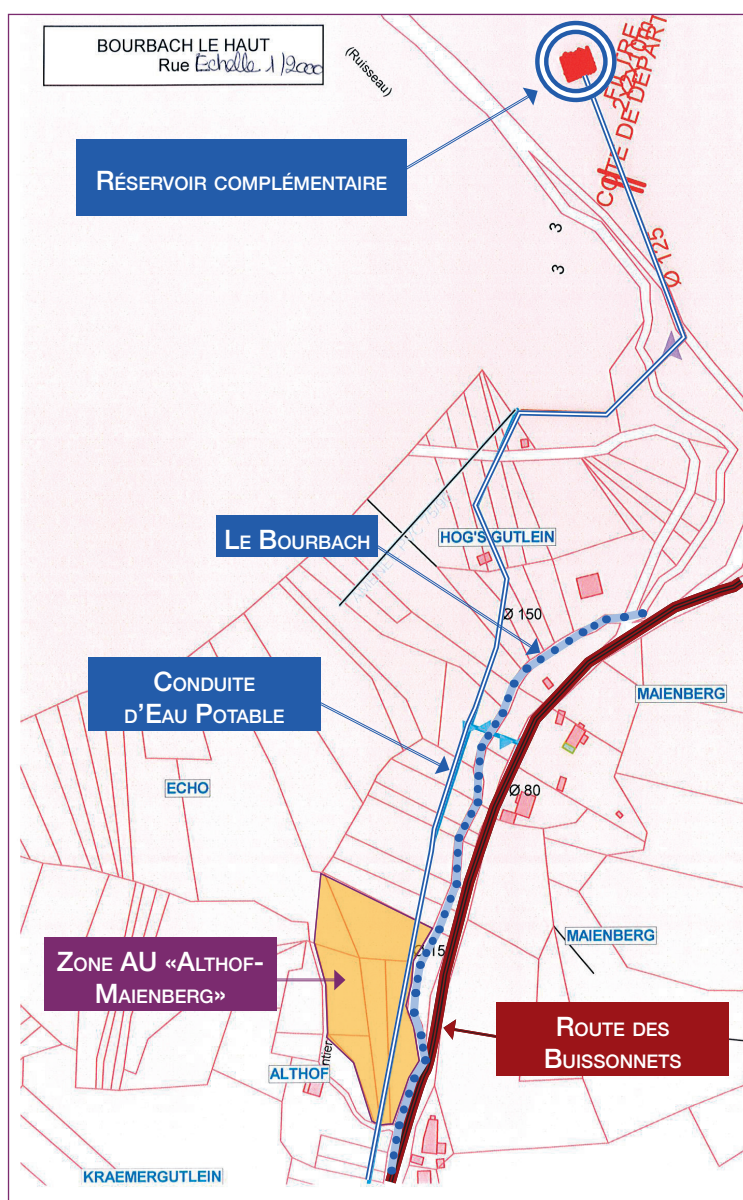
Afin de remédier à cette lacune, il était envisagé, au moment de l'élaboration du PLU, de déplacer la conduite dans l'emprise publique que représente la route des Buissonnets.

Depuis lors, la Communauté de Communes Thann-Cernay a décidé de maintenir le réseau en sa localisation actuelle et de procéder à la mise en place d'une servitude de passage en indemnisant les propriétaires concernés.

La canalisation traversant le site AU «Althof-Maienberg», la servitude de passage en découlant va complexifier l'urbanisation du site.



## LE PASSAGE DE LA CANALISATION



## 2.2 L'URBANISATION DU SITE

L'urbanisation du site AU «Althof-Maienberg» impliquera la prise en compte de la servitude de passage «réseau d'eau potable» de la Communauté de Communes Thann-Cernay, ainsi que la réduction de son emprise telle que définie dans les présentes pages 6 à 9.

Cette prise en compte implique, compte tenu aussi de la topographie du site, une réduction de la surface potentielle d'implantation du bâti.

Dans le PLU approuvé le 6 mai 2014, cette surface était de 27 ares sur une emprise totale de la zone AU de 48 ares.

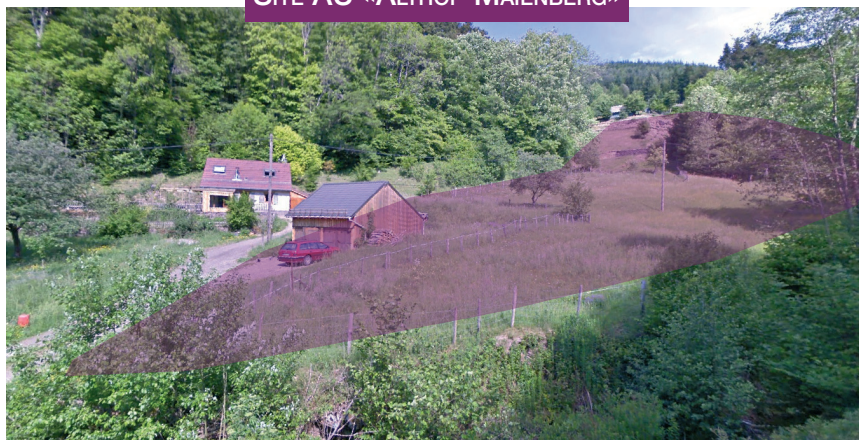
Dans le PLU modifié, cette surface est ramenée à 17 ares sur une emprise totale de la zone AU elle aussi réduite à 44 ares.

De ce fait, l'ambition d'implanter 6 logements sur le site via la construction de 2 ou 3 maisons individuelles (répondant à l'attente des propriétaires) et d'une maison pluri-logement, devient aussi contraignante qu'aléatoire. Aussi, importe-t-il d'amender l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (AOP) en conséquence.

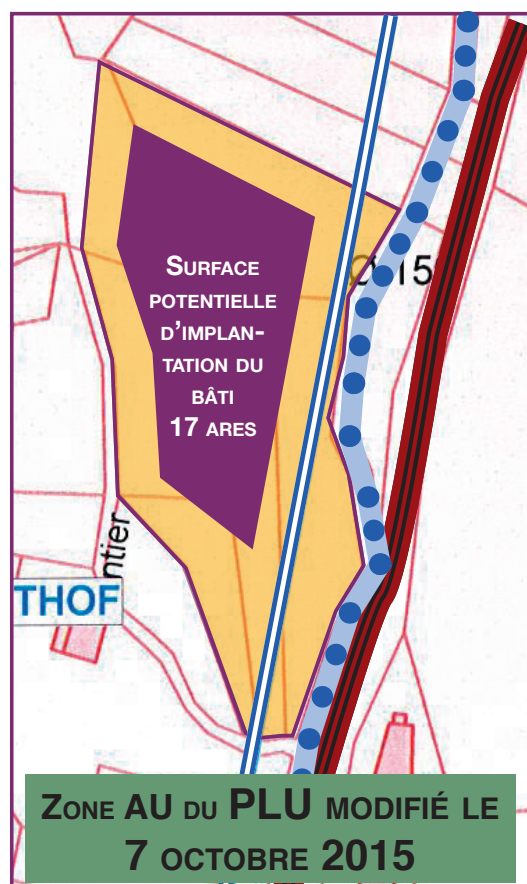
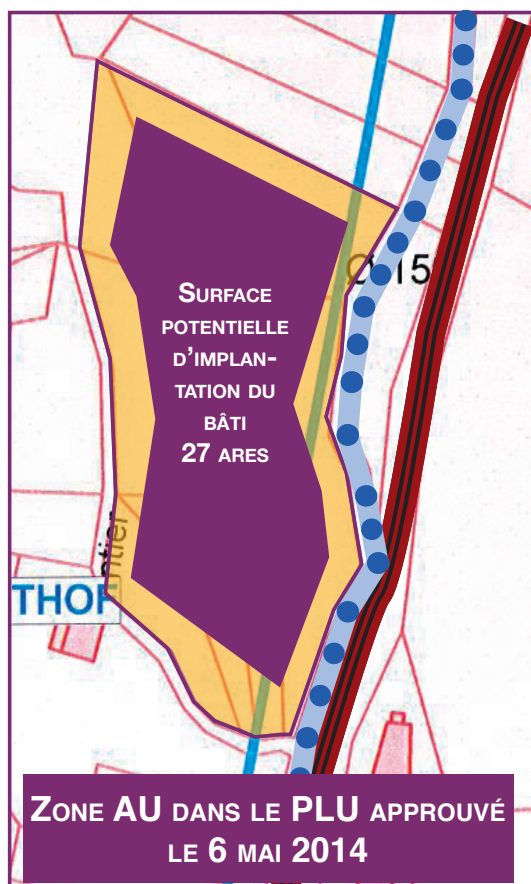
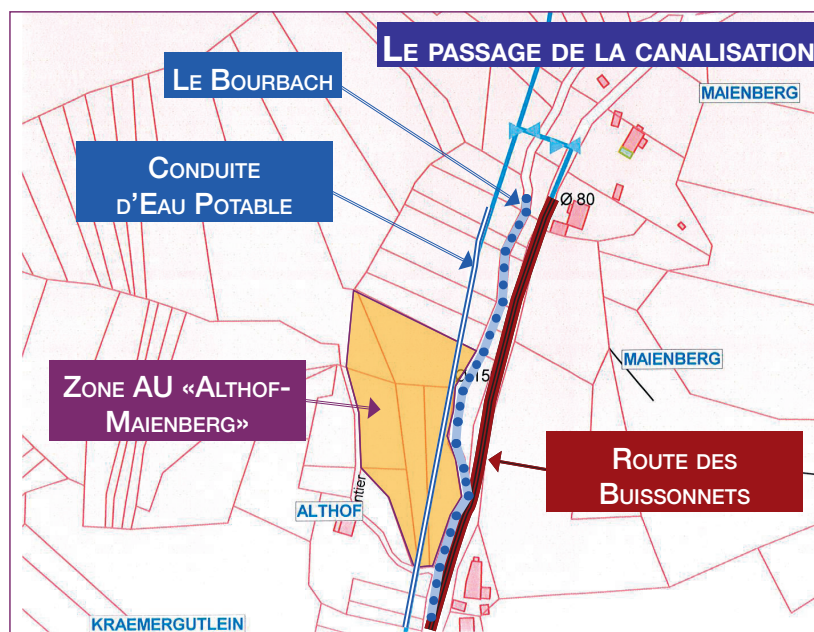


CONDUITE  
D'EAU POTABLE

SITE AU «ALTHOF-MAIENBERG»







## 2.3A L'URBANISATION DU SITE

La prise en compte des implications du passage de la canalisation d'eau potable sur le site AU «Alhof-Maienberg» ainsi que la redéfinition de l'emprise de la zone (voir pages 6 à 9) implique l'assouplissement des objectifs de production de logements, donc la modification du paragraphe «habitat».

**PLU RÉDACTION OAP : PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014**

**SITE OAP N°2 : SITE D'HABITAT DE 0,48 HECTARE**

Le site d'extension urbaine localisé au lieu dit Maienberg, d'une surface de 0,48 ha, a une vocation essentiellement résidentielle.

### DESSERTE ET ACCÈS :

- La desserte du site se fera par le pont du Bourbach.

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE :

L'aménagement paysager du site prévoit la préservation des arbres et boisements existants le long du Bourbach.

Les limites séparatives seront traitées de manière ouverte ou composée de palissade en bois dans l'esprit champêtre du lieu. Elles pourront également être composées d'une de type charmille (à feuillage caduc). Concernant les grillages, seuls sont autorisés les grillages de pâture. Tout autre grillage devra être doublé en son extérieur par une haie de type charmille.

### OUVERTURE À L'URBANISATION :

- L'ouverture à l'urbanisation se fera soit par permis d'aménager soit par permis individuel.

### HABITAT :

- L'urbanisation du site doit viser un objectif de production de 6 logements.
- Cette production proposera une combinaison entre maisons individuelles et maisons «pluri-logements».



## **PLU RÉDACTION OAP : PLU MODIFIÉ LE 7 OCTOBRE 2015**

### **SITE OAP N°2 : SITE D'HABITAT DE 0,44 HECTARE**

Le site d'extension urbaine localisé au lieu-dit Maienberg, d'une surface de 0,44 ha, a une vocation essentiellement résidentielle.

#### **DESSERTE ET ACCÈS :**

- La desserte du site se fera par le pont du Bourbach.

#### **INTÉGRATION PAYSAGÈRE :**

L'aménagement paysager du site prévoit la préservation des arbres et boisements existants le long du Bourbach.

Les limites séparatives seront traitées de manière ouverte ou composée de palissade en bois dans l'esprit champêtre du lieu. Elles pourront également être composées d'une haie de type charmille (à feuillage caduc). Concernant les grillages, seuls sont autorisés les grillages de pâture. Tout autre grillage devra être doublé en son extérieur par une haie de type charmille.

#### **OUVERTURE À L'URBANISATION :**

- L'ouverture à l'urbanisation se fera soit par permis d'aménager soit par permis individuel.

#### **HABITAT :**

- L'urbanisation globale du site doit viser un objectif de production à terme de 3 à 5 logements.
- Les permis individuels étant possibles, chaque opération doit préserver la possibilité de concrétiser à terme l'objectif de production globale de 3 à 5 logements sur le site.

## 2.3B L'URBANISATION DU SITE

La desserte du site définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le mai 2014 se limite à souligner que l'accessibilité doit se faire par le pont existant traversant le Bourbach.

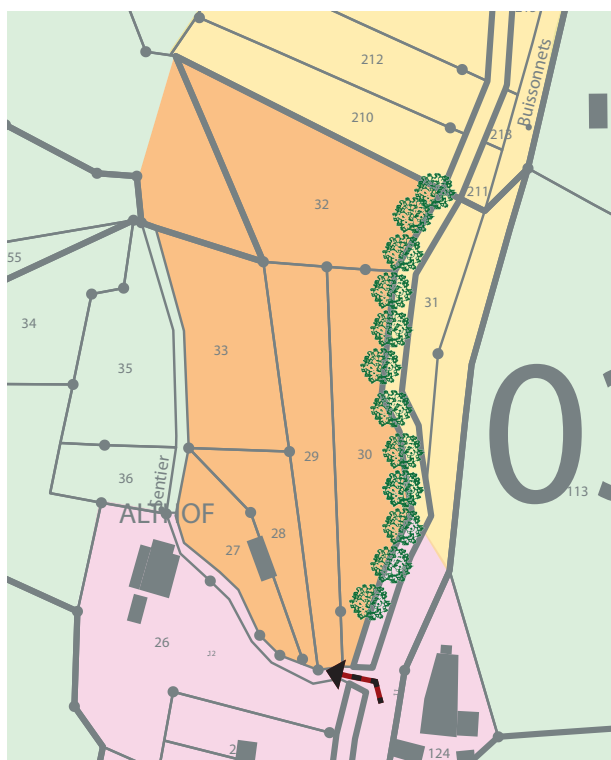
Afin d'optimiser la qualité de la desserte du site et d'optimiser les possibilités d'atteindre l'objectif de production de 3 à 5 logements tout en limitant le linéaire de voirie à produire, il importe, compte tenu en particulier du maintien de la conduite d'eau potable sur le site - ceci tant pour des questions de coût, d'intégration paysagère, d'artificialisation limitée des sols, que de gestion économe de l'espace -, de prévoir une desserte du site qui longe la dite conduite d'eau potable sur l'un ou l'autre de ses deux côtés et qui comprendra dans sa partie finale une aire de retournement

De ce fait, l'OAP du PLU approuvé le mai 2014 se doit d'être complétée de la manière suivante :

### PLU RÉDACTION OAP : PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014

#### DESSERTE ET PAYSAGES

-  Desserte du site par le pont du Bourbach
-  Arbres et boisements existants à préserver



## PLU RÉDACTION OAP : PLU MODIFIÉ 7/10/2015

### DESSERTE ET PAYSAGES

 Conduite d'eau potable

 Desserte du site par le pont du Bourbach puis le long de la conduite d'eau potable

 Aire de retournement

 Arbres et boisements existants à préserver



# PRAGMA

STRATÉGIE  
CONSEIL  
FORMATION