



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires**

Pes = Scen William + adjoints.

Affaire suivie par :

Iulia Miron
Tél : 03 88 88 91 71
Mél : iulia.miron@bas-rhin.gouv.fr

Saverne, le **30 JAN. 2025**

Le sous-préfet de Saverne

à

Monsieur le maire de Monswiller

Objet : Avis sur le projet de modification n°4 du PLU de Monswiller

PJ : Avis de l'UDAP du 15 janvier 2025

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le 9 décembre 2024, le projet de modification n°4 de votre plan local d'urbanisme (PLU).

Ce projet porte sur 13 points qui consistent, pour la plupart, à ajuster ou préciser les règles applicables en zones urbaines. Certaines règles concernant les toitures ou l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, impactent également les zones à urbaniser, agricoles ou naturelles.

Sur certains points de la modification, l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin, ci-joint, porte sur la préservation de la qualité architecturale et paysagère du tissu urbain. Il convient de donner suite à ces recommandations.

En particulier sur le point n°5 qui traite de la volumétrie des toits, en ajustant les règles pour la zone UB pour uniformiser les règles en vigueur sur l'ensemble de la commune et adapte les règles de hauteur en zones UB, UA, IAU et N pour permettre explicitement les toits terrasse, j'attire votre attention sur les recommandations énoncées : il convient de limiter les toitures plates en second rang uniquement, et sur des volumes secondaires. Il convient aussi d'interdire l'association de volumes cubiques et à pentes sur les bâtiments principaux destinés à l'habitation.

Ainsi sur ce point n°5, au regard des impacts paysagers conséquents, j'émet un avis favorable avec la réserve d'intégrer dans le règlement du PLU, les dispositions énoncées dans l'avis de l'UDAP.

Les autres points concernent :

- Deux points concernent l'évolution des deux orientations d'aménagement et de programmation, pour la zone AUZ au sein de la ZAC du Martelberg et pour la zone IAUE Zornmatt ;
- Report des bonnes limites du PPRi de la Zorn et du Landgraben sur le plan de zonage ;
- Mise à jour du règlement du PLU en lien avec les évolutions de la doctrine de gestion des eaux pluviales du Grand Est ;
- Suppression des emplacements réservés qui n'ont plus de raisons d'être ;
- Clarification de la définition de carport.

Ces points n'appellent pas d'observation de ma part.

Très cordialement

Le sous-préfet,

Loïc ~~UISETTO~~



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :

Marine Pezzoli

Pôle / Service : UDAP du Bas-Rhin

Tél : 03 69 08 51 00

Courriel : marine.pezzoli@culture.gouv.fr

Réf : chrono 2025/005

Unité départementale de l'architecture et du
patrimoine du Bas-Rhin

à

Direction départementale des territoires du
Bas-Rhin

SUA/Pôle planification

A l'attention de Iulia MIRON

14 rue du Maréchal Juin

BP61003

67070 Strasbourg Cedex

Strasbourg, le 15/01/2025

Objet : Avis sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Monswiller

Par courriel en date du 10 janvier 2025, vous interrogez l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin (UDAP 67) pour avis sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Monswiller.

Après analyse du dossier, vous trouverez ci-dessous nos remarques :

- **Point n°1 – Évolution de la zone AUZ – ZAC du Martelberg**

Afin de garantir un développement de la zone qui soit respectueux des enjeux environnementaux, il conviendrait d'imposer la plantation de haies, de réglementer les teintes des futures constructions (teintes « terre » comme le brun, le rouge foncé) et de privilégier des gabarits maîtrisés.

- **Point n°2 – Évolution de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB**

Sans observations.

- **Point n°3 – Évolution de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques**

Il conviendrait de réglementer et accompagner la mise en œuvre d'isolation thermique par l'extérieur.

L'opportunité de réaliser ou non une ITE sera déterminée selon la nature du bâtiment, notamment au regard de l'époque de construction, de l'implantation et des matériaux employés. Elle n'est pas

Direction régionale des affaires culturelles du Grand Est – UDAP du Bas-Rhin

Palais du Rhin - 2 place de la République - 67082 Strasbourg cedex – Tél. 03 69 08 51 00

www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Grand-Est

préconisée sur des constructions alignées sur la rue, construites avec des matériaux traditionnels (pans de bois, pierre de taille), et sur des bâtiments avec des modénatures.

- **Point n°4 – Évolution des règles relatives aux implantations de clôtures sur limites séparatives et sur domaine public en zone UB**

Pour des raisons paysagères, il conviendrait de ne pas autoriser les clôtures occultantes/pleines, afin de conserver une perméabilité visuelle.

Les clôtures composées de grillage devraient être doublées d'une haie vive. Le grillage seul est réservé aux zones commerciales et industrielles, où il remplit une fonction strictement utilitaire, or dans ce beau paysage, il est nécessaire d'assurer un aspect traditionnellement réservé aux quartiers d'habitation.

Le plan des clôtures avec indication des matériaux et de leur coloration devra être joint à la demande de permis de construire. Dans le cas contraire, une demande devra être déposée en Mairie avant exécution des clôtures. De plus, il conviendrait de ne pas autoriser les clôtures grises.

- **Point n°5 – Évolution des règles relatives aux toitures en zones UA, UB, IAU, A et N**

Il conviendrait de limiter les toitures plates en second rang uniquement, et sur des volumes secondaires, afin de ne pas altérer la lisibilité du volume principal qui doit respecter une toiture à deux pans.

Il conviendrait d'interdire l'association de volumes cubiques et à pentes sur les bâtiments principaux destinés à de l'habitation car ils altèrent la lisibilité des volumes.

Les toitures ont traditionnellement une pente de 40 degrés minimum.

- **Point n°6 – Évolution des règles relatives aux caractéristiques de voirie en zone UB**

Sans observations.

- **Point n°7 – Évolution des règles relatives aux règles de hauteur en zone UX et 1AUZ**

Sans observations.

- **Point n°8 – Évolution des règles relatives aux règles de hauteur en zone UXB**

Sans observations.

- **Point n°9 – Report des limites du PPRI de la Zorn et du Landgraben**

Sans observations.

- **Point n°10 – Mise à jour du PLU avec les évolutions de la doctrine de gestion des eaux pluviales de la région Grand Est**

Sans observations.

- **Point n°11 – Suppression des emplacements réservés A5, A9, A14, A18, B1 et B4**

Sans observations.

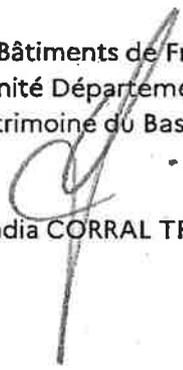
- **Point n°12 – Modification de l'OAP croquis n°3 pour la zone IAUE Zornmatt**

Sans observations.

- **Point n°13 – Évolution de la définition de carport au sein des dispositions générales**

Le carport peut également être constitué d'une toiture en pente (deux pans ou monopente).

L'Architecte des Bâtiments de France,
Cheffe de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin,


Nadia CORRAL TREVIN