

PARC RESIDENTIEL
LES TERRASSES DES BOULEAUX
68470 RANSPACH



Création d'un PRL de 20 emplacements

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Pièce n°2 : NOTE DE PRESENTATION

Mai 2026

MAITRE d'OUVRAGE:

SAS RHIN LOISIRS
8 rue des Bouleaux
68470 RANSPACH
contact@alsace-camping.com

MAITRE d'ŒUVRE:

P. GERARD architecte
17 bis rue BastienLepage
54000 NANCY
archigerard@gmail.com

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Demande d'aménager : PRL LES BOULEAUX

Note de présentation : cas par cas

PARC RESIDENTIEL LES TERRASSES DES BOULEAUX

68470 RANSPACH

Pièce n° 2 : NOTE DE PRESENTATION

PRÉAMBULE :

La SAS RHIN LOISIRS souhaite aménager un PRL sur un terrain situé à proximité du camping à Ranspach.

La présente demande concerne donc la création de 20 emplacements .
La surface de terrain affectée à cette opération est de 7 289 m2.

Pour arriver à cette capacité, il est prévu très peu de travaux et l'impact sera donc peu important.
Les travaux consistent principalement à créer une voirie et des réseaux et surtout à mettre en place une végétation limitant l'impact visuel de ce projet .

Un examen cas par cas a déjà été réalisé avec pour conclusion une dispense d'une étude d'impact en date du 23 juin 2020.

SITUATION/LOCALISATION :

Le terrain se situe à proximité de la Thur désignée " zone humide remarquable " et au sein du zonage d'alerte " zone à dominante humide " dans le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges.
Il se situe dans d'une zone d'accueil touristique , mitoyen d'un camping existant desservi par la même rue (Rue des Bouleaux). Les futures activités d'hébergement de loisirs s'inscrivent en continuité avec ce camping dont les services seront mutualisés et ouverts sur la commune.

En annexe : Plan de situation 1-1 et vue aérienne 1-2.

LE FONCIER :

Le projet occupe les parcelles qui ont pour références cadastrales :
Section 2 n°404,410,510,511,512,513,514,515,516 et 517 représentant une surface de 7289 m2.

La notice comprend deux parties :

- 1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- 2) La présentation du projet, répondant à six questions.

1 - ETAT INITIAL DU SITE :

Le terrain du projet, dit de Neumaettel est desservi par la rue des Bouleaux, au sud de la commune de Ranspach .

Orienté nord sud, il forme naissance d'un vallon qui se déverse depuis la rue des Bouleaux urbanisé au nord en dénivelés successifs vers les berges de la Thur au sud , enclavée entre un plateau haut qui reçoit le camping existant « les Bouleaux » à l'ouest et la méandre du ruisseau « Le Dorfbach » à l'ouest dont la rive opposée est urbanisée en lotissement.

Cette configuration souligne également des altitudes bien distinctes :

- ° un plateau haut au nord, le long et à niveau de la rue des Bouleaux, présente un sol stabilisé terre pierre contenu sur la berge du ruisseau par un mur de soutènement réalisé en pierres maçonnées dans les années 2015
- ° l'extrémité sud de ce plateau haut présente des remblais déversés dans les années 1970 composés de scories provenant d'une ancienne forge sur environ 1300m2. Envahies de ronce et autres renouées...

° le terrain naturel en partie basse s'évase au sud et présente un dénivelé de 5 mètres entre le pied de talus au nord et le chemin rural au sud. C'est un ancien pré de fauche descendant jusqu'au berges du ruisseau. On y distingue deux zones, la première est un grand plateau haut le long de la propriété à l'ouest formant une courbe surplombant d'environ 1,50 m d'un plateau bas, cantonnant ainsi une deuxième zone référencée « Zone humide » sur les abords du ruisseau et du chemin rural.

Cette zone référencée comme telle dans le PLU est en voie de déclassement suite à l'expertise réalisée en décembre 2019 par Eco-scoop qui conduit à l'absence de zone humide.

Les Bâtiments :

Il n'existe pas de bâtiment sur le site.

2 - LE PROJET :

La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

1• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...) ;

Le projet consiste à créer 20 emplacements sur un terrain vague seulement occupé en partie par une haie végétale sur sa limite sud et ouest.

Le terrain qui présente un dénivelé décrit ci-dessus conservera ce dénivelé.

Le terrain est alimenté par tous les réseaux : réseau d'eau potable , assainissement et Electricité .

En annexe :

1-1 : Plan de situation

1-2 : vue aérienne avec zonage PLU

1-3 : Extrait cadastral

2-1 : plan masse projet

2-2 : vue aérienne avec repérage pour vues

2-3 : Photographies extérieures du site

2-4 : Photographies intérieures du site

2• Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Il faut, à cet endroit, expliquer choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.

Il n'est pas prévu de nouveaux bâtiments :

3• Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

° Sur la limite Nord , un plateau le long et à niveau de la rue des Bouleaux, présente un sol stabilisé terre pierre contenu sur la berge du ruisseau par un mur de soutènement réalisé en pierres maçonnées.

° La limite Est du terrain est bordée par le Dorfbach et par un chemin communal rural.

qui borde le camping (qui est légèrement en surplomb) présente un talus comportant une haie avec arbres existants (chênes , merisiers, bouleaux, hêtres, noisetiers, haies d'aubépines et charmilles.)

° Au Sud la limite longe le chemin rural dit Oberer Neumattweg comportant une haie d'aubépines et charmilles et de noisetiers,.

° Sur la limite Ouest le terrain borde le camping (qui est légèrement en surplomb) et présente un talus comportant une haie avec arbres existants (chênes , merisiers, bouleaux, hêtres, noisetiers, haies

d'aubépines et charmillles.

4• matériaux et les couleurs des constructions :

Pas de constructions prévues sur le site.

5• Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

La trame végétale s'organise en plusieurs strates de hauteur et nature différentes, comprenant des essences indigènes et des essences à caractère plus ornemental.

Elle contribue à structurer le PRL et à cloisonner les espaces, les uns par rapport aux autres, générant différentes ambiances.

Une hiérarchisation des espaces grâce à la végétation :

- Les arbres-tiges isolés et existants sont dispersés entre les emplacements permettant d'apporter de l'ombre aux estivants ; il s'agit de Frênes, de saules et des aulnes.
- Les lisières bocagères correspondent et des plantations denses d'essences locales, (charmillles
- Les massifs arbustifs utilisés en bande plus étroite permettent de cloisonner les emplacements .

Conservation de la Végétation existante :

La végétation existante sur la limite Sud et Ouest sera conservée..

Les essences végétales :

Les essences végétales choisies sont essentiellement indigènes .

Exemple d'essence composant la trame végétale :

- Arbre-tige : Bouleaux Frêne, Aulne, saules(Salix alba),Chêne des marais
- Lisière bocagère : Aubépine, Noisetier, saule
- Massif arbustif : Cornouiller, Fusain, Viorne
- Haies pour emplacements : Charmilles ou Lauriers

6 • Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Décrivez sommairement ces accès.

L'accès principal se fera depuis la rue des Bouleaux .

Un accès de service se fera sur le chemin rural dit Oberer Neumattweg, qui permettra également un accès pour les pompiers.

Une voirie interne de 4,5 ml de large entre ces deux accès traversera le terrain .

La zone parking existante à l'entrée sera conservée.

Les 20 emplacements créés sont des emplacements « Tourisme – Grand Confort » c'est à dire qu'ils seront desservis en assainissement, eau et en électricité .

Le sol n'étant pas imperméabilisé, les eaux pluviales resteront sur le terrain ou seront dirigées vers le ruisseau.