

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **SOMMERAU**  
**(BIRKENWALD)**

## NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration le 21/07/1994  
Révision n°1 le 27/11/2007

(A annexer au rapport de présentation)

### MODIFICATION N°1 ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé  
à l'arrêté du 7/7/2017,



A Sommerau,  
le 10/07/2017

Le Maire,  
Roger MULLER



**atip**

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE



|  |           |
|--|-----------|
| <b>Introduction.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>Choix et déroulement de la procédure :.....</b>   | <b>5</b>  |
| a. Choix de la procédure.....  | 5         |
| b. Déroulement de la procédure.....  | 6         |
| c. Documents à modifier.....   | 6         |
| <b>Point n°1 : Mise à jour du règlement du PLU suite aux évolutions du Code de l’Urbanisme .....</b>   | <b>7</b>  |
| a. Projet communal .....   | 7         |
| b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications .....   | 7         |
| • Proposition de modification - Mention Article L.430-1 .....  | 7         |
| • Proposition de modification - Mentions des plans intérieurs.....   | 8         |
| • Proposition de modification - Mentions de la SHON .....  | 9         |
| • Proposition de modification - Articles 14.....   | 11        |
| c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage.....   | 12        |
| <b>Point n°2 : Evolution de la définition d’un bâtiment annexe.....</b>  | <b>13</b> |
| a. Projet communal .....   | 13        |
| b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications .....   | 13        |
| • Proposition de modification – Définition annexe .....  | 13        |
| c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage.....   | 13        |
| <b>Point n°3 : Clarification des règles relatives à l’implantation des constructions de la zone UB ;</b>   | <b>14</b> |
| .....  |           |
| a. Projet communal .....   | 14        |
| b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications .....   | 14        |
| • Proposition de modification – article 6UB .....  | 14        |
| • Proposition de modification – article 7UB .....  | 16        |
| c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage.....   | 17        |
| <b>Point n°4 : Prise en compte du stationnement deux roues et modification des modalités de stationnement pour favoriser l’attractivité de la commune.....</b> | <b>18</b> |
| a. Projet communal .....   | 18        |
| b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications .....   | 18        |
| • Proposition de modification pour la prise en compte des obligations minimales en matière de stationnement pour les deux roues .....                          | 18        |
| • Proposition de modification des normes de stationnement .....  | 18        |
| c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage.....   | 20        |
| <b>Point n°5 : Clarification de la réglementation concernant les remblais en zones UB et IAU.....</b>  | <b>22</b> |
| a. Projet communal .....   | 22        |
| b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications .....   | 22        |
| • Proposition de modification de règlement des zones UB et IAU – Aspect extérieur – Remblais .....   | 23        |
| c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage.....   | 23        |
| <b>Point n°6 : Adaptation de la réglementation des zones IAU pour permettre aux projets de s’adapter aux contraintes du terrain .....</b>                      | <b>24</b> |
| a. Projet communal .....   | 24        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications .....</b>   | <b>25</b> |
| • Proposition de modification du plan de zonage – Zones IAUa et IAUb .....  | 25        |
| Proposition de modification du règlement de la zone IAU - Art.2 - Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières .....   | 26        |
| • Proposition de modification de l’OAP pour zone IAU –accès via la rue des champs.....  | 27        |
| • Proposition de modification du règlement de la zone IAU – Art.3 - voirie .....  | 28        |
| • Proposition de modification du règlement de la zone IAU – Art.10 - Hauteur des constructions et Art 11 – Aspect extérieur.....              | 29        |
| <b>c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage.....</b>   | <b>31</b> |
| • Proposition de modification du règlement de la zone IAU - Art.2 - Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières ..... | 31        |
| • Proposition de modification de l’OAP pour zone IAU –accès via la rue des champs.....  | 31        |
| • Proposition de modification du règlement de la zone IAU – Art.3 – voirie .....  | 32        |
| • Proposition de modification du règlement de la zone IAU – Art.10 - Hauteur des constructions et Art 11 – Aspect extérieur.....              | 32        |
| <b><i>Prise en compte des protections environnementales.....</i></b>  | <b>33</b> |

## INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Birkenwald a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 juillet 1994 et a fait l'objet d'une révision approuvée le 27 novembre 2007.

Le présent dossier constitue la première modification du PLU.

Birkenwald est une commune déléguée de la commune de Sommerau. En effet, depuis le 1er janvier 2016, les communes d'Allenwiller, Birkenwald, Salenthal et Singrist se sont regroupées pour former la commune nouvelle dénommée Sommerau.

La modification du PLU de Birkenwald est mise en œuvre pour :

- Point 1 : Mettre à jour le règlement du PLU avec les évolutions du Code de l'Urbanisme (abrogation de l'article L.430-1 du CU, non prise en compte des plans intérieurs, remplacement du SHON/SHOB et suppression du COS et des superficies minimales) ;
- Point 2 : Faire évoluer la définition d'un bâtiment annexe ;
- Point 3 : Clarifier les règles relatives à l'implantation des constructions de la zone UB ;
- Point 4 : Prendre en compte le stationnement des deux roues et modifier les modalités de stationnement pour favoriser l'attractivité de la commune ;
- Point 5 : Clarifier la réglementation concernant les remblais en zones UB et IAU
- Point 6 : Adapter la réglementation des zones IAU pour permettre aux projets de s'adapter aux contraintes naturelles du terrain (modification des articles 2-3-7-10 du règlement et modification de l'OAP);

## CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE :

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU et d'en justifier les motivations. **Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.**

### a. Choix de la procédure

La procédure de modification peut être mise en œuvre car la commune n'envisage:

1. Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Selon l'article L153-41 du code de l'urbanisme, « le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet:

1. soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
2. soit de diminuer ces possibilités de construire,
3. soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Dans la présente procédure, la suppression des règles de recul en zone IAU entraîne la majoration de plus de 20% les possibilités de construction dans cette zone.

C'est pourquoi le projet de modification n°1 du PLU nécessite une enquête publique conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

**b. Déroulement de la procédure**

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 (Etat, région, Département, chambres consulaires...) et L132-9 (Scot).

A l'issue de l'enquête, le projet de modification sera approuvé par le Conseil Municipal.

Il n'a pas été nécessaire, dans le cadre de la présente procédure, d'organiser la concertation définie à l'article L 121-16 du code de l'environnement.

**c. Documents à modifier**

Les documents modifiés sont :

- Le règlement
- Le plan de zonage au 2000<sup>ème</sup>
- Les orientations d'aménagement et de programmation

Les autres documents du PLU ne sont pas impactés.

**POINT N°1 : MISE A JOUR DU REGLEMENT DU PLU SUITE AUX EVOLUTIONS DU CODE DE L'URBANISME****a. Projet communal**

La commune souhaite mettre à jour son document d'urbanisme par rapport aux différentes évolutions du code depuis sa dernière révision.

Dans le cadre de l'application de la réforme des autorisations d'urbanisme, en vigueur depuis le 1er octobre 2007, l'article L.430-1 relatif au permis de démolir a été abrogé. Toute mention devra être supprimée. Cette même loi a également supprimé l'obligation de fournir les plans intérieurs ainsi toute mention allant dans ce sens n'est plus légale.

De plus, conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle II », la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) et ce depuis le 1er mars 2012. Toute mention de la SHOB ou SHON devra être remplacé par la surface de plancher.

Par ailleurs, la nouvelle loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « A.L.U.R » du 24 mars 2014 a modifié l'ancien article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le P.L.U. Ainsi, il est nécessaire de mettre à jour le règlement du PLU.

**b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications****• Proposition de modification - Mention Article L.430-1**

L'article 2UA indique que :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

[...]

**Dans toute la zone, sauf en secteur UAj :**

- La démolition d'un bâtiment, sous réserve qu'elle soit autorisée par un permis de démolir, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,

L'article L.430-1, aujourd'hui abrogé, définissait l'ensemble des cas pour lesquels l'obtention d'un permis de démolir était obligatoire. Pour le PLU de Birkenwald, il s'agissait plus précisément du d) de cet article qui précise qu'un permis de démolir est obligatoire dans les zones délimitées par un plan local d'urbanisme approuvé qui identifient et localisent les éléments de paysage et délimitent les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Selon ces dispositions deux zones avaient été délimitées :

- Un secteur de prés et de vergers au nord de la zone urbanisée
- Un ensemble urbain qui correspond à la zone UA

Ces dispositions n'étant plus applicables, le permis de démolir peut uniquement être imposé, en dehors des cas régis par la loi, par délibération du conseil municipal. La commune a justement délibéré le 27 novembre 2007 pour imposer le permis de démolir sur l'ensemble de la commune.

Ce paragraphe du règlement n'est donc plus indispensable. Elle souhaite que toutes les références à cet article L.430-1 sujet soient supprimées du règlement du PLU.

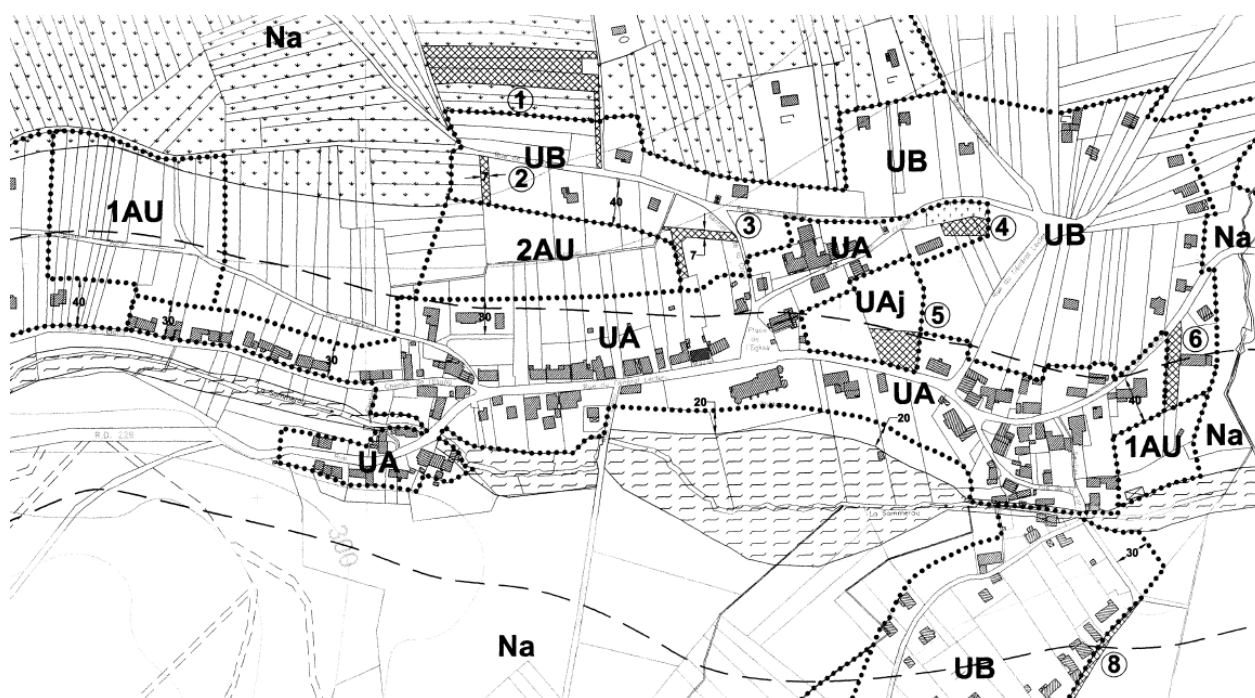


Figure 1 : Zone UA du PLU

### Règlement modifié

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

[...]

##### Dans toute la zone, sauf en secteur UAj :

- La démolition d'un bâtiment, sous réserve qu'elle soit autorisée par un permis de démolir, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

- **Proposition de modification - Mentions des plans intérieurs**

Dans l'ensemble des zones urbaines et dans les zones IAU, les volumes et l'aspect extérieur des constructions sont réglementés. La disposition de l'article 10 concernant le nombre de niveaux habitables sous comble ne s'avère plus nécessaire, puisque les plans intérieurs des constructions ne sont pas obligatoirement fournis dans le cadre des demandes d'urbanisme. Cette disposition est supprimée, la réglementation des volumes et de l'aspect extérieur étant suffisante.



**Règlement modifié****SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

[...]

**Article 10UA : Hauteur des constructions****Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder **7 (sept)** mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder **12 (douze)** mètres.

~~Les constructions comporteront au maximum 1 (un) niveau habitable maximum sous comble.~~

[...]

**Article 10UB : Hauteur des constructions****Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque la longueur du bâtiment excède 10 (dix) mètres, la hauteur est mesurée par sections de bâtiment de 5 (cinq) mètres de longueur.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder **7 (sept)** mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder **12 (douze)** mètres.

~~Les constructions comporteront au maximum 1 (un) niveau habitable maximum sous comble.~~

[...]

**Article 10IAU : Hauteur des constructions****Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque la longueur du bâtiment excède 10 (dix) mètres, la hauteur est mesurée par sections de bâtiment de 5 (cinq) mètres de longueur.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 7 (sept) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

~~Les constructions comporteront au maximum 1 (un) niveau habitable maximum sous comble.~~

[...]

- **Proposition de modification - Mentions de la SHON**

La surface hors œuvre nette (SHON) est citée à plusieurs reprises dans le règlement actuel. De même on évoque plusieurs fois une surface sans préciser sa nature. Ces éléments seront remplacés par la surface de plancher conformément aux dispositifs de la loi Grenelle.

## Règlement modifié

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

[...]

#### Article 6 : Définitions

**Bâtiment annexe** (en zones UA, UB, 1AU et 2AU) : est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une ~~surface hors œuvre brute~~ **surface de plancher** inférieure ou égale à 30 (trente) m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximale à la gouttière de 3.00 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. **Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions ou a vocation à être habitable, il est considéré comme un bâtiment principal.**

**Aménagement, extensions et adaptations ne respectant pas les dispositions prévues par les articles du règlement (s'ils respectent l'implantation d'origine ou s'ils n'aggravent pas la non-conformité)** : il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existants dans leur configuration d'origine, dans la limite de 40 % de la ~~Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)~~ **surface de plancher** du bâtiment d'origine. Par exemple : un bâtiment édifié à moins de deux mètres de la limite séparative pourra s'étendre dans le prolongement du bâtiment d'origine à moins de deux mètres de la limite séparative. De même, un bâtiment recouvert d'une toiture à 38° pourra être étendu avec une toiture respectant la même pente.

~~Toutefois, si la S.H.O.N.~~ **Toutefois, si la surface de plancher** avant travaux est de 150 m<sup>2</sup>, le non-respect de la règle ne pourra s'appliquer que pour une extension portant sur une surface ~~hors œuvre nette de~~ **plancher** maximale de 60 m<sup>2</sup> ; si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.

### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

[...]

#### Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

**Dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

**Dans les secteurs de protection de captage d'eau repérés au plan de règlement**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du réseau d'eau destinée à la consommation humaine.

#### Dans le secteur Na :

- l'aménagement, la transformation ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface ~~hors œuvre nette~~ **de plancher** existante à la date d'approbation du présent P.L.U. des constructions existantes n'entraînant pas de création de logement supplémentaire,
- les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup>, dans la limite de un par unité foncière, et implanté hors de l'espace forestier,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

#### Dans le secteur Nc :

- l'aménagement, la transformation ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface ~~hors œuvre nette~~ **de plancher** existante à la date d'approbation du présent P.L.U. des constructions existantes n'entraînant pas de création de logement supplémentaire,
- les bâtiments agricoles sous réserve de ne pas comporter de logement, ni de structure d'hébergement ;

- **dans le seul sous-secteur Nc1**, les constructions à usages d'habitation, à raison d'une seule construction nouvelle pour l'ensemble du secteur Nc1 ;
- les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup>, dans la limite de un par unité foncière ;
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

## **Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 - Conditions de l'urbanisation**

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation essentielle d'habitat, dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

A l'exception de la zone IAU prévue à l'extrême est du territoire communal (au sud de la rue de la Tuilerie) pour laquelle il n'est pas prévu de condition de surface **de plancher**, chaque opération ou tranche d'opération devra porter sur une superficie maximale de 5 000 m<sup>2</sup> (cinq mille).

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

- **Proposition de modification - Articles 14**

Par ailleurs, l'ensemble des zones urbaines, agricoles et naturelles ou forestières ont un article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation du sol non réglementé ou sans objet. Conformément à la loi ces derniers doivent être supprimés.

### **Règlement modifié**

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 142AU : Coefficient D'OCCUPATION des Sols (C.O.S.)**

Sans objet.

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 14N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

**c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage**

La première disposition a un impact positif sur les zones déjà urbanisées. En étendant l'obligation de permis de démolir à l'ensemble de la commune, la commune s'offre l'opportunité de protéger du patrimoine en plus.

Les autres dispositions ont impact très faible sur les zones urbanisées et le paysage et sont surtout des modifications obligatoires issues des évolutions législatives.

**POINT N°2 : EVOLUTION DE LA DEFINITION D'UN BATIMENT ANNEXE****a. Projet communal**

La commune souhaite faire évoluer la définition des bâtiments annexes dans son règlement pour assurer une équité entre les bâtiments de ce type quelle que soit la toiture choisie.

**b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications**

Le règlement actuel définit un bâtiment annexe comme un bâtiment non destiné à l'habitation, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. La commune souhaite modifier la dernière partie de cette définition sur la hauteur. En effet, les bâtiments annexes peuvent dans l'ensemble des zones avoir une toiture plate. Or cette règle les pénalise par rapport aux bâtiments annexes avec toiture à un ou plusieurs pans. Elle souhaite ainsi supprimer la hauteur maximale à la gouttière pour plus d'équité et laisser uniquement la hauteur maximale totale.

- Proposition de modification – Définition annexe

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

[...]

**Article 6 : Définitions**

**Bâtiment annexe** (en zones UA, UB, 1AU et 2AU) : est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 (trente) m<sup>2</sup>, ~~d'une hauteur maximale à la gouttière de 3.00 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale~~ **et d'une hauteur maximale totale de 4,50 mètres. Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions ou a vocation à être habitable, il est considéré comme un bâtiment principal.**

**c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage**

La modification ne change pas fondamentalement le gabarit des bâtiments annexes étant donné qu'elle conserve la limitation de la surface de plancher à 30m<sup>2</sup>. Ainsi d'un point de vue global, cette modification n'a pas d'impact sur le paysage urbain ou naturel.

D'un point de vue plus spécifique, en permettant une hauteur totale à 4,50m pour les toitures plates contre 3 mètres précédemment, les bâtiments annexes pourraient avoir un impact au niveau des limites parcellaires (séparatives et au niveau des voies et emprises publiques) ; on autorise des bâtiments plus hauts donc à priori plus contraignants pour le voisinage. Cependant, il n'y a pas d'aggravations par rapport à la situation actuelle. En effet les articles 6 et 7 des différentes zones indiquent soit spécifiquement où ce bâtiment annexe doit se trouver soit ils autorisent des implantations en limites pour des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres.

**POINT N°3 : CLARIFICATION DES REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE UB ;****a. Projet communal**

La commune souhaite faciliter la compréhension des règles relatives à l'implantation des constructions en zone UB que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives. Dans le premier cas l'implantation est fonction des constructions voisines ce qui rend compliqué son interprétation étant donné les disparités observées dans ces zones. Dans le second cas il s'agit juste de préciser la règle.

**b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications****• Proposition de modification – article 6UB**

En zone UB, le bâti est implanté de manière très aléatoire, rendant difficile l'application de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, celle-ci est fonction de l'alignement des constructions voisines. La commune souhaite simplifier cette règle mais tient néanmoins à conserver une règle de recul minimum de 6 mètres pour assurer une cohérence avec la morphologie actuelle et laisser la place de prévoir une place de stationnement facilement accessible depuis la voirie. Par ailleurs, en permettant de ne plus tenir compte des reculs voisins, la commune simplifie également l'implantation en deuxième ligne et permet la densification de son village.

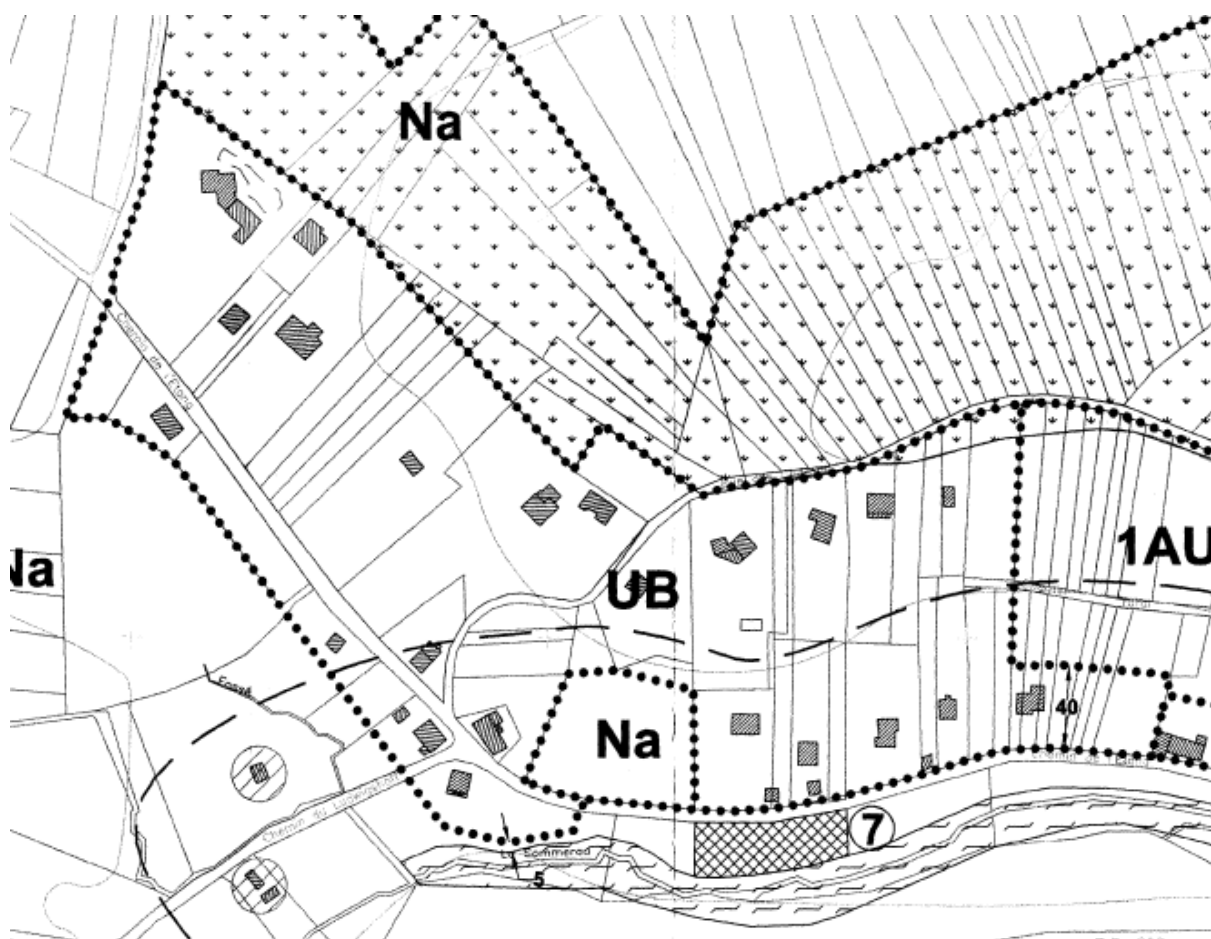


Figure 2 : Zone UB à l'ouest de la commune

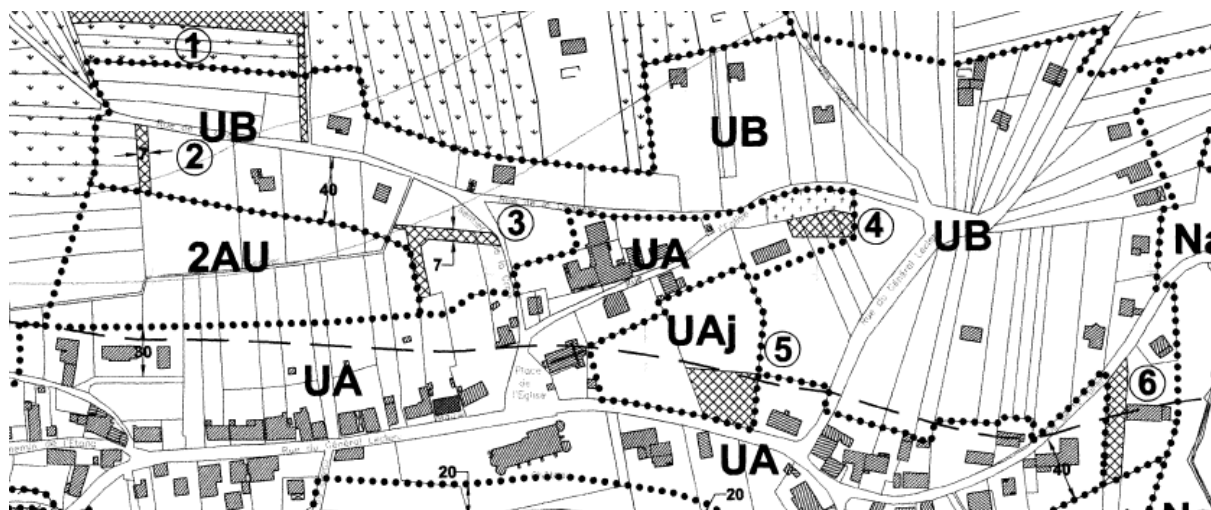


Figure 3 : Zone UB au nord-est de la commune

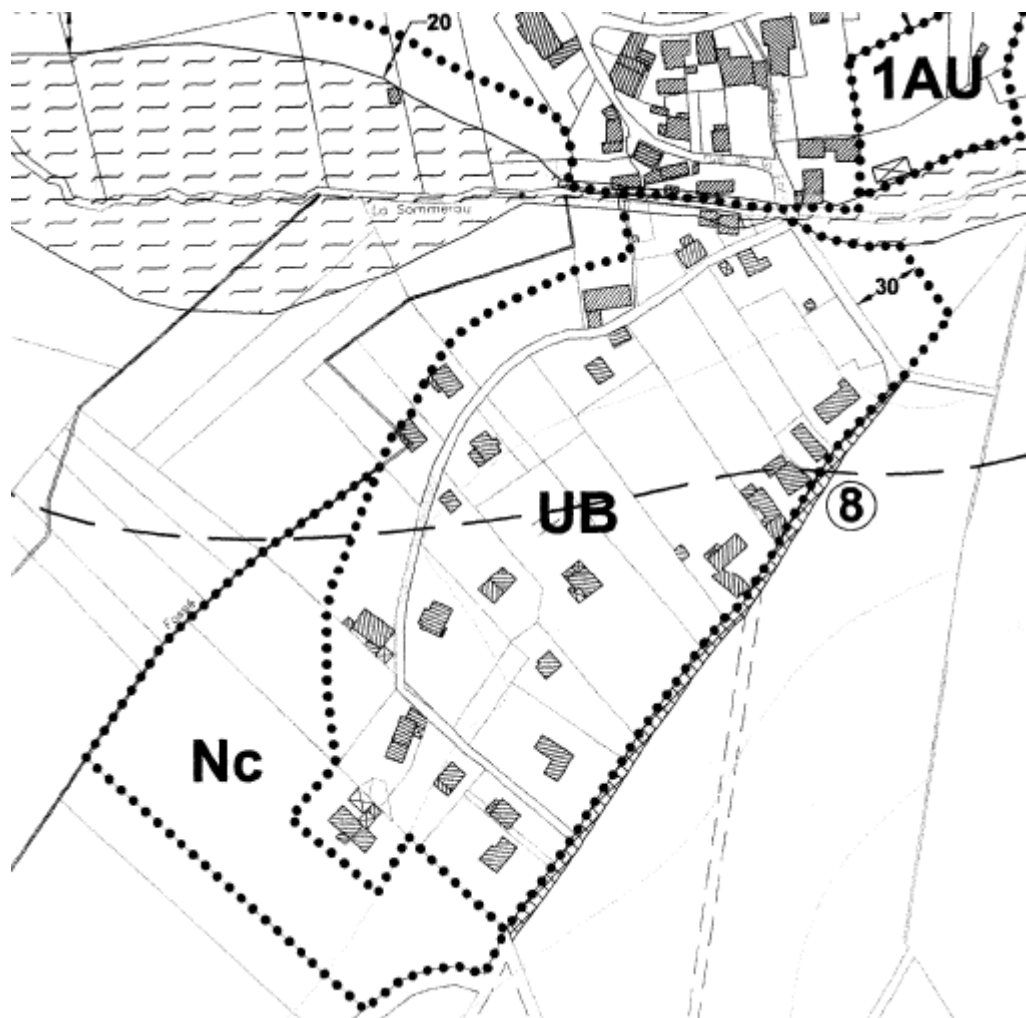


Figure 4 : Zone UB au sud-est de la commune

## Règlement modifié

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

[...]

#### Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dispositions générales

~~Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes le long de la voie d'accès à l'unité foncière, existante, à modifier ou à créer.~~

~~En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.~~

~~En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance comprise entre 4 (quatre) et 25 (vingt-cinq) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.~~

La façade de la construction donnant sur la voie devra être édifée à une distance minimale de 6 (six) mètres de l'alignement des voies de desserte existantes, à modifier ou à créer.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

##### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations édifées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

- Proposition de modification – article 7UB

Concernant, l'implantation sur limite séparative la commune souhaite uniquement spécifier dans les dispositions particulières que pour les bâtiments dont le long pan est parallèle à la voie, on considère la distance de façon horizontale. Elle souhaite également ajouter un schéma explicatif pour plus de clarté de l'exception.

## Règlement modifié

##### Dispositions générales

1. Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 (cinq) mètres de hauteur qui prend appui sur la limite séparative et d'une oblique d'une pente de 52° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur une limite séparative au plus, ou à au moins 0.60 m (soixante centimètres) de la limite, seront autorisées.

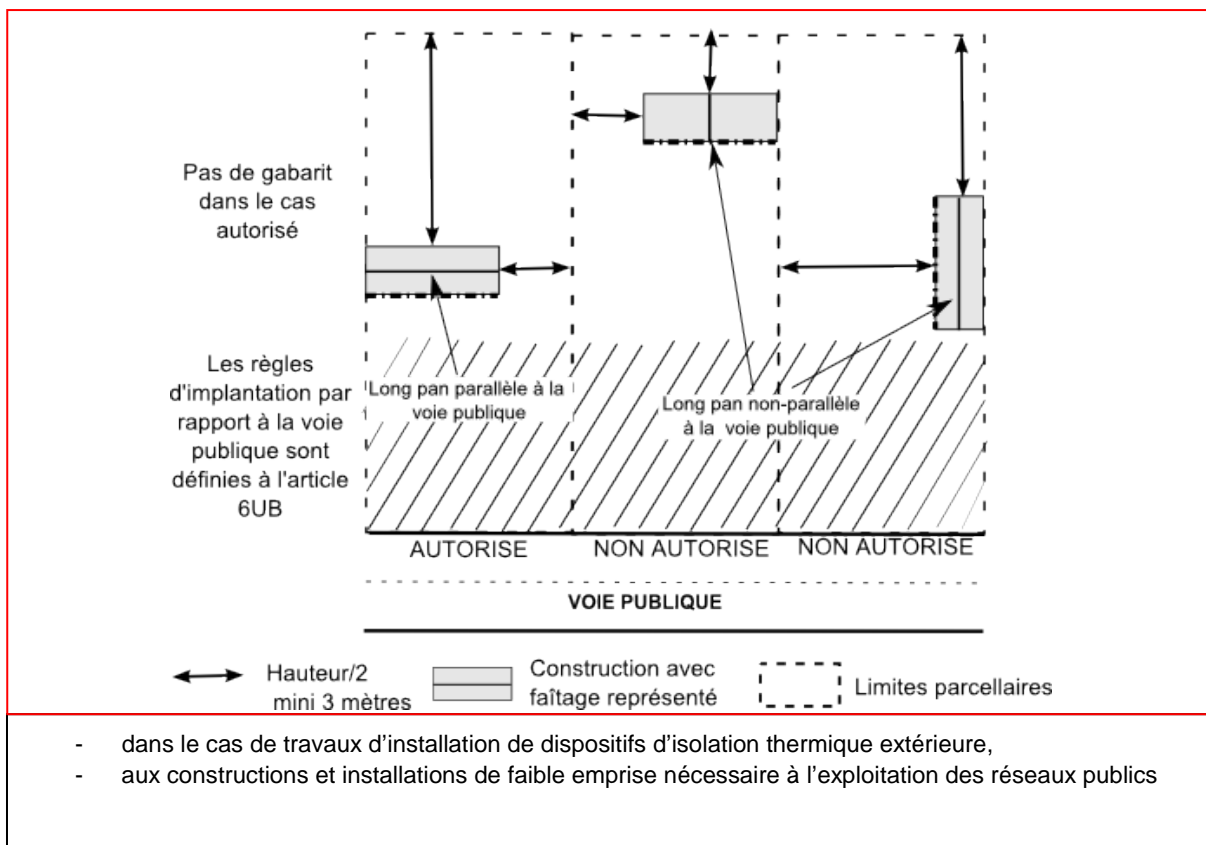
[Schémas]

##### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments dont le long pan est parallèle à la voie, qui peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus, et à une distance **comptée horizontalement** égale à la moitié de la différence d'altitude entre le bâtiment à construire et la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres





**c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage**

Le règlement actuel autorise une implantation en fonction des bâtiments voisins ou en cas d'absence de construction entre 4 et 25 mètres. Cette règle étant difficilement applicable la commune a étudié l'implantation actuelle des constructions en zone UB et a constaté qu'en moyenne les bâtiments principaux ne sont pas implantés à moins de 6 mètres et qu'ils ont même tendance à s'implanter en fond de parcelle. Ceci s'explique par une topographie contraignante. Ainsi en s'inscrivant dans la tendance actuelle, la modification n'impacte ni les zones déjà urbanisés ni les paysages.



Figure 5 : Contraintes topographiques de la commune - Source IGN

**POINT N°4 : PRISE EN COMPTE DU STATIONNEMENT DEUX ROUES ET MODIFICATION DES MODALITES DE STATIONNEMENT POUR FAVORISER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE.****a. Projet communal**

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, pour favoriser les modes de déplacements doux, les articles 12 des différentes zones du PLU doivent prendre en compte et fixer des obligations minimales en matière de stationnement pour les deux roues. La commune souhaite l'imposer à l'ensemble de ses zones urbaines et à urbaniser. Elle souhaite également revoir ses normes de stationnement pour les logements dans ces mêmes zones.

Par ailleurs, au vu des contraintes qui s'appliquent dans sa zone UA et des problématiques de stationnement qu'elle connaît actuellement, la commune a pour projet d'autoriser la mutualisation du stationnement notamment entre les constructions privées et publiques.

**b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications**

- Proposition de modification pour la prise en compte des obligations minimales en matière de stationnement pour les deux roues

Aujourd'hui le règlement du PLU de Birkenwald ne comporte aucune mention en matière de stationnement pour les deux roues. Conformément à la loi et au vu de l'évolution des mobilités, elle souhaite prendre en compte cette problématique. Elle propose, sans donner de chiffre exact, d'imposer du stationnement deux roues pour les logements individuels et bâtiments de plus de 100m<sup>2</sup>.

**Règlement modifié****Article 12UA : Stationnement des véhicules**

[...]

**Le stationnement des deux-roues** : A l'exception des logements et des bâtiments de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, les constructions doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues, permettant de répondre à leur besoins propres.

**Article 12UB : Stationnement des véhicules**

[...]

**Le stationnement des deux-roues** : A l'exception des logements et des bâtiments de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, les constructions doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues, permettant de répondre à leur besoins propres.

**Article 12IAU : Stationnement des véhicules**

[...]

**Le stationnement des deux-roues** : A l'exception des logements et des bâtiments de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, les constructions doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues, permettant de répondre à leur besoins propres.

- Proposition de modification des normes de stationnement

La commune souhaite tout d'abord modifier les normes concernant les logements. Au lieu d'imposer 2 places par logement elle souhaite normer le nombre de places en fonction de la surface de plancher. La taille étant un bon indicateur du nombre d'habitants et donc du nombre potentiel de voitures, elle propose d'imposer deux places de stationnement en deçà de 150m<sup>2</sup> de surface plancher et d'imposer une place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la commune étant contrainte en zone UA notamment par sa topographie et un centre historique dense, elle souhaite laisser la possibilité d'une mutualisation des places de stationnement entre les autres types d'occupation et/ou les parkings publics. Cette mesure a pour but de faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants ou à créer. Elle impose cependant une distance entre la construction et le parking de moins de 200 mètres pour s'assurer de son usage effectif.

### Règlement modifié zone UA

#### Article 12UA : Stationnement des véhicules

##### 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

##### 2. Normes de stationnement

| TYPE D'OCCUPATION DU SOL  | Nombre de places (*) |
|---|----------------------|
| <b><u>Logement</u></b>  |                      |
| — Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille   | 2                    |
| - Nombre de places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 150m <sup>2</sup>   | 2                    |
| - Par tranche entamée supplémentaire de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà des premiers 150m <sup>2</sup>               | 1                    |
| <b><u>Bureaux, commerces et services</u></b>  |                      |
| - Nombre de places pour 40 m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs                                   | 1                    |
| - Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette supplémentaire  | 2                    |
| <b><u>Hôtel</u></b>   |                      |
| - Nouveaux hôtels : Nombre de places par chambre créée  | 1                    |
| - Pour les extensions des hôtels existants à la date d'approbation du présent PLU : nombre de place par nouvelle chambre créée        | 1                    |
| <b><u>Restaurant - Café</u></b>   |                      |
| - Nombre de place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de café ou de restaurant  | 1                    |
| (*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. |                      |

##### 3. Dispositions particulières

A l'exception des logements, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte

- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé ou public situé dans le même rayon.

**Règlement modifié zone UB**

**Article 12UB : Stationnement des véhicules**

[...]

**2. Normes de stationnement**

| TYPE D'OCCUPATION DU SOL  | Nombre de places (*) |
|---|----------------------|
| <b><u>Logement</u></b>  |                      |
| - <del>Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille</del>  | 2                    |
| - Nombre de places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 150m <sup>2</sup>   | 2                    |
| - Par tranche entamée supplémentaire de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà des premiers 150m <sup>2</sup>               | 1                    |
| <b><u>Bureaux, commerces et services</u></b>  |                      |
| - Nombre de places pour 40 m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs                                   | 1                    |
| - Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette supplémentaire  | 2                    |
| <b><u>Hôtel</u></b>   |                      |
| - Nombre de places par chambre créée  | 1                    |
| <b><u>Restaurant - Café</u></b>   |                      |
| - Nombre de place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de café ou de restaurant  | 1                    |
| (*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. |                      |

**Article 12 1AU : Stationnement des véhicules**

[...]

**2. Normes de stationnement**

| TYPE D'OCCUPATION DU SOL  | Nombre de places (*) |
|---|----------------------|
| <b><u>Logement</u></b>  |                      |
| - <del>Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille</del>  | 2                    |
| - Nombre de places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 150m <sup>2</sup>   | 2                    |
| - Par tranche entamée supplémentaire de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà des premiers 150m <sup>2</sup>               | 1                    |
| <b><u>Bureaux, commerces et services</u></b>  |                      |
| - Nombre de places pour 40 m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs                                   | 1                    |
| - Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette supplémentaire  | 2                    |
| (*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. |                      |

**c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage**

Ce point de la modification n'a pas d'impact négatif sur les zones déjà urbanisées et le paysage.

En modifiant ses normes pour les logements, la commune essaie de s'adapter au plus juste aux situations réelles et donc préserve les autres habitants d'une utilisation néfaste du domaine public.

Par ailleurs, en autorisant la mutualisation des places de stationnement en zone UA, on permet de répondre aux besoins de façon appropriée et on limite ainsi l'impact négatif que peut avoir un parking surdimensionné.

**POINT N°5 : CLARIFICATION DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT LES REMBLAIS EN ZONES UB ET IAU**

**a. Projet communal**

Le village de Birkenwald se loge au fond de la petite vallée de la Sommerau. Cette dernière étant assez encaissée, on observe des pentes au nord du cours d'eau pouvant aller jusqu'à 15-20%. Ainsi la commune est contrainte par sa topographie. Elle souhaite ainsi clarifier la réglementation concernant les remblais pour en limiter l'impact visuel.



**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**

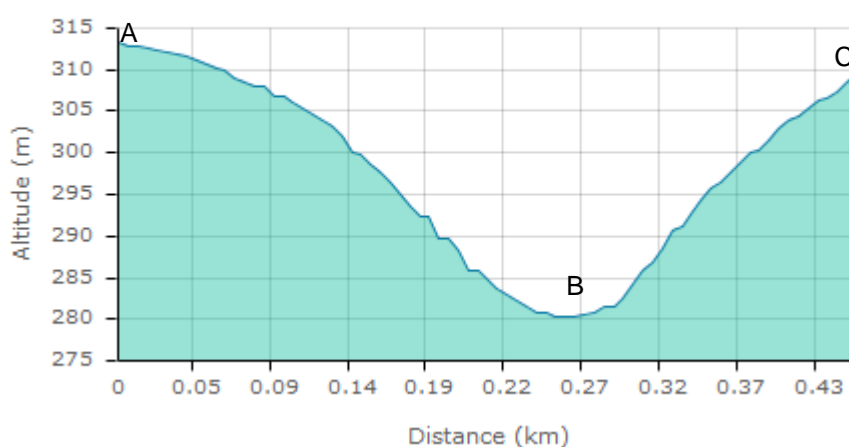


Figure 6 : Profil altimétrique de la petite vallée de la Sommerau

**b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications**

Le centre historique de la commune s'est implanté sur la rive gauche du cours d'eau sur des terrains relativement plats. Par la suite les extensions se sont faites en continuité du centre historique et se sont rapprochées de plus en plus des crêtes. Ce sont donc les zones UB et IAU qui sont principalement concernées par la règle des remblais. Aujourd'hui le PLU interdit dans ces zones « les

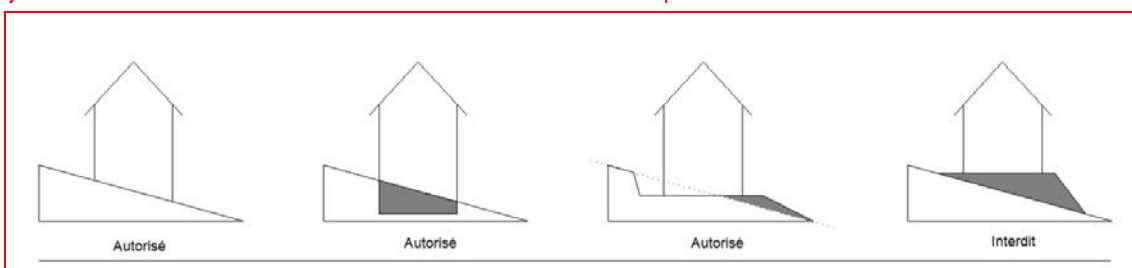
mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières »). La commune souhaite compléter cette règle trop vague et souvent mal appliquée en imposant notamment de rejoindre le niveau du terrain naturel en limites séparatives. Un schéma explicatif est ajouté pour faciliter la compréhension.

• Proposition de modification de règlement des zones UB et IAU – Aspect extérieur – Remblais

**Article 11 UB : Aspect extérieur**

Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits.

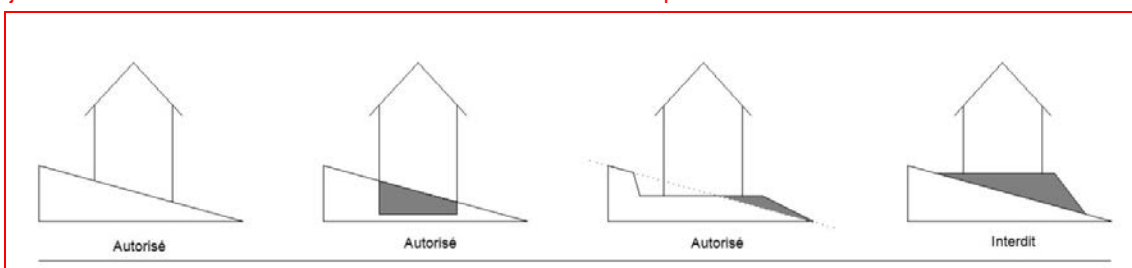
Toute construction devra s'inscrire dans la pente. Les talus modifiant de façon importante le modelé naturel du terrain sont interdits (voir schémas d'illustration ci-dessous). Dans tous les cas, le terrain modifié devra rejoindre le niveau du terrain naturel avant travaux en limites séparatives.



**Article 11 IAU : Aspect extérieur**

Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits.

Toute construction devra s'inscrire dans la pente. Les talus modifiant de façon importante le modelé naturel du terrain sont interdits (voir schémas d'illustration ci-dessous). Dans tous les cas, le terrain modifié devra rejoindre le niveau du terrain naturel avant travaux en limites séparatives.



**c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage**

Par le biais de son zonage, la commune a déjà limité les possibilités de s'implanter vers les crêtes et donc d'avoir un impact négatif sur le paysage. La modification envisagée complète et clarifie la règle concernant les remblais et va donc dans le sens d'une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

Par ailleurs en imposant, un retour au niveau du terrain naturel en limites séparatives, la commune permet aux nouvelles constructions de s'implanter dans le respect des autres constructions.

La modification a donc un impact positif sur le paysage et sur les zones déjà urbanisées.

**POINT N°6 : ADAPTATION DE LA REGLEMENTATION DES ZONES IAU POUR PERMETTRE AUX PROJETS DE S'ADAPTER AUX CONTRAINTES DU TERRAIN**

**a. Projet communal**

La commune comporte deux zones IAU de développement à court terme. La première est située à l'Ouest en continuité de la zone UB et la seconde se situe à l'est proche du centre historique.

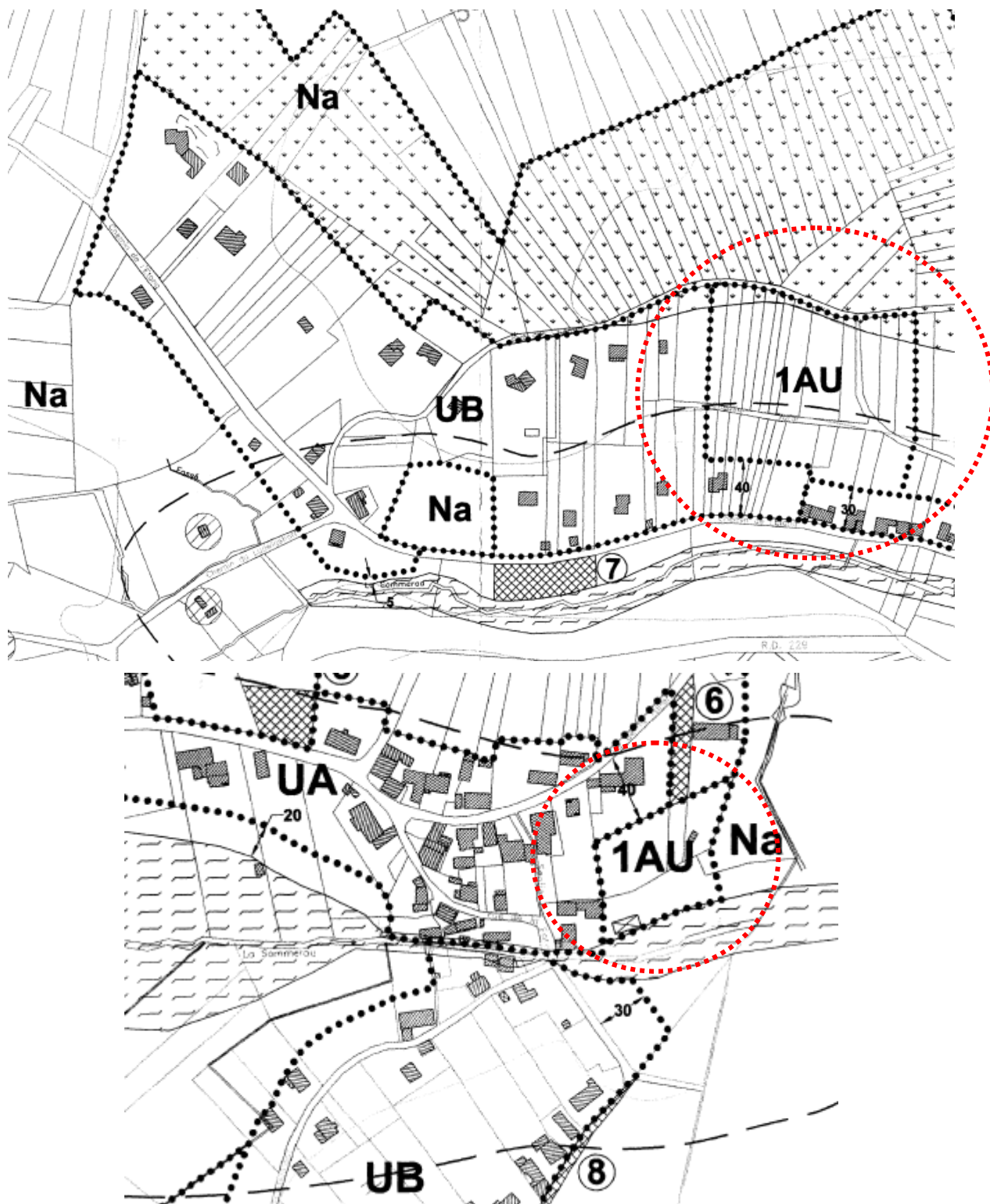


Figure 7 : Zones IAU du PLU



Aujourd'hui la réglementation de ces zones ne semble plus adaptée à la commune. En effet, on ne distingue pas une zone de l'autre alors que leur localisation et les contraintes qui s'y appliquent demanderaient des règles différenciées. Par ailleurs de nombreuses règles contraignent l'urbanisation de ces zones et empêchent ainsi la commune de se développer. Elle souhaite donc modifier certains articles de la zone IAU et certains point de l'OAP, pour qu'ils s'adaptent aux contraintes du terrain.

La règle concernant les toitures est assouplie, notamment dans la zone 1AU à l'Ouest de la commune, permettant la réalisation de constructions avec des volumes plus contemporains.

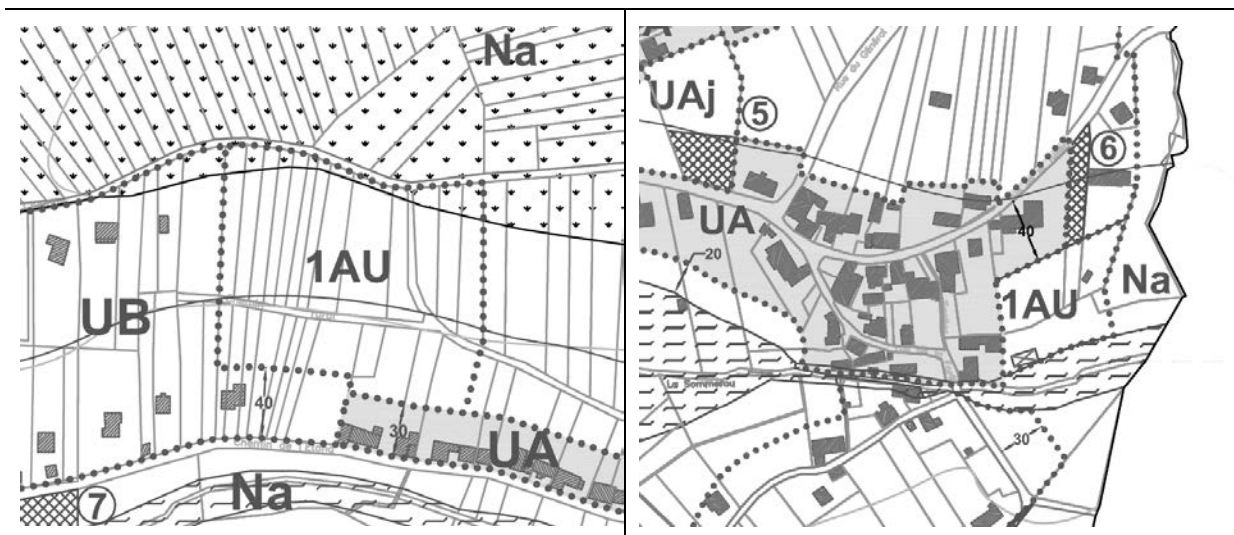
**b. Dispositions en vigueur, modifications envisagées et justifications**

- Proposition de modification du plan de zonage – Zones IAUa et IAUb

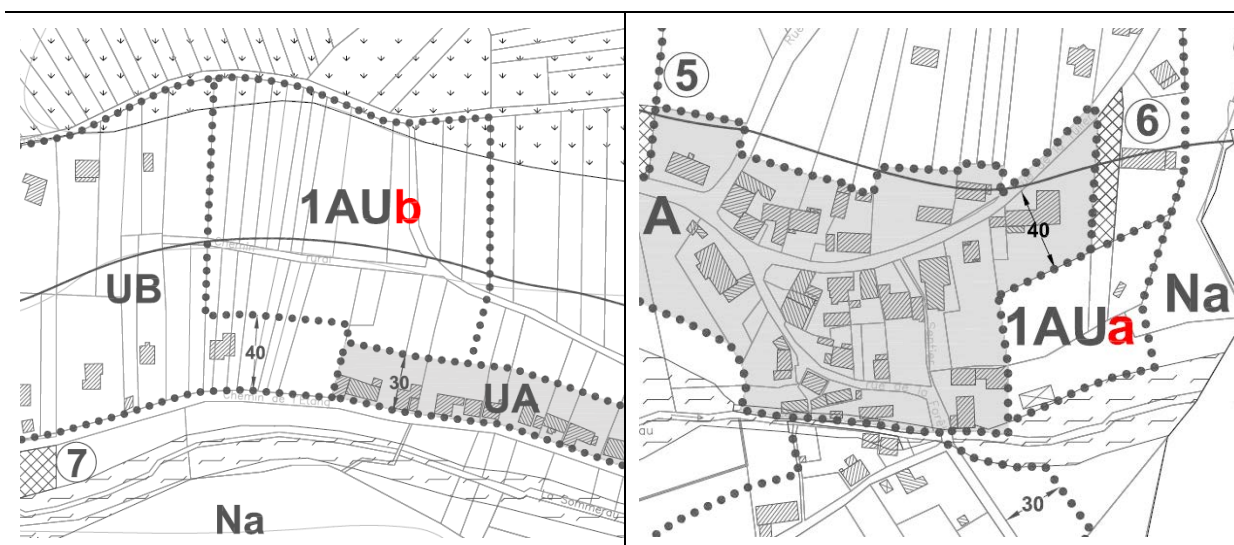
Le plan de zonage ne distingue pas les deux zones IAU. Or les deux zones s'inscrivent en extension de deux zones urbaines dont les morphologies sont différentes. La zone à l'est se situe dans la continuité de la zone UA caractérisée par un bâti ancien implanté en bordure et souvent accolé. La zone à l'ouest se situe dans la continuité de la zone UB, zone composée essentiellement de tissus pavillonnaires peu denses. La commune souhaite donc, face à ce constat, distinguer les deux zones en les renommant : à l'est IAUa et à l'ouest IAUb.

**Zonage modifié**

**AVANT**



**APRES**



## Proposition de modification du règlement de la zone IAU - Art.2 - Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières

L'urbanisation des zones IAU ne peuvent être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette mesure permet d'assurer la cohérence des projets en lien avec les Orientations d'Aménagement.

Le règlement indique qu' « à l'exception de la zone IAU prévue à l'extrême est du territoire communal (au sud de la rue de la Tuilerie) pour laquelle il n'est pas prévu de condition de surface, chaque opération ou tranche d'opération devra porter sur une superficie maximale de 5 000 m<sup>2</sup> (cinq mille). »

En imposant une superficie **maximale** de 5000m<sup>2</sup>, le règlement va à l'encontre de cette volonté car le nombre d'opérations possibles devient illimité.

Par ailleurs, au vu de la configuration des deux terrains (superficie globale, pente, voiries envisagées), l'aménagement en plusieurs opérations, initialement prévu dans le règlement, n'apparaît réalisable ni techniquement ni financièrement.

Ainsi la commune souhaite imposer des opérations d'un seul tenant pour les deux zones.

### Règlement modifié

#### Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement **d'ensemble** à vocation essentielle d'habitat et dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

~~A l'exception de la zone IAU prévue à l'extrême est du territoire communal (au sud de la rue de la Tuilerie) pour laquelle il n'est pas prévu de condition de surface, chaque opération ou tranche d'opération devra porter sur une superficie maximale de 5 000 m<sup>2</sup> (cinq mille).~~

~~La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.~~

##### 2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

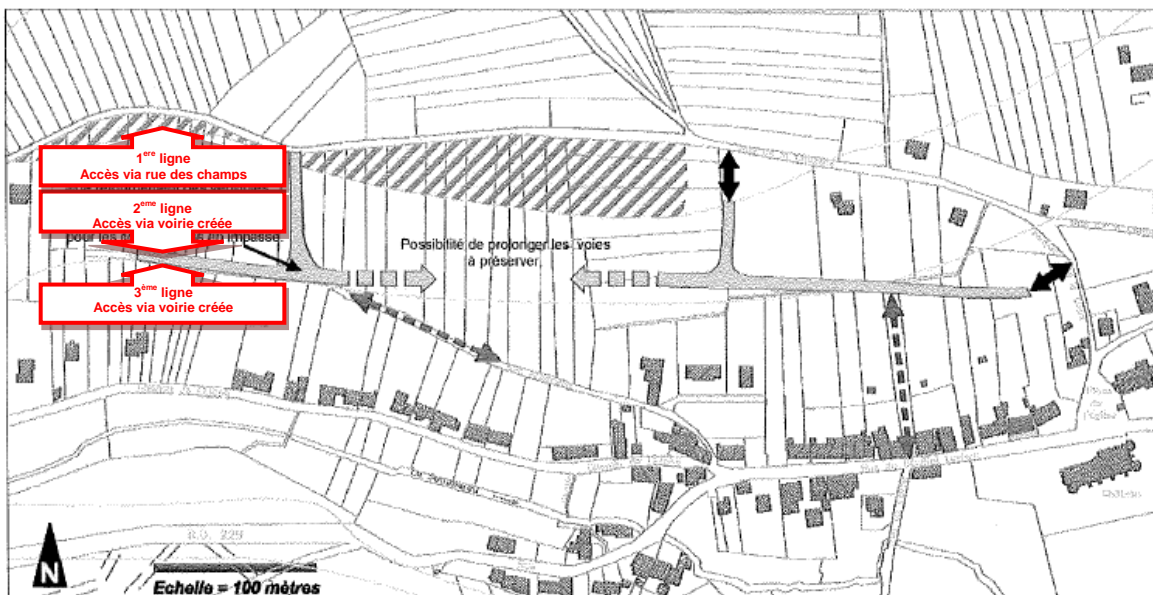
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial si elles sont liées à la production des entreprises implantées dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

• Proposition de modification de l’OAP pour zone IAU –accès via la rue des champs




La zone IAU se distingue par la présence à l’extrême nord d’une zone de protection au des vergers. Les vergers ont été identifiés comme un élément structurant du paysage de la commune. Ils ceinturent la commune au nord. Cet élément a d’ailleurs été repris dans l’OAP de la zone IAU comme « un espace tampon à conserver non-bâti et planté au moins partiellement, d’arbres fruitiers à hautes tiges ». Il se situe au nord de la zone IAU le long de la rue des champs.

La commune souhaite préserver cet espace tout en donnant la possibilité aux parcelles nord de la zone d’accéder directement à la rue des champs. Cet accès direct permettra d’imaginer un projet plus dense à deux niveaux entre la rue des champs et la voirie prévu à l’OAP (voir schéma).

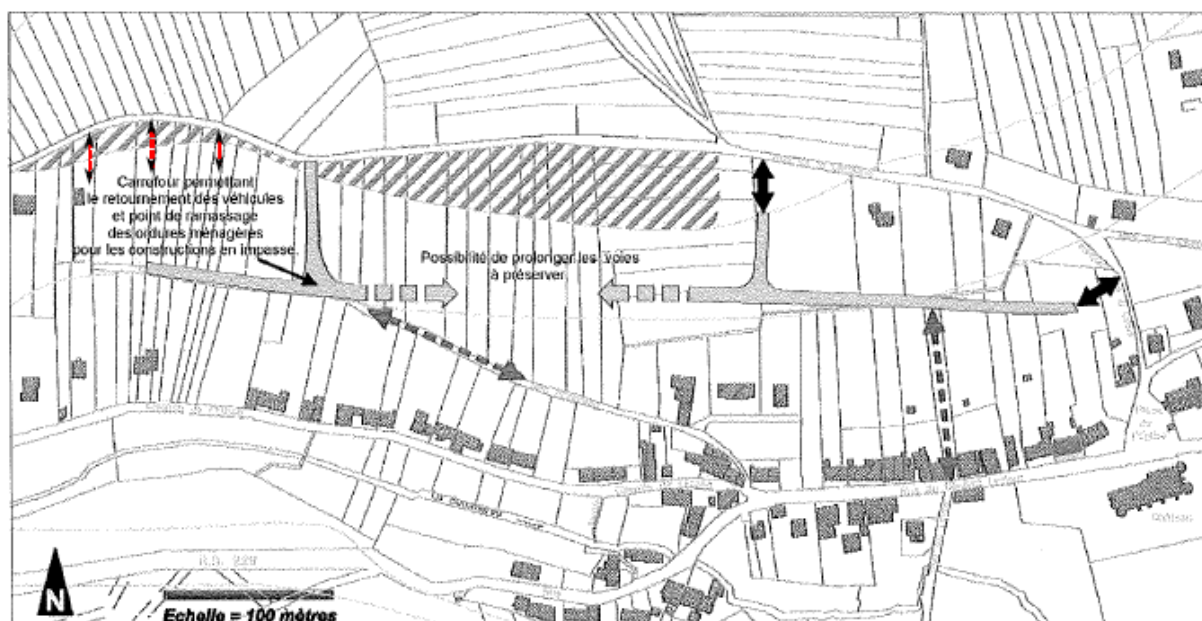
La modification propose de modifier l’OAP de telle sorte à autoriser les accès via cette rue à condition de conserver les arbres fruitiers en place ou en cas d’impossibilité, de compenser la coupe à 1:1 sur l’unité foncière. En plus, toujours dans le but d’être le moins impactant possible, la commune souhaite spécifier que le calendrier de l’ensemble des travaux devra s’adapter aux spécificités environnementales du site.








**Orientations d'aménagement**

-  Voirie à créer.
-  Espaces tampons à conserver non-bâti et plantés, au moins partiellement, d’arbres fruitiers à hautes tiges.
-  Accès possible à créer.
-  Aménagement d’une liaison piétonne ou d’une voie à sens unique.

### Orientation d'aménagement modifiée



### Orientations d'aménagement

-  Voirie à créer.
-  Espaces tampons à conserver non-bâti et plantés, au moins partiellement, d'arbres fruitiers à hautes tiges.
-  Accès possible à créer.
-  Aménagement d'une liaison piétonne ou d'une voie à sens unique.
-  Accès possible aux parcelles directement depuis la rue des champs à condition de préserver dans la mesure du possible les arbres existants ou à défaut de compenser la coupe à 1:1 sur l'unité foncière (un arbre replanté du même type pour un arbre abattu)

**Les calendriers de l'ensemble des travaux devra être adapté aux sensibilités environnementales**

- **Proposition de modification du règlement de la zone IAU – Art.3 - voirie**

La réglementation actuelle du PLU impose pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile une largeur minimale de 7 mètres. La commune souhaite distinguer dans cette notion de « voie nouvelle », la chaussée réservée aux automobiles et l'emprise réservée au passage des piétons.

Concernant la chaussée, la commune souhaite harmoniser la largeur des nouvelles chaussées ouvertes à la circulation des zones IAU avec celle de l'ensemble de la commune. Aujourd'hui, seule la route principale a une largeur d'environ 8 mètres sur toute sa longueur. Les voies secondaires de la commune oscillent autour de 4 mètres. Ainsi la commune propose de modifier l'article 3 IAU pour imposer une largeur d'emprise minimale de 4 mètres pour les nouvelles chaussées ouvertes à la circulation automobile.

Etant donné les contraintes topographiques mais également la situation des zones IAU en dehors des grands axes de circulation, la commune ne veut pas imposer de trottoir. Néanmoins, en cas d'aménagement d'un ou plusieurs trottoirs, la partie de l'emprise réservée au passage des piétons devra se faire en dehors de ces 4 mètres réservés à l'automobile.

**Règlement modifié****Article 3 1AU : Accès et voirie**

[...]

**2. Voirie****Dispositions générales**

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une **chaussée d'une** largeur d'emprise inférieure à ~~7 (sept)~~ **4 (quatre)** mètres.

- **Proposition de modification du règlement de la zone IAU – Art.10 - Hauteur des constructions et Art 11 – Aspect extérieur**

Comme expliqué préalablement, la commune a souhaité distinguer la zone IAUa et la zones IAUb car elles s'inscrivent en extension de deux zones urbaines dont les morphologies sont différentes. Cette distinction trouve son interprétation réglementaire dans les articles 10 et 11 de la zone IAU.

La commune ne souhaite pas modifier les règles s'appliquant en zone IAUa qui s'inscrivent en continuité des règles en zone UA. Par contre elle souhaite assouplir les règles de la zone IAUb en ne donnant plus de pente minimale de toiture et en autorisant les toitures terrasses. La zone IAUb est en continuité de la zone UB qui correspond à des extensions plus récentes de la commune. Il s'agit pour la commune de permettre aux nouveaux modes de construction de s'implanter dans ce secteur.

En parallèle, l'article 10 est également modifié pour donner une hauteur maximale à l'acrotère pour ces toitures-terrasses.

Suite à cette modification de l'article 10 et pour plus de clarté, la forme de la règle concernant les façades est reprise.

**Règlement modifié**

**Article 10 1AU : Hauteur des constructions****Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque la longueur du bâtiment excède 10 (dix) mètres, la hauteur est mesurée par sections de bâtiment de 5 (cinq) mètres de longueur.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder **7 (sept)** mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder **12 (douze)** mètres.

Les constructions comporteront au maximum 1 (un) niveau habitable maximum sous comble.

**En cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère ne pourra excéder 8 (huit) mètres.**

La hauteur des clôtures sur domaine public ne devra pas dépasser 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport au niveau de la rue.

**Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

**Article 11 1AU : Aspect extérieurr**

[...]

**Les toitures**

Toute construction d'habitation devra comporter un pan de toiture, **ou** un auvent ou un autre élément architectural orienté vers le Sud et permettant l'intégration d'un minimum de 4m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques.

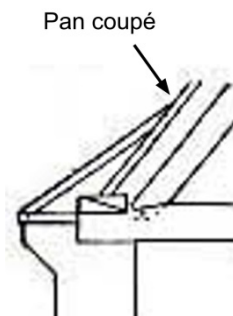
**Dans la zone IAUa**

les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°.

Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes,
- aux bâtiments publics.



Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse,...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

**Dans la zone IAUb**

Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et devront avoir une pente maximale de 52°. Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés.

~~la coloration des~~ **Les** façades :

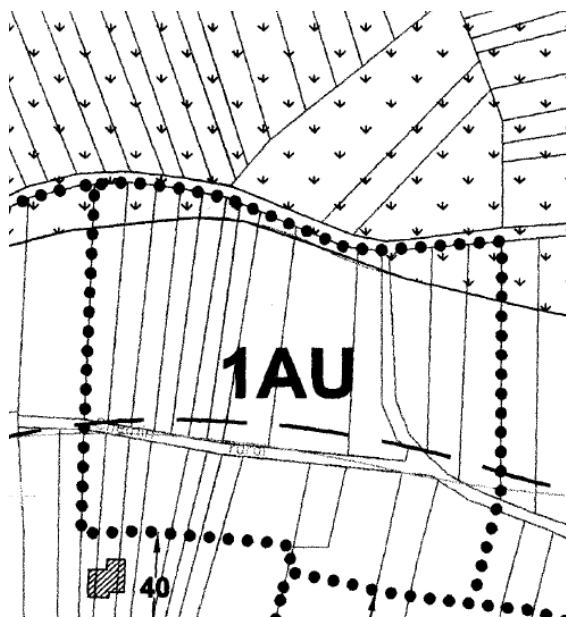
Dans l'ensemble de la zone IAU, les teintes vives sont interdites.

**c. Impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage**

- Proposition de modification du règlement de la zone IAU - Art.2 - Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières

En imposant l'aménagement des zones IAUa et IAUb par le biais d'opérations d'un seul tenant, la commune favorise une bonne intégration du projet dans les zones urbanisées et le paysage. Ce point de la modification a donc un impact positif sur la commune.

- Proposition de modification de l'OAP pour zone IAU –accès via la rue des champs



Ce point de modification a un impact sur le secteur de vergers identifié au plan de zonage. Cependant pour limiter l'impact de ce point, la commune impose un maintien des arbres existants ou à défaut une replantation au 1 pour 1. Par ailleurs en comparant le plan de zonage à la photo aérienne, on se rend compte qu'il ne s'agit pas du secteur le plus dense en arbres fruitiers.

D'un point de vue urbain, en autorisant des accès direct sur la rue des champs, la commune permet au futur projet de respecter une densité plus importante. Elle s'inscrit en conformité des orientations de la loi ALUR.

Ce point de la modification a donc un impact sur les paysages et les zones déjà urbanisées mais il s'agit d'un impact maîtrisé par la mise en place de règles spécifiques.

- **Proposition de modification du règlement de la zone IAU – Art.3 – voirie**

En harmonisant la largeur de la chaussée avec celle des voies secondaires de la commune, ce point de modification a un impact positif sur les paysages en limitant les surfaces imperméabilisées. Concernant les zones urbanisées, ce point permet une égalité de traitement entre les différents habitants de la commune.

- **Proposition de modification du règlement de la zone IAU – Art.10 - Hauteur des constructions et Art 11 – Aspect extérieur**

En distinguant les zones IAU sur son plan de zonage, la commune prend en compte les spécificités de chaque secteur. Elle autorise ainsi une meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement direct, ce qui est positif à la fois pour le paysage et les zones déjà urbanisées.



## PRISE EN COMPTE DES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

La Commune de SOMMERAU dont Birkenwald fait partie, est concernée par

- une ZNIEFF de type I « *Prairies, vergers et vallons humides du piémont vosgien, à Hengwiller, Dimbsthal et Allenwiller* » et de type II « *Collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers, de Saverne à Mutzig* »
- Un corridor écologique régional de type cours d'eau au titre du SRCE. Ce dernier est à préserver notamment pour les azurés des paluds.
- Des zones à dominantes humides le long de la Sommerau de type principalement forêt et fourrées humides et prairies humides.
- Le Plan national d'actions pour la pie grièche grise (enjeu moyen);

(voir cartes pages suivantes)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF ; les zones de type I sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les zones de type II, sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. La présente modification a des impacts principalement sur les zones IAU et UB. Ces deux zones ne sont pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type I mais se trouve dans la ZNIEFF de type II. Au vu des points modifiés, elle ne remet cependant pas en cause les grands équilibres écologiques et respecte le domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice. Enfin, les modifications envisagées au règlement ou dans les OAP n'ouvrent pas plus de droit à construire que ce que permettaient déjà le PLU.

- La modification n'a donc pas d'impact sur les ZNIEFF

Le corridor écologique régional de type cours d'eau au titre du SRCE se situe à l'extrême est du village de Birkenwald. Il ne traverse aucune des zones urbaines ou à urbaniser du territoire.

- La modification n'a donc pas d'impact sur le corridor écologique repéré au titre du SRCE

On retrouve des zones à dominantes humides en fond de vallon, le long de la Sommerau. Ces zones sont aujourd'hui en grande partie urbanisées. Elles se trouvent principalement en zone UA, et touchent également au sud-est une partie de la zone UB et de la zone IAUa. La modification envisagée dans le périmètre des zones à dominante humide implique des changements du règlement et n'ouvre pas plus de droit à construire que ce que permettaient déjà le PLU.

- La modification n'a donc pas d'impact sur les zones à dominante humide.

Concernant la pie-grièche grise, la partie nord et est du ban du village de Birkenwald sont repérées comme étant à enjeux moyen pour cette espèce.

La pie-grièche grise est un passereau de taille moyenne, à la silhouette d'un rapace "en miniature". Il s'agit d'un migrateur partiel, dont la population la plus importante niche en Europe du Nord et qui est quasiment sédentaire en Alsace. La pie-grièche grise fréquente les milieux semi-ouverts, composés de prairies, de pâturages, de bosquets et de vergers, et construit son nid aussi bien dans des buissons que dans des arbres de haute taille.

La modification envisagée, en supprimant potentiellement quelques arbres du verger, pourrait avoir un impact sur cette espèce. Néanmoins, en faisant le choix d'imposer une compensation au 1 pour 1 et surtout d'adapter le calendrier aux sensibilités environnementales du site, la commune limite fortement l'impact. Ceci est d'autant plus vrai que la partie du verger concernée par la modification ne représente qu'une très faible proportion par rapport à la représentativité des espaces de vergers que compte la commune (voir carte relative à l'occupation du sol). Ainsi, les grands équilibres ne sont pas fondamentalement modifiés. Les autres points de la modification n'ont pas d'impact sur cette espèce.

- Un impact minime et contrôlé sur la pie-grièche.

