

# **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

**COMMUNE DE SOMMERAU  
BIRKENWALD**

**1° MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Septembre Octobre 2017

**RESPONSABLE DU PROJET**  
Monsieur le Maire de SOMMERAU

**AUTORITÉ ORGANISATRICE**  
Mairie de SOMMERAU

**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Jacques MEHL

## Table des matières

1	CHAPITRE 1.....	4
1.1	PREAMBULE .....	4
1.2	OBJET DE L'ENQUETE.....	5
1.3	CADRE JURIDIQUE.....	5
1.4	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PLAN.....	5
1.5	COMPOSITION DU DOSSIER.....	5
2	CHAPITRE 2.....	6
2.1	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	6
2.1.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2.1.2	MODALITES DE L'ENQUETE.....	6
2.1.2.1	ACTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2.1.2.2	ELABORATION DE L'ARRÊTÉ.....	6
2.1.3	CONCERTATION PREALABLE.....	7
2.1.4	PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC.....	7
2.1.4.1	PUBLICITE REGLEMENTAIRE.....	7
2.1.4.2	PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE.....	7
2.2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
2.2.1	INFORMATION DU PUBLIC.....	7
2.2.2	DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	8
2.2.3	DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE EN COURS D'ENQUETE.....	8
2.2.4	PROLONGATION DE L'ENQUETE.....	8
2.2.5	ORGANISATION D'UNE REUNION PUBLIQUE.....	8
2.2.6	CLOTURE DE L'ENQUETE – DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE...8	
3	CHAPITRE 3.....	9
3.1	ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	9
3.2	ANALYSE SUR LE FOND DES OBSERVATIONS.....	9
2°	PARTIE.....	22
4	CHAPITRE 4.....	22
4.1	RAPPEL DU PROJET .....	22
4.2	INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC.....	22
4.3	LE DOSSIER D'ENQUETE.....	23
4.4	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	23
4.5	APPRÉCIATION DU PROJET.....	25
4.5.1	Point 1 Mettre à jour le règlement du PLU avec les évolutions du Code de l'Urbanisme .....	25
4.5.2	Point 2 Faire évoluer la définition d'un bâtiment annexe .....	25
4.5.3	Point 3 Clarifier les règles relatives à l'implantation des constructions de la zone UB .....	27
4.5.4	Prendre en compte le stationnement des deux roues et modifier les modalités de stationnement pour favoriser l'attractivité de la commune .....	30
4.5.5	Clarifier la réglementation concernant les remblais en zones UB et IAU.....	33
4.5.6	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).....	35
4.5.6.1	Transformation des zones IAU en 1AUa et 1AUb.....	35
4.5.6.2	Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières.....	35
4.5.6.3	Modification de l'OAP pour la zone IAUb.....	36

4.5.6.4	Voirie ARTICLE 3 1AU .....	40
4.5.6.5	Hauteur des Constructions et aspect extérieur.....	41
4.6	CONCLUSIONS GLOBALES .....	44

#### LISTE DES ANNEXES DU RAPPORT

##### ANNEXE N°

- 1 Rapport de Synthèse
- 2 Extrait plan de zonage centre de la commune
- 3 Extrait plan de zonage zone sud-est
- 4 Carte IGN
- 5 Photos zone 1AUb

##### PIECES JOINTES

- 1 Arrêté municipal du 07 juillet 2017
- 2 dossier ATIP comportant les pièces énumérées à l'article 1.5
- 3 annonce légale DNA du 11 août
- 4 annonce légale DNA du 08 septembre
- 5 EST Agricole et Viticole du 11 août
- 6 EST Agricole et Viticole du 08 septembre
- 7 Certificat d'affichage
- 8 Affiche A3 Avis d'enquête
- 9 2 registres

**1° PARTIE**  
**RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**CHAPITRES 1 à 3**

**1**      **CHAPITRE 1**

**GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE**

**1.1 PREAMBULE**

La commune de SOMMERAU, composée depuis le 1° janvier 2016 des communes déléguées d'Allenwiller, Birkenwald, Salenthal et Singrist, a engagé une procédure pour la 1° modification du PLU de la commune déléguée de BIRKENWALD approuvé le 21 juillet 1994 et révisé le 27 novembre 2007 en vue d'apporter différents ajustements aux documents d'urbanisme avec les objectifs suivants :

*Nota : cette procédure ne nécessite plus de délibération du conseil municipal*

**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 au sujet des permis de démolir, non prise en compte des plans intérieurs, remplacement des surfaces SHON/SHOB par la surface de plancher (SP), 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)

A cet effet, par Arrêté du 7 juillet 2017, le Maire de SOMMERAU a prescrit la mise à l'enquête publique objet du présent rapport. (PJ1)

Il n'y a pas eu de procédure antérieure à la présente enquête publique.



## **1.2 OBJET DE L'ENQUETE**

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de la modification du plan local d'urbanisme.

## **1.3 CADRE JURIDIQUE**

La présente enquête est régie par l'article L123-1 et suivant du code de l'environnement.

## **1.4 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PLAN**

Sans objet

## **1.5 COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier soumis à l'enquête, élaboré par le bureau d'études ATIP, comporte les pièces suivantes (PJ2) :

- l'arrêté de mise à l'enquête
- l'avis de publication de l'enquête
- les avis publiés dans les DNA et l'EST Agricole et Viticole
- une note de présentation de l'enquête et des textes la régissant
- une notice de présentation de la modification du PLU incluant les modifications apportées au rapport de présentation
- les orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- le règlement modifié du PLU
- 2 extraits du plan de zonage modifié
- les avis des personnes publiques associées comprenant :
  1. la lettre de consultation de la Chambre de Métiers du 25 avril 2017
  2. la lettre de consultation de la Communauté de Communes de Saverne-Marmoutier-Sommerau du 25 avril 2017
  3. la lettre de consultation de la Région Grand Est du 25 avril 2017
  4. la lettre de consultation de la Chambre d'Agriculture du 25 avril 2017, sa réponse du 09 mai.
  5. la lettre de consultation de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 25 avril 2017, sa réponse du 11 août
  6. la lettre de consultation du SCOT de la région de Saverne du 25 avril 2017, sa réponse du 03 mai
  7. la lettre de consultation du Conseil départemental du 25 avril 2017, sa réponse du 20 juillet
  8. la lettre de consultation de la Sous-préfecture du 25 avril 2017, sa réponse du 26 juin

Un registre ouvert par le maire, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et clos par lui est mis à disposition du public en mairie d'Allenwiller et de Birkenwald.

Le dossier complet du PLU en vigueur est mis à disposition du public.

## **2** CHAPITRE 2

### **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

##### **2.1.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par décision n° E17000100 du 12 mai 2017 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG a désigné comme commissaire-enquêteur Jacques MEHL.

##### **2.1.2 MODALITES DE L'ENQUETE**

###### **2.1.2.1 ACTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le 26 juin s'est tenue la réunion de concertation prévue à l'article R123-9 du code de l'Environnement en présence de :

- Monsieur KLEIN, maire délégué de Birkenwald
- Madame KALCK, secrétaire de Mairie
- Madame MARIT, chef de projet ATIP

Les personnes présentes ont apporté toutes les explications utiles.

Ont été fixés, la durée de l'enquête, les lieux et heures de permanence du commissaire-enquêteur, les conditions de l'ouverture et de la clôture des registres. Ont été définis le contenu de l'arrêté et de l'avis au public ainsi que les modalités de publicité.

Pour une bonne information du public et pour respecter la réglementation, notamment les articles L123-10, R123-8 et R123-9 du code de l'environnement et à la demande du commissaire-enquêteur, le projet d'arrêté et d'avis d'enquête ont été complétés.

La notice de présentation du projet et les modifications apportées au règlement ont aussi fait l'objet d'échanges et de mises au point. M. Le Maire a notamment précisé les souhaits et objectifs de la commune.

La visite de la commune a été fixée au 05 septembre, date de la 1<sup>o</sup> permanence. Suite à l'absence de M. KLEIN pour raison de santé, cette visite a été faite avec M. MULLER, Maire de Sommerau.

Le 05 septembre, date de la 1<sup>o</sup> permanence, j'ai constaté que l'affichage réglementaire sur les panneaux officiels est bien en place dans les 4 mairies.

###### **2.1.2.2 ELABORATION DE L'ARRÊTÉ**

Par Arrêté du 07 juillet 2017 le maire, en accord avec le commissaire-enquêteur, a fixé les conditions de déroulement de l'enquête publique et fixé le siège de l'enquête en mairie de SOMMERAU à Allenwiller.

L'enquête est ouverte du mardi 5 septembre à 16H30 au mercredi 11 octobre à 12H00, soit 37 jours.  
2 permanences du commissaire-enquêteur sont prévues en mairie de Sommerau-Allenwiller, 2 en mairie de Birkenwald.

### **2.1.3 CONCERTATION PREALABLE**

Le projet de modification du PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

### **2.1.4 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC**

#### **2.1.4.1 PUBLICITE REGLEMENTAIRE**

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance de la population de la manière suivante :

- par parution dans 2 journaux
  - . les Dernières Nouvelles d'Alsace rubrique des annonces légales le 11 août et le 08 septembre (PJ 3 et 4)
  - . l'EST Agricole et Viticole le 11 août et le 08 septembre (PJ 5 et 6)
- affiche A3 fond jaune à l'emplacement réservé à cet effet dans chaque commune déléguée, accessible de la voie publique tous les jours, de jour et de nuit. (PJ 7)

#### **2.1.4.2 PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE**

L'information est également donnée :

- par publication de l'avis d'enquête sur le site internet de l'ancienne communauté de communes de Marmoutier-Sommerau à partir du 11 août.

Le bulletin municipal ne paraît qu'une fois par an en fin d'année.

## **2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.2.1 INFORMATION DU PUBLIC**

Le Commissaire Enquêteur a pu constater que:

- l'affiche réglementaire était en place, conformément aux prévisions (voir art 2.1.4.1) aux dates suivantes : le 05 septembre, le 11 octobre
- le site internet est renseigné sur la page d'accueil dès le 05 septembre.

Le 31 juillet le maire a délivré une attestation d'affichage (PJ 8) certifiant que l'affichage réglementaire a bien été effectué au moins 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Le responsable du projet a mis à la disposition du public le dossier dont la composition figure à l'article 1.5. sous forme papier et par la mise à disposition d'un ordinateur dans chaque mairie.

La mairie a été ouverte exceptionnellement le 25 septembre de 17H30 à 18H30 et le samedi 7 octobre de 9H00 à 11H00.

### **2.2.2 DEROULEMENT DES PERMANENCES**

4 permanences ont été tenues aux dates et heures fixées par l'Arrêté, afin d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses remarques éventuelles.

Ces permanences ont eu lieu en mairie de ALLENWILLER aux dates suivantes :

- mardi 5 septembre 16H30 à 17H30, 2 personnes
- mercredi 11 octobre 11H00 à 12H00 1 personne pour le compte de l'Association pour la Protection de l'Environnement de la Sommerau (APES)

en mairie de BIRKENWALD aux dates suivantes

- lundi 25 septembre 16H30 à 18H30 3 personnes dont 1 qui était présente le 5 septembre à Allenwiller
- samedi 7 octobre 9H00 à 11H00 1 personne

Ces horaires s'inscrivent dans les horaires habituels de réception du public en mairie , à l'exception du 25 septembre (prolongation de 1 Heure) et du samedi 7 octobre (ouverture exceptionnelle).

Un registre PJ 9 a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête respectivement en mairie de Allenwiller et Birkenwald.

8 observations y ont été portées, dont 1 hors permanence (dépôt d'une lettre).

1 courriel de M. Henri BRESSIEUX est arrivé hors délai le 11 octobre à 12H08. Ce courriel m'a été remis à 15H15 (prise de service de la secrétaire à 15H00)

Ces permanences se sont passées sans incident.

### **2.2.3 DEMANDE DE MEMOIRE EN REPOSE EN COURS D'ENQUETE**

Aucune demande de mémoire en réponse n'a été faite en cours d'enquête.

### **2.2.4 PROLONGATION DE L'ENQUETE**

L'enquête n'a pas été prolongée.

### **2.2.5 ORGANISATION D'UNE REUNION PUBLIQUE**

Aucune réunion publique n'a été organisée.

### **2.2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE – DEMANDE DE MEMOIRE EN REPOSE**

Aucune demande de mémoire en réponse n'a été adressée à M le Maire.

M. le Maire a répondu à toutes mes questions lors de la remise du rapport de synthèse.

Le rapport de synthèse a été signé par les parties le 11 octobre.

Le rapport a été envoyé en mairie par courrier informatique le 01 novembre et par courrier postal le 02 novembre 2017.

Le rapport sera déposé par le commissaire enquêteur au Tribunal Administratif.

# 3 CHAPITRE 3

## ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, CONSULTATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PLAN

### 3.1 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### **Registres**

Un registre a été mis en place respectivement en mairie de Allenwiller et de Birkenwald pour recevoir les remarques du public.

8 contributions ont été inscrites par 6 personnes.

3 annotations concernent des dépôts de lettres.

2 personnes ont consulté le dossier sans inscrire de remarque

1 contribution émet un avis favorable

1 contribution est une demande de confirmation de tracé d'emplacement réservé

2 contributions dont celle de l'association APES émettent des avis négatifs.

#### **Courriers**

3 courriers ont été annexés respectivement aux remarques N° 1 et 4 du registre de Birkenwald et N° 3 du registre d'Allenwiller.

1 courriel est arrivé hors délai.

#### **Observations verbales**

NEANT

Aucune des 8 contributions ne contient de proposition.

### 3.2 ANALYSE SUR LE FOND DES OBSERVATIONS

**Le principal sujet de mécontentement est l'urbanisation prévue rue des Champs sur les zones 1AUB et 2AU. Ce mécontentement est émis par les riverains qui craignent devoir subir des nuisances du fait de l'extension du village sur ce site : circulation, atteinte au paysage, à la libre circulation de la faune et, ce qui n'est pas exprimé dans les courriers, la perte éventuelle de terrains qui seraient inclus dans le futur lotissement.**

**Cette opposition au projet de modification des OAP sur ces zones n'a pas pour fondement cette modification, mais la nature même de l'évolution envisagée depuis de nombreuses années, c'est à dire le principe même de rendre constructibles les terrains bordant la rue des Champs.**

**La modification des OAP, à savoir la création d'accès directs des parcelles 1AUB sur la rue des Champs, participe à faciliter l'aménagement de la zone 1AUB sans réaliser la liaison est-ouest. Cette solution ne peut qu'effacer les craintes des riverains de la zone 2AU qui s'inquiètent d'un report de la circulation de la zone 1AUB au travers ou à proximité de leurs propriétés.**

## Registre déposé en mairie d'ALLENWILLER

### **A1 M. GASSMANN et Mme MAZEAU N° 1 (repère du registre)**

*voir plan annexe 2*

M. GASSMANN a noté sur 3 documents une divergence de représentation de l'emplacement réservé N° 3 touchant son terrain situé au sentier de la Croix et représenté sous liseré rouge sur le plan annexe 2.

Cette observation n'est pas motivée par la modification du PLU mais nécessite toutefois une clarification.

L'extrait du plan de zonage figurant en page 15/36 de la notice de présentation représente l'emplacement réservé (ER) jouxtant la limite parcellaire nord du terrain de M. Gassmann.

Le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant pages 27 et 28 de la notice de présentation représente le débouché d'une voie de desserte de la zone 2AU sur la rue de la Chapelle / Sentier de la Croix. Cette liaison est représentée par une flèche orientée à environ 45° par rapport aux limites du terrain de M. Gassmann.

Enfin, le plan d'ensemble composé d'un assemblage de copies du plan de zonage et qui me sert de plan de travail représente l'emplacement réservé n° 3 selon le tracé de principe du plan de l'OAP.

M. GASSMANN souhaite avoir confirmation que la bonne version du tracé de l'ER est bien celle du plan de zonage figurant en page 15. Une proposition de vente du terrain d'assise de cet ER a d'ailleurs déjà été faite à la commune.

### **Réponse du commissaire-enquêteur**

Le plan de zonage représenté page 15 de la notice de présentation est bien la copie du plan de zonage du PLU en vigueur (révision du 27.11 2007). C'est bien ce tracé qui est aujourd'hui opposable.

Le schéma de l'OAP représente une « idée » ou un principe de liaison entre la zone 2AU et la rue de la Chapelle. Il ne s'agit en aucun cas d'un tracé définitif d'une rue, mais uniquement d'une orientation d'aménagement dont le but est de maintenir la possibilité de créer une liaison dont le principe est représenté sur le plan.

Les OAP sont opposables en terme de compatibilité. Ce qui signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la commune ne doivent pas remettre en cause ces orientations.

Quant au plan de zonage assemblé, il s'agit d'une copie faite par erreur d'un ancien plan de zonage qui n'est plus valable.

### **A2 M. ICHTER rue de la Chapelle**

a consulté le dossier et remis une lettre le 25 septembre en mairie de Birkenwald. Ce sujet sera traité au point B1

### **A3 ASSOCIATION APES Association pour la Protection de l'Environnement de la Sommerau**

a fait remettre par Madame EINSTEHLER Rolande une lettre de 5 pages.

La lettre de l'APES ne mentionne pas de numéro d'inscription au registre des associations. Je ne connais pas le nombre de membres ni l'importance et la représentativité de cette association.

De nombreux points sont hors périmètre de la modification. Il ne sera répondu qu'aux points objet d'une proposition de modification.

*AB*  
*(voir le N° de i*  
*Alberweiler*

10 octobre 2017

Objet : Enquête publique  
modification PLU Birkenwald

Monsieur FOEGLE, Président  
Association pour la protection et  
l'Environnement de la Sommerau  
BIRKENWALD

à  
Monsieur le Commissaire enquêteur  
Mairie de Birkenwald

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente nous vous faisons part de nos observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification du PLU de Birkenwald.

**1) Remarques concernant la forme :**

Nous notons des défauts de mise à jour des documents :

- à la notice de présentation devrait être annexé le rapport de présentation or il ne l'est pas.
- le fait que seuls les documents modifiés soient mis à disposition ne permet pas une vue globale. Par exemple, le zonage de l'ensemble de la commune n'est pas mis à disposition or il y est fait référence à plusieurs reprises. Pour avoir les informations adéquates, il est nécessaire de faire des recherches sur internet sur des sites non indiqués ce qui peut être compliqué pour nombre de citoyens.
- p14 et 15 de la notice de présentation, aucune indication concernant les repères 1 à 8 mentionnés sur les figures 2, 3 et 4. De quoi s'agit-il ?
- les différents plans ne sont pas à jour ne présentant pas la totalité des constructions ce qui fausse l'évaluation que nous pouvons faire de la densité des habitats.
- les extraits du plan de zonage font apparaître l'article L.123-1-7 qui a été abrogé en 2015 !
- les doublons entre la notice et le règlement n'aident pas à leur lecture d'autant plus que ni l'un ni l'autre ne sont présentés dans leur intégralité.

**Réponse du commissaire-enquêteur**

- En page 5 de la notice de présentation il est indiqué : « Elle » (la notice) « est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie ».
- L'ensemble du PLU en vigueur était à disposition du public dans les 2 mairies sous forme papier. Tous les documents du PLU sont aussi disponibles sur le site [posplu.bas-rhin.fr](http://posplu.bas-rhin.fr). Effectivement, il aurait été utile d'indiquer cette adresse sur la page d'accueil de l'enquête.
- Il s'agit des numéros des emplacements réservés. La légende figurant sur le plan de zonage complet donne cette information.
- Les plans de zonage ne sont effectivement pas à jour en ce qui concerne les nouvelles constructions réalisées depuis la date d'approbation du PLU en 2007. Une mise à jour au fil de l'eau des nombreux plans d'un PLU présente un coût totalement disproportionné avec les inconvénients mineurs qui en résultent. La consultation des plans cadastraux, mis à jours régulièrement, fournissent l'image réelle de la densité de la commune.

L'évaluation de la densité des constructions est connue des habitants de Birkenwald qui ne peuvent pas ne pas voir les nouvelles constructions ou les démolitions. Ce défaut de mise à jour n'est pas préjudiciable à l'évaluation de la densité par les habitants de Birkenwald, encore moins pour les personnes qui déposent des observations lors de l'enquête.

- Article L123-1-7 abrogé: Le plan de zonage et les autres documents d'un PLU ne sont pas mis à jour au fil des très nombreuses modifications de la réglementation. Cette mention erronée ne porte pas préjudice à la compréhension du dossier.
- La notice de présentation présente et motive les modifications envisagées, le règlement, comme les autres documents concernés, est modifié en conséquence. Il figure en intégralité dans le dossier papier et numérique.

### 2) Avis des personnes publiques associées :

Le seul avis pertinent que vous avez réceptionné de la sous-préfecture de Saverne est daté du 26 juin 2017 soit plus de deux mois avant l'ouverture de l'enquête au public. Pourquoi n'a-t-il pas été tenu compte de cet avis portant sur les points essentiels de modification du PLU dans les documents présentés ?

### Réponse du commissaire-enquêteur

La modification des pièces du dossier en fonction des avis des personnes publiques associées (ppa) nécessiterait de reconsulter toutes les ppa. Si de nouvelles observations étaient formulées il faudrait remodifier le dossier et reconsulter. La procédure durerait des années.

Le commissaire enquêteur exprime son avis au sujet des réponses fournies par les ppa, puis le conseil municipal décidera des modifications à apporter au projet.

### 3) Choix de la procédure :

#### Qui la modification du PLU a des incidences sur le PADD de 2005

Notice p5 : « 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... »

Ce qui n'est absolument pas le cas puisque dans le PADD (p2 et 3) sont notées les orientations suivantes :

« Préserver les pentes fortes de l'entrée Nord-Est du village (depuis Dimbsthal). »

« Préserver :

- - la couronne de vergers à hautes tiges autour du village ;
- - les milieux humides (Sommerau, prairies...);



- - les prairies extensives ...

-Prendre en compte la qualité de ces milieux dans les modalités de développement du village. »

→ Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture. »

Ces orientations pourraient être rendues obsolètes puisque la nouvelle voie envisagée se situe dans une pente importante, dans une zone de vergers et de prairies extensives et ne va pas vraiment favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture

« 2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. »  
Concernant la nouvelle voie, il s'agit bien de la réduction d'une zone agricole puisque les agriculteurs y font le foin.

La voirie et les accès possibles à créer, ainsi que la voie éventuelle à sens unique (Aekerweg) amputeront la nature sur plus d'un kilomètre carré

Dans le règlement les articles 3 voirie contiennent des informations différentes : pour la zone UB : « une largeur d'emprise inférieure à 6 (six) mètres... » Concernant la zone IAU cette largeur est de 4 m et dans la zone NA ce n'est pas réglementé !

Quelle décision sera prise au final pour cette voirie qui traverse les 3 zones ?

Nous notons aussi, contrairement à ce qui est écrit : « Toute voie nouvelle en impasse de plus de 60 (soixante) mètres doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. » or sur les orientations d'aménagement le carrefour de retournement à l'est est prévu en amont de la fin de l'impasse.

« 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 »  
Nous notons que la modification pourrait comporter des risques de nuisances mais en fait, ils ne sont pas « graves » !

Quel est alors le degré de « non gravité » de ces risques et de quelles nuisances s'agit-il ?  
Nous évoquons les nuisances :

-visuelles (destruction d'un espace conséquent de prairies et de vergers, rupture visuelle, éclairage public, phares de voitures...) Notons cette autre recommandation du PADD p5 « Prendre en compte les sensibilités aux vues dans les futures extensions du village. »

-auditive (passage des véhicules, des motos tout terrain et quads qui sont déjà de la fête tue des champs et qui bénéficieront de deux voies supplémentaires!).

-écologique (avec perturbation du passage du gibier, pollution par les échappements des véhicules...).

De plus, les nouvelles voies étant dans une forte pente, aucune analyse de la prise en compte des écoulements pour la voie qui barrerait une pente sur toute sa longueur ni de l'incidence sur les champs et prairies en contrebas

Autre point dans la procédure concernant la suppression des règles de recul (notice p5) : la majoration de 20% n'est ni significative, ni indicative puisque nous n'avons pas d'information sur les possibilités de construction ainsi que de combien de plus de 20% cette zone va être augmentée ?

4) Point 7 de la modification

## Réponse du commissaire-enquêteur

Une modification du PLU ne peut avoir d'incidences sur le PADD. La modification respecte ou ne respecte pas les orientations du PADD qui restent inchangées.

1) La seule modification envisagée pour les OAP est d'autoriser un accès direct des parcelles sur la rue des Champs en préservant ou en reconstituant les arbres fruitiers. Cet aménagement permet de densifier la zone 1AUB sans créer de voie supplémentaire par rapport aux OAP existantes. Une 1° ligne de constructions serait desservie par la rue des Champs, 2 autres lignes par la voie nouvelle figurant déjà aux OAP.

Cette nouvelle disposition ne modifie pas la pente du terrain naturel, ne réduit pas la zone de vergers (voir à ce sujet l'article 4.5.6 de la 2° partie du rapport), ne réduit pas les prairies et n'empêche pas la réalisation d'aménagements pour les modes de déplacement doux.  
Les orientations du PADD sont donc respectées.

2) La présente modification ne concerne pas la nouvelle voie dont il est question au point 2 lettre APES ci-avant.

3) La modification de l'OAP autorise une ligne de construction supplémentaire, soit au maximum 10 maisons individuelles (La zone 1AUB a une façade de 150m sur la rue des Champs). Cette augmentation est-elle source de nuisances significatives supplémentaires alors que la surface de la zone à urbaniser ne change pas ?

En ce qui concerne l'écoulement des eaux, l'urbanisation future devra prendre en compte les extensions de réseaux nécessaires.

La création de 3 lignes de constructions au lieu de 2 majore les possibilités de construction d'environ 30%, donc supérieures à 20%. La modification de l'article 6UB permet la construction en 2° voire 3° ligne. La possibilité de majoration de la constructibilité de la zone UB augmente aussi de plus de 20%. Le choix de la procédure est donc justifié.

**4) Point 2 de la modification : faire évoluer la définition de bâtiment annexe :**  
notice p13 : contrairement à ce qui est écrit, l'équité entre les bâtiments ne sera absolument pas assurée car avec la modification envisagée les bâtiments à toiture à pans auront moins de volume que les bâtiments à toiture plate. Avec une hauteur maximale de 4,5m, il est évident que le volume d'un bâtiment à toit plat sera plus important qu'avec un toit à pans. Cette modification changerait le gabarit des bâtiments annexes (contrairement à ce qui est écrit), la surface de plancher n'ayant pas

<sup>1</sup> c'est nous qui soulignons

2

d'incidence visuelle sur le paysage

Cette modification est en contradiction avec des points du rapport de présentation de décembre 2006 concernant la zone UB par exemple p99 de ce rapport : « La limitation de hauteur imposée à l'égout et au faitage de la toiture afin de préserver le paysage urbain et conserver les volumétries existantes. »<sup>1</sup>

De même p100 de même document : « L'aspect extérieur (toitures, coloration des façades) des constructions est réglementé pour :

- - conserver l'image du village en maintenant la typologie locale;
- - préserver les perceptions visuelles depuis la rue ;
- - assurer la continuité du bâti et préserver les paysages urbains. »

Dire que cette modification n'a pas d'impact sur le paysage urbain ou la nature est faux. En effet un bâtiment de hauteur 4,5M toit plat ne se fondera pas dans le paysage car sa couleur (forcément claire) sera en rupture avec les couleurs de la nature alors qu'un pan de toit en tuile rouge ou rouge-brun fait un lien esthétique entre le bâtiment et les couleurs du paysage. Cela permet qu'il se fonde dans le paysage alors qu'un bâtiment à toit plat crée une rupture visuelle. Il n'en est rien d'un toit plat dans une ville où les habitations n'ont pas à s'accorder avec la nature.

## Réponse du commissaire-enquêteur

Je partage l'argumentation de l'APES. Voir article 4.5.2 du rapport

### 5) Point 5 réglementation remblais zones UB et IAU

Notice p23 : « 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... va donc dans le sens d'une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions. »

La nouvelle voirie à créer ne va absolument pas dans ce sens car elle va anéantir la quiétude de la crête puisqu'elle en serait à environ 70m au plus loin et à 20m de dénivelé de la crête.

L'implantation se situe bien « vers les crêtes ». Elle s'étendrait sur 3 zones dont NA qui n'est pas constructible. Elle n'apportera que des nuisances et du désagrément en détruisant une unité visuelle unique depuis la rue des Champs vers le vieux village et le Schneeberg alors qu'une route est déjà existante.

Par ailleurs, il est statistiquement prouvé que la création ou l'amélioration d'une infrastructure de transport induit un volume de trafic supplémentaire (trafic induit). Pour exemple, dans le chemin de l'Étang, le trafic a énormément augmenté quand la rue a été refaite avec des véhicules qui roulent plus vite. Pour essayer d'y remédier des ralentisseurs sont mis en place. Précédemment les « nids-de-poule » finalement faisaient très bien l'affaire.

## Réponse du commissaire-enquêteur

La nouvelle voie ne fait pas l'objet de modifications.

### 6) Point 6 règlement zone IAU pour permettre aux projets de s'adapter aux contraintes naturelles du terrain

Notice p25 L'assouplissement en acceptant des toits-terrasses n'est en rien un gage de « volumes plus contemporains » sachant que la controverse était déjà d'actualité dans les années 1920 ! En quoi une toiture à pans ne pourrait-elle pas être esthétiquement moderne et contemporaine ? De nombreuses variations peuvent exister. Il serait irresponsable de rompre l'homogénéité architecturale et le charme du village dans son environnement préservé et son périmètre de visibilité d'un monument historique. D'autre part dans cette zone et dans d'autres pourraient être autorisés des « constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services... », ce qui questionne sur ces constructions qui pourraient être couvertes de toits plats tels ceux que nous pouvons voir aux abords des villes ou dans leurs contournements ! La réserve « si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone » n'augure rien de précis et positif car aucun critère de compatibilité n'est énoncé.

p27 « Les vergers ont été identifiés comme un élément structurant du paysage de la commune. »

Au nord de la zone IAUb l'espace tampon à conserver est minime, il n'y a rien à compenser

1

puisque'il y a très peu d'arbres fruitiers.

Quelle est l'utilité d'aménager des liaisons piétonnes ?

Actuellement la rue des champs dessert déjà la partie nord du village et a été en partie aménagée en vu d'un lotissement dans cette zone 1AUB qui depuis dix ans n'a jamais vu le jour. Nous pensons que c'est ce dont il s'agit dans l'imprécision « ...imaginer un projet plus dense... ».

La nouvelle voie dans toute sa longueur traverserait 3 zones différentes qui ont des règlements de voiries différents dont le zone NA dont la voirie n'est pas réglementée ! Quel règlement sera appliqué ?

Elle traverserait la couronne de vergers traditionnels et casserait l'unité paysagère. Elle se trouverait en lisière des milieux naturels les plus sensibles (PADD carte p4).

Si une partie de cette voie peut se justifier pour l'accès aux arrières des propriétés à l'est, nous ne trouvons aucun argument pour qu'elle soit prolongée vers l'ouest étant donné l'accès par la rue des champs pour la zone 1AUB.

Concernant l'orientation d'aménagement d'une liaison piétonne ou d'une voie à sens unique sur l'Ackerweg, nous regrettons ces imprécisions, la différence étant très importante, car si la création d'une nouvelle voie devait avoir une emprise d'au moins 6 m, on se demande comment cela est possible sur ce chemin qui en fait à peine 2 et qui est le long d'un talus de plus de 2 mètres de hauteur!

.....

Au final, il y aurait 4 voies quasiment en parallèle à moins de 200 m l'une de l'autre ! (Chemin de l'Etang, Ackerweg, nouvelle voie, rue des Champs).

Autre point : en cas de choix de l'« accès possible à créer » nord, face au calvaire qui débouche entre deux propriétés de construction récente y aura-t-il nécessité d'expropriation ?

### Réponse du commissaire-enquêteur

Toitures- terrasses : Je partage l'avis de l'APES. Voir article 4.5.6.5 du rapport

Constructions à usage industriel, commercial..... : Non concerné par la modification

Arbres fruitiers : Effectivement, il y a peu d'arbres à compenser. Voir article 4.5.6.3 du rapport

Liaison piétonne, nouvelle voie, Ackerweg : Non concernés par la modification

### 7) Protection environnementale

Lorsque la zone 1AUb sera urbanisée clôturée et équipée d'une voirie, le passage des ongulés (chevreuils et autres cervidés, sangliers) ne sera plus possible entre les prairies situées en zones Na plus 1AUb et Zone Na forestière située de l'autre côté de la Sommerau. Dans l'état actuel une voie de gagnage est empruntée chaque nuit par le gibier. Elle débouche entre les n° 24 et 30 du Chemin de l'Etang.

La définition de la ZNIEFF a bien été notée p33 de la notice mais nous précisons : « Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère. »<sup>1</sup> (source Wikipedia). Il n'est donc pas exacte d'écrire que « *La modification n'a donc pas d'impact sur les ZNIEFF* ».

Concernant la Pie-grièche nous ne pouvons pas dire que le remplacement d'arbres fruitiers à 1 pour 1 dans les zones à urbaniser permettra de limiter l'impact pour l'oiseau. Cette espèce ne tolère pas l'urbanisation de son habitat donc le remplacement des arbres est une mesure « compensatoire » sans effet. Cette espèce aime les habitats ouverts avec haies et vergers hautes tiges. Il n'est donc pas exacte d'écrire qu'il y aurait « *un impact minime et contrôlé sur la pie-grièche* ».

Pour l'ensemble de ces travaux il est regrettable qu'il n'y ait pas d'évaluation des coûts (travaux, expropriations, compensations...) même si ce n'est pas l'objet d'un PLU, mais il est important pour le contribuable qu'il sache à quoi il s'engage lorsqu'il donne son avis sur des modifications de cette ampleur.

### Réponse du commissaire-enquêteur

- Passage de gibier en zone 1AU : Le périmètre de la zone 1AU ne change pas. Sujet non impacté par la modification.
- ZNIEFF : Non concerné par la modification
- Pie-grièche : Je partage l'avis de l'APES. Voir article 4.5.6.3 du rapport
- Evaluation des coûts : Les modifications proposées n'induisent pas de travaux nécessitant une évaluation financière.

### 8) Observations au sujet du règlement

p22 il est noté les « *besoins de constructions à usage d'habitation* » ces besoins ne sont pas

quantifiés. On note une évolution de la population de 11% entre 2004 et 2013. Il est fait état dans le rapport de présentation p 80 « *...part croissante de petits ménages (personnes âgées, jeunes...)* » et de l'absence « *de diversité d'offre de logements* » préconisée dans ce même rapport (p 82). Ces observations et intentions ne nous paraissent pas compatibles avec la construction de maisons individuelles.

p25 il est fait référence à des possibilités de « *toiture-terrasse* » en zone IAUb ce qui est en contradiction avec l'exigence de toitures à 2 pans pour les zones UA et IAUa et est incohérent par rapport à l'harmonisation des habitations du village d'autant plus que cette zone est située dans la partie haute du village. De telles constructions dénoteront dans le paysage. Nous faisons référence à un PAUD (p5) qui précise les enjeux et orientations pour « *Valoriser les paysages et le patrimoine architectural* ».

P32 l'article 3N mentionne « *non réglementé* ». Cette absence de réglementation concernant l'accès et la voirie signifie-t-elle que la voie nouvelle traversant la zone NA pourrait être libre et non contrainte en largeur ?

### Réponse du commissaire-enquêteur

- Construction de maisons individuelles : Les règles de volumétrie fixées dans le règlement n'empêchent pas la construction de logements collectifs. Par exemple en zone UB sont autorisées les constructions jusqu'à 7 m à l'égout, soit 2 niveaux, et jusqu'à 12 m au faîtage, soit 1 niveau mansardé.
- Toitures -terrasses : Evoquées précédemment
- Article 3N : Dans les PLU les articles du règlement sont facultatifs. L'OAP ne trace pas de voie nouvelle dans la zone Na, mais préserve uniquement une possibilité de liaison entre les voies des zones AU encadrantes.

9) Pour terminer nous voudrions mentionner ce qui figure dans le rapport de présentation révisé en 2007 et qui témoigne des contradictions notées dans la notice de présentation que nous pouvons consulter durant cette enquête.

Dans ce rapport, qui est toujours d'actualité, nous trouvons :

p79 « *préserver les milieux remarquables* »

p80 « *...prévenir ou réduire la pollution de l'air* »

« *favoriser un urbanisme continu, reliant les zones bâties existantes, en veillant à la qualité des espaces urbains créés.* »

p85 « *veiller à bonne intégration du bâti* »

p91 « *maintenir l'ouverture des paysages* »

Ces « *vœux pieux* » ne nous paraissent pas être respectés dans la plupart des modifications proposées.

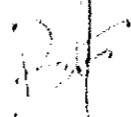
### Réponse du commissaire-enquêteur

Sous réserve de la prise en compte de mes recommandations et réserve mentionnées Art 4.6 du rapport, les modifications envisagées ne sont pas en contradiction avec les dispositions du rapport de présentation relevées par l'APES

En conclusion suite au constat que certains documents manquent de clarté, de réactualisation, de précisions, d'argumentation et présentent des contradictions, nous demandons :

- que l'ensemble des orientations d'aménagement soit reconsidéré en raison des imprécisions et des incohérences que nous avons exposées précédemment,
- que l'Ackerweg ne soit pas accessible aux véhicules motorisés avec filtration pour éviter le passage des deux roues motorisées,
- que les modifications concernant les toits plats soient reconsidérées au vu des arguments que nous avons présentés ci-dessus,
- qu'il soit réellement tenu compte du caractère exceptionnel de notre village dans toutes les opérations d'urbanisme.

Nous vous remercions, Monsieur le commissaire enquêteur, de l'attention que vous porterez à nos observations et demandes et vous adressons l'expression de nos salutations respectueuses.  
Pour l'association, Monsieur JOEGLE, Président



C'est nous qui soulignons

5

#### **Réponse du commissaire-enquêteur**

Les 2 premiers alinéas de la conclusion relèvent d'une révision du PLU ou de la création d'un PLU unique pour la nouvelle commune de SOMMERAU.

3° alinéa : Je partage l'avis de l'APES en ce qui concerne les toitures terrasses.

4° alinéa : Le caractère exceptionnel de Birkenwald mérite d'être préservé au maximum. Des dispositions plus adaptées pourraient être introduites dans un futur PLU SOMMERAU. La présente modification ne me semble pas nuire à l'image du village. Une attention toute particulière doit être apportée à l'esthétique et à l'insertion urbaine lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation du sol.

#### **Registre déposé en mairie de BIRKENWALD**

##### **B1 SCI DEIMOS gérant M. ICHTER rue de la Chapelle**

voir plan annexe 2

M. ICHTER est fortement opposé à l'OAP « pour la zone IAUb » rue des Champs, plus précisément au tracé de principe d'une rue reliant la zone 1AUb à la rue la Chapelle pour la partie hors zone 1AUb, c'est à dire la partie traversant la zone Na et 2AU. Il propose de ne créer que la partie de voirie à l'intérieur de la zone 1AUb.

#### **Réponse du commissaire-enquêteur**

La proposition de modification de l'OAP consiste à autoriser des accès aux parcelles situées en 1° ligne directement sur la rue des Champs et non sur la rue projetée par l'OAP. Cette proposition est motivée par l'idée de créer 3 lignes de construction, la 1° accessible par la rue des Champs, les 2° et 3° par une rue à créer parallèlement à la rue des Champs et donnant accès à celle-ci à l'Est de la zone 1AUb par une rue perpendiculaire à la rue des Champs.

La proposition de modification ne concerne pas le tracé de la rue prévue par l'OAP. La crainte de M. ICHTER de voir que « cette réalisation dégraderait définitivement l'harmonie de l'aspect général de cette partie du village... » ne peut trouver sa justification dans la présente modification, mais par le parti d'aménagement retenu lors de l'élaboration ou la révision du PLU en 2007.

On ne peut que partager l'avis de M. ICHTER au sujet du « coût de réalisation totalement disproportionné » de la nouvelle voirie pour desservir uniquement la zone 1AUb. Cette voirie entre la zone 1AUb et la rue de la Chapelle ne présente un intérêt que pour un aménagement global des zones 1AUb, Na requalifié en AU et 2AU.

La proposition de modification qui a pour but d'autoriser un accès direct des parcelles sur la rue des Champs ainsi que la mention « carrefour permettant le retournement des véhicules et point de ramassage des ordures ménagères pour les constructions en impasse » figurant sur le plan peuvent rassurer M. ICHTER. La partie de la future voirie impactant éventuellement son terrain ne sera pas concrétisée plus rapidement du fait de la présente modification.

#### **B2 M. LORENTZ propriétaire 16 rue du Heidenkopf**

*plan annexe 3*

A consulté le dossier et exposé la problématique de sa maison dont le permis de construire a été annulé après sa construction pour non respect de l'article UB 6.

Je lui ai exposé les modifications envisagées à la réglementation de l'article UB 6 qui permettraient de délivrer un permis de construire en régularisation. M. LORENTZ adressera une lettre au commissaire enquêteur.

#### **B3 M. MUCKENSTURM 1 rue de la Chapelle**

*plan annexe 2*

A consulté le dossier et se pose la question du tracé de l'OAP au droit de son terrain. « La future rue peut-elle couper son terrain en 2 ? »

#### **Réponse du commissaire-enquêteur**

L'OAP au droit du terrain de M. MUCKENSTURM n'est pas modifiée. La modification ne concerne que la zone 1AU à l'ouest de la commune.

Au sujet de l'OAP j'ai donné à M. Muckensturm les mêmes explications qu'à M. GASSMANN point A1 ci-dessus. La représentation de l'OAP ne touche pas le terrain de M. Muckensturm, mais passe à quelques mètres au sud de sa limite parcellaire sud. Il s'agit d'un tracé de principe non figé.

L'étude du tracé définitif de la route prendra en compte les différentes contraintes, dont, notamment les limites parcellaires des propriétés bâties existantes.

#### **B4 M. LORENTZ propriétaire 16 rue du Heidenkopf**

*plan annexe 3*

Le 02 octobre dépôt d'une lettre à Birkenwald.

M. LORENTZ est propriétaire d'une maison construite en 2003 dont le permis de construire a été annulé en 2016 pour non respect de l'article 6NB du POS de l'époque. Aujourd'hui, après élaboration du PLU, la maison est située en zone UB dont l'article 6 est identique à l'ex article NB6. La modification proposée de l'article 6UB consiste à supprimer la référence aux maisons voisines.



Le nouvel article dispose que les nouvelles constructions devront être situées à au moins 6m de l'alignement des voies. La maison de M. LORENTZ est située à au moins 7m de l'alignement. Il peut, en conséquence, déposer et obtenir un permis de construire en régularisation. M. LORENTZ demande que la nouvelle règle proposée soit maintenue et approuvée.

**Réponse du commissaire-enquêteur**

Avis favorable. Voir aussi article 4.5.3 du rapport

---

Fait le 31 octobre 2017

Le Commissaire Enquêteur



Jacques MEHL

## 2° PARTIE

### 4 CHAPITRE 4

#### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

##### 4.1 RAPPEL DU PROJET

La commune de SOMMERAU a engagé une procédure de modification du PLU avec les objectifs suivants :

**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 des surfaces SHON/SHOB par la surface de plancher (SP), 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)

A cet effet, par Arrêté du 7 juillet 2017, le Maire de SOMMERAU a prescrit la mise à l'enquête publique objet du présent rapport.

La présente enquête, régie par l'article L123-1 et suivants du code de l'environnement, s'est tenue du mardi 5 septembre à 16H30 au mercredi 11 octobre à 12H00, soit 37 jours. J'ai tenu 2 permanences en mairie de Sommerau-Allenwiller, 2 en mairie de Birkenwald. .

##### 4.2 INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC

La présente enquête publique a fait l'objet de la publicité réglementaire dans les 4 mairies de la commune de Sommerau préalablement à la date d'ouverture mais également durant toute sa période.

Outre les annonces légales parues dans les journaux régionaux et l'affichage réglementaire de l'avis dans les 4 mairies déléguées, la population a été informée du projet et de la tenue d'une enquête par la publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la mairie à partir du 11 août.

#### Conclusions partielles

Pour une commune de 1500 habitants, dont 300 dans la commune déléguée concernée, la participation du public a été plutôt faible, d'autant que les points proposés à la modification du règlement concernent de nombreux citoyens.

### **4.3 LE DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier présenté a fait l'objet d'une critique de la part de l'APES qui regrette que le dossier du PLU en vigueur ne figurait pas sur le site de la commune avec le dossier d'enquête.

### **4.4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Seule la DDT Service Aménagement Durable des Territoires a émis des observations suite à la consultation faite par la Ville.

Elle émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte certaines de ses observations.

Les avis du commissaire enquêteur sur les différents sujets abordés par la DDT sont donnés dans l'article 4.5.

Direction départementale  
des territoires

Service Aménagement  
Durable des Territoires

Atelier des Référents  
Territoriaux

Affaire suivie par : Monique GUIOT  
Courriel : monique.guiot@bas-rhin.gouv.fr  
Téléphone : 03 88 88 91 71  
Télécopie : 03 88 88 92 56

Strasbourg, le 26 JUIN 2017

M. le sous-préfet de Saverne

à

M. le Maire de la commune de  
SOMMERAU

Objet : Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Birkenwald

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, avant enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de Birkenwald.

Après examen du dossier, je souhaite vous faire part d'un certain nombre d'observations, qui nécessiteront pour certaines d'entre elles, une prise en compte avant l'approbation du document.

Le projet de modification présenté, qui comporte 6 points, est justifié par des impératifs à la fois d'actualisation législative et de prise en compte des fortes déclivités.

Le projet souhaite également répondre à une problématique d'harmonisation, entre les règles applicables sur les constructions traditionnelles et les constructions à toit plat.

Or les modifications proposées vont engendrer un impact réel sur le paysage architectural, urbain et naturel, par l'obstruction de vues, des points d'appels visuels forts créés, en particuliers dans le cas de cette commune dont le terrain présente de fortes déclivités, donc des cônes de vues importants.

De plus la majeure partie de la commune se situe dans les abords de Monuments Historiques, son tissu existant et à créer en constituant l'écrin. Il existe donc un risque de porter atteinte à ces Monuments et leurs Abords.

Les assouplissements engendreront, contrairement à l'harmonie recherchée, une incohérence des volumes, entre hauteur à l'égout et hauteur à l'acrotère, qui est pourtant la ligne commune entre les toits plats et à pans.

Concernant la cohérence des gabarits : Le projet de Règlement ne permet pas de la garantir, du fait de la différence prévue entre les altitudes maximum à l'égout et à l'acrotère. Il serait souhaitable d'harmoniser la règle à 7 m max pour les deux.

Concernant les voies : Les précisions de gabarits permettent une hiérarchisation des voies. L'absence de trottoirs permet une approche plus traditionnelle de la morphologie de l'espace public en zone de circulation peu intense. Il serait préférable de remplacer le terme « *passage piéton* » par « *voie pour mode de déplacements doux* ».

Enfin les questions paysagères et de sensibilités écologiques bien identifiées dans la notice et portées par les zones de protections pourraient être prise en compte de façon plus fine et plus précise, au vu des spécificités de Birkenwald sur ces aspects environnementaux.

Concernant les remblais en zone UB et IUA, cet objectif permet en partie de prendre en compte l'intégration paysagère des opérations sur la question du rapport au site et à la pente. Mais le schéma fait apparaître un profil en « cuvette » et soulève des questions :

- gestion des eaux de pluie et de ruissellement, spécialement en situation d'imperméabilisation des sols sur ces terrains.
- problématique des caractéristiques et aspects des murs de soutènement (attention enrochements?)

Concernant la possibilité de création d'accès par la rue des champs au Nord : cette zone se situe dans la zone de protection des prés-vergers identifiée par les ZNIEFF et repris dans le plan de règlement. La règle de compensation de 1/1 des arbres et de respect du "calendrier "ne permet pas de garantir le maintien d'un front végétalisé, ni celui d'une zone tampon, ni des habitats écologiques (pie-grièche grise) malgré la demande « d'adaptation du calendrier des travaux aux spécificités environnementales ». Sans remettre en cause ce principe d'accès, il serait souhaitable de compléter le Règlement de règles de localisation des nouvelles plantations (en avant des parcelles pour recréer la zone tampon) et d'exiger le maintien des sujets âgés.

Pour le sous-préfet de Saverne  
la Sous-Préfète par intérim

## **4.5 APPRÉCIATION DU PROJET**

### **4.5.1 Point 1 Mettre à jour le règlement du PLU avec les évolutions du Code de l'Urbanisme**

Il s'agit de mettre à jour le règlement en tenant compte des évolutions de code de l'urbanisme. Elles concernent l'abrogation de l'article L.430-1 du CU au sujet des permis de démolir, la non prise en compte des plans intérieurs, le remplacement des surfaces SHON/SHOB par la surface de plancher (SP), la suppression du COS et des superficies minimales.

#### **Avis et conclusion partielle**

**Ce point n'appelle pas d'observations.**

### **4.5.2 Point 2 Faire évoluer la définition d'un bâtiment annexe**

#### **Modification de la définition proposée**

« 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. »



La commune considère que la règle actuelle pénalise les toitures plates par rapport aux toitures à un ou plusieurs pans. En effet, un bâtiment à pans est limité à 3m à la gouttière et à 4,50 en hauteur totale, un bâtiment à toit plat est limité à 3m à l'acrotère.

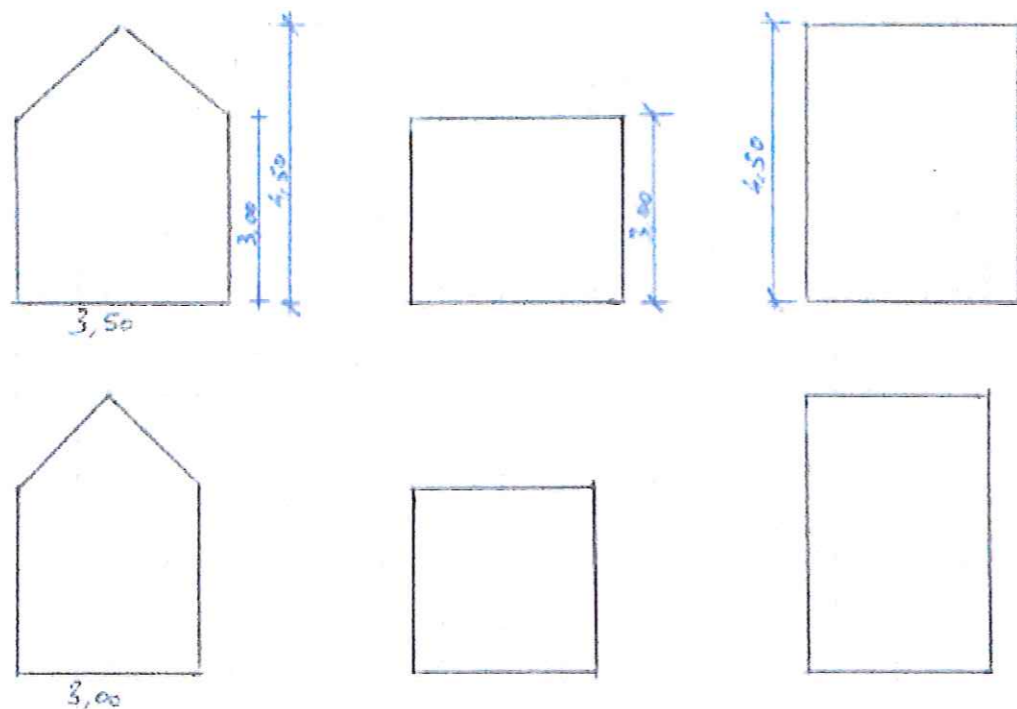
Pour permettre aux bâtiments à toiture plate d'obtenir un volume se rapprochant des bâtiments à pans, la commune souhaite supprimer la réglementation des hauteurs à la gouttière et à l'acrotère. Seule la hauteur totale serait limitée à 4,50m.

#### Avis et conclusion partielle

Regardons l'exemple ci-dessous d'un garage de 3,50 et de 3,00m de large en version actuelle et future.

Exemples de gabarit selon la règle actuelle

Exemples de gabarit selon la règle proposée



Les bâtiments annexes sont en général des garages, des remises ou des hangars à bois. Il s'agit de bâtiments en général étroits, dont la largeur permet d'y garer un véhicule.

La règle proposée permettrait la création de volumes comme indiqués à droite sur le schéma ci-dessus. Il saute aux yeux que la cohabitation de bâtiments du type « nouvelle règle » avec des bâtiments du type « règles actuelles » n'est pas très esthétique. Cela est vrai pour le terrain d'implantation du bâtiment, mais aussi et surtout pour les propriétés riveraines, notamment en cas de construction sur limite. Le caractère exceptionnel de Birkenwald doit être préservé. Il faut résister à l'équation « nouveaux modes de construction » = toitures terrasses. Ces nouveaux modes de construction peuvent s'exprimer de façon différentes en harmonie avec l'existant.

La DDT exprime le même avis.

Aussi, je propose de conserver la règle actuelle qui limite la hauteur à l'acrotère et à la gouttière à 3 m.

#### **4.5.3 Point 3 Clarifier les règles relatives à l'implantation des constructions de la zone UB**

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.

##### **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 offrir la possibilité 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.

##### **Avis et conclusion partielle Article 6UB**

L'article 6UB actuel dispose :

*« 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 et 25 mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer. »*

Quelques essais d'application de cette règle montrent pour de nombreuses parcelles la difficulté de son application. L'application stricte de la règle entraîne, notamment dans les secteurs où l'alignement des bâtiments est « tourmenté », des situations contraires au bon sens et destructrices de l'esthétique, qui parfois laisse déjà à désirer.

La règle proposée

*« La façade de la construction donnant sur la voie devra être édifiée 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. »*

permet de s'affranchir de ces difficultés, régulariser des constructions illégales et densifier le village dans des zones déjà équipées. **J'émet un avis favorable pour l'application de la nouvelle règle.**



L'impact de cette nouvelle règle sur l'environnement est positif du fait de la souplesse qu'elle introduit dans l'implantation des bâtiments et par la possibilité qu'elle offre de réduire l'urbanisation de terrains agricoles et naturels.

#### **Article 7UB**

Cet article est complété par la mention « comptée horizontalement »

« .....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 mètres... »

Vu la configuration en pente des terrains de Birkenwald, cette précision est effectivement utile.

Par contre l'utilisation du terme « long pan » et le schéma d'application de l'article 7 au regard de ce cette notion de long pan ne me paraît pas suffisamment claire. Les définitions de « long-pan » figurant dans la presse professionnelle ( voir LAMY Expertise et Dictionnaire du BTP ci-dessous) ne donnent pas la même signification que celle qui semble découler du croquis p 17 de la notice de présentation (voir après les définitions ci-dessous).

#### Dictionnaire LAMY Expertise

##### **Long-pan**

Un long-pan est la façade d'un bâtiment ou le versant d'un comble correspondant à sa plus grande dimension.

**<< Glossaire bâtiment et construction**

**Lucarne >>**





## Le dictionnaire professionnel du BTP

Choisissez une option

### Définition du mot :

LONG-PAN - n.m. :

[Arch.] Façade ou versant de toiture le plus long d'un bâtiment. V. ill. Comble.

[Arch.] Façade ou pan de toiture le plus long d'un bâtiment.

### WIKIPEDIA

## Long pan

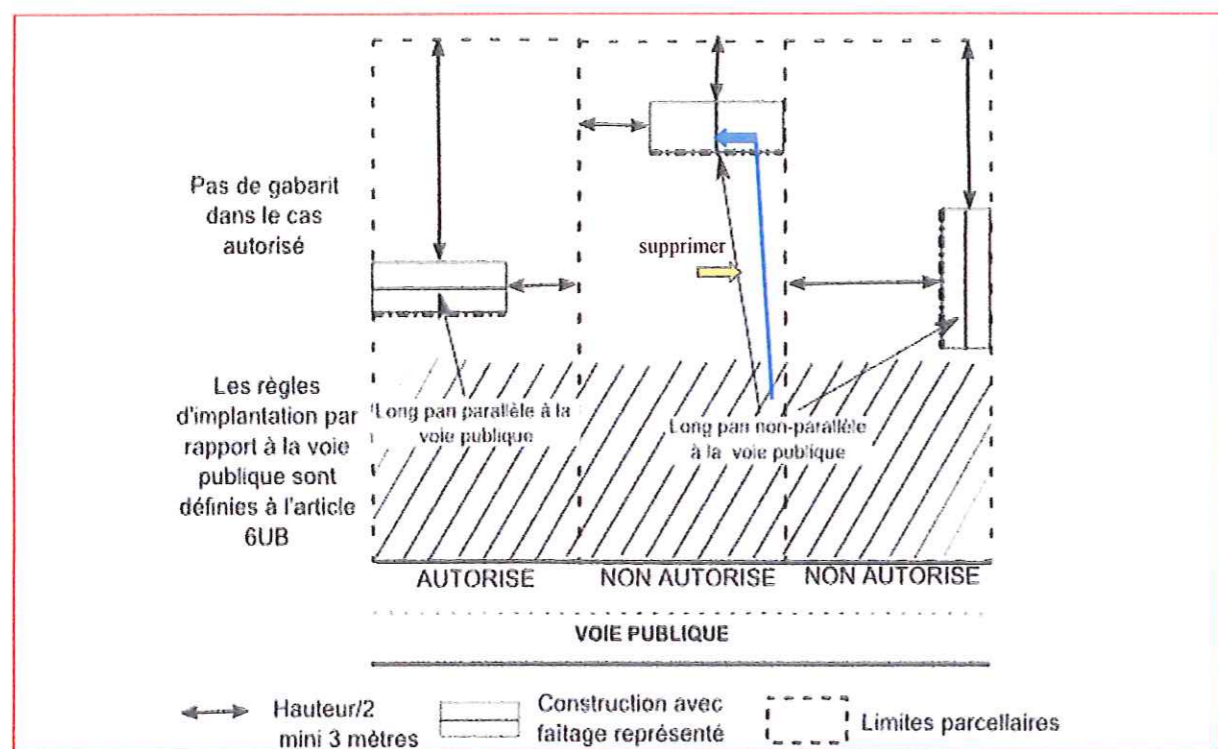


Cet article est une **ébauche** concernant l'**architecture** ou l'**urbanisme**.

Vous pouvez partager vos connaissances en l'améliorant (**comment ?**) selon les **rec correspondants**.

Chacun des versants les plus longs d'un **comble**, ou chacun des longs **murs gouttereaux**.

Schéma p 17 de la notice de présentation.



Sur ce schéma les flèches « long plan » indiquent 2 fois les faitages (croquis gauche et droite) et la façade + le faitage sur le croquis du milieu.

Après échange avec l'ATIP, la notion de long pan correspond au faitage le plus long de la construction.

#### Avis et conclusion partielle Article 7UB

Aussi, je propose de remplacer dans le texte et sur le schéma la notion de « long pan » par « faitage le plus long » et modifier le schéma comme proposé en bleu. Le pointillé gras sur les façades pourrait aussi être supprimé.

Les modifications proposées à cet article n'ont pas d'impact sur l'environnement.

#### 4.5.4 Prendre en compte le stationnement des deux roues et modifier les modalités de stationnement pour favoriser l'attractivité de la commune

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.

### **Stationnement des 2 roues**

Page 18 de la notice on peut lire :

« La commune 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> ».

Après échange avec l'ATIP il s'avère que la bonne rédaction est :

« La commune propose, sans donner de chiffre exact, d'imposer du stationnement deux roues pour les bâtiments de plus de 100m<sup>2</sup> ».

La règle proposée est la suivante :

*« A l'exception 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.** »*

L'article L151-30 dispose : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.»

La rédaction proposée semble ne pas répondre en totalité à l'article L151-30 du CU. En effet, celui-ci fixe des obligations minimales, qui, à mon avis, ne peuvent se fixer que par un nombre de places ou une surface minimum. Les besoins propres ne sont pas définissables et sont évolutifs. La demande de permis de construire ne comporte plus les plans intérieurs. Le nombre et la typologie des occupants ne sont pas connus par l'instructeur du permis. Comment imposer une surface minimum correspondant à un besoin propre inconnu ?

La règle proposée me semble aussi pouvoir être une source de litiges.

A Birkenwald, la fixation d'une surface minimum pour le stationnement est effectivement délicate, dans le centre très dense. La fixation d'une surface de stationnement trop importante pourrait empêcher les constructions ou extensions de constructions dans la zone UA comportant essentiellement des petits terrains avec souvent une partie en forte pente inconstructible physiquement.

### **Avis et conclusion partielle stationnement 2 roues**

En notant que ces normes portent sur un espace exclusivement consacré au stationnement des vélos, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisés,...) je suis d'avis que la fixation d'un nombre de places ou d'une surface minimum ne crée pas de problème dans les zones autres que UA, surtout que la règle ne s'appliquerait qu'aux bâtiments de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En zone UA la norme pourrait être inférieure à celle de la zone UB, notamment pour les extensions de construction, ou/et n'être applicable qu'au delà d'une certaine surface d'extension.



Les occupants des bâtiments ont tout intérêt à disposer de locaux annexes faciles d'accès pour les vélos, les 2 roues motorisés, les poussettes, les poubelles ... Ces locaux ont trop longtemps et trop souvent été négligés, absence, accès difficile, exigüité. Nous connaissons tous les situations de conflit qui en découlent. Même si l'occupant actuel ne fait pas usage du vélo, l'occupant futur en fera certainement. En cas de location ou de cession la présence d'un tel local, qui, à défaut de vélo peut abriter d'autres biens, est au minimum un facilitateur de transaction.

Aussi, je pense qu'il est d'intérêt général de soigner ces sujets considérés trop souvent comme accessoires.

Pour la zone UA une solution réaliste pourrait être de fixer pour les extensions de construction des obligations minimum inférieures aux obligations pour les constructions neuves, elles mêmes inférieures aux obligations des autres zones.

### **Stationnement automobile**

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, 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.

### **Avis et conclusion partielle**

A l'exception de la rue du Général Leclerc le stationnement sur l'espace public est quasi impossible. En effet la majorité des rues n'ont qu'une largeur de 4-5m. L'augmentation du nombre de véhicules incite ou oblige certains habitants à modifier illégalement l'emprise des rues par empiètement progressif par petites étapes, élargissement par remblaiement du côté non construit et autres artifices. Ces agissements réduisent encore l'emprise circulaire et peuvent être sources d'accidents.

Il est donc impératif que le stationnement sur l'espace public soit limité aux seuls emplacements prévus à cet effet.

Il est impératif que toute nouvelle construction ou extension de construction, que toute évolution de l'activité soit accompagnée par la création du nombre de places adaptées aux besoins. Il y va de l'intérêt de chaque commerçant, artisan et prestataire de services de disposer des places nécessaires à son activité et ses clients.

Le renforcement de la norme est donc justifié. Cette norme devrait être un minimum. En cas de besoins apparaissant lors de l'instruction des permis de construire une règle qualitative (pas de véhicules sur le domaine public sauf sur les places autorisées) devrait l'emporter sur une règle quantitative. Une action plus vigoureuse de la police municipale participerait aussi à la suppression des occupations illégales du domaine public.



Les modifications proposées appellent les remarques suivantes (notice page 19) :

- il est encore fait mention de la SHON, à remplacer par surface de plancher (idem pour le règlement)
- ligne bureaux, commerces et services : il n'est pas fait mention des activités artisanales alors que, par exemple, plusieurs véhicules du garagiste sont garés sur la voie publique.

- Afin d'élargir les possibilités de stationnement dans cet espace restreint, la commune propose d'offrir la possibilité de mutualiser les places de stationnement par la rédaction suivante :

« 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. »

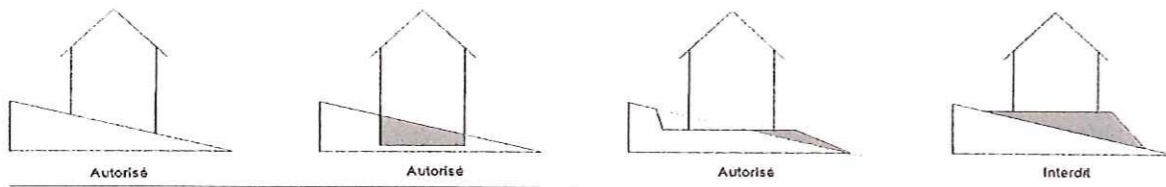
**Cette règle favorable pourrait-aussi être étendue aux logements. Il me semble que le problème principal a pour cause l'absence de places suffisantes pour les logements.**

La rédaction « soit en acquérant des places... » impose de devenir propriétaire des places dans un rayon de 200 m. Afin d'élargir encore le champ d'application de cette disposition particulière la rédaction pourrait être complétée par la solution d'acquisition de l'usage temporaire, par bail de longue durée, au lieu de la pleine propriété.

**Aussi, je recommande à la municipalité de compléter la rédaction de l'article 12 par le rajout des normes de stationnement pour les activités artisanales, de ne pas exclure les logements de la solution de mutualisation qui pourrait inclure la faculté d'acquisition temporaire de l'usage de places de stationnement dans un rayon de 200 m.**

#### 4.5.5 Clarifier la réglementation concernant les remblais en zones UB et IAU

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.



La règle actuelle ne donne effectivement pas satisfaction.  
Imposer de faire rejoindre le remblai le niveau du terrain naturel en limite séparative permet de limiter le volume des « taupinières ».

Pour plus de clarté le schéma ci-dessus pourrait être complété par l'indication des limites parcellaires et d'une légende donnant la définition des zones grisées. Sur les 2 schémas de droite la zone grisée est un remblai, sur le 2<sup>o</sup> schéma elle correspond à un déblai.

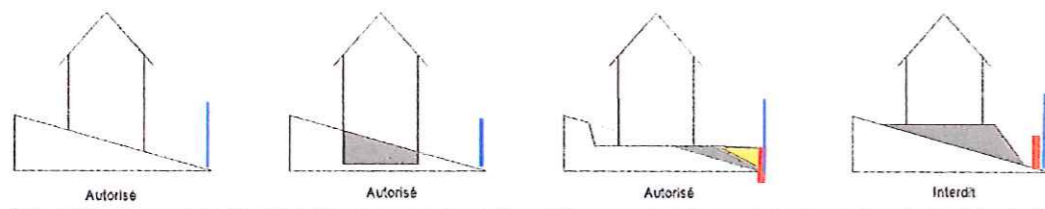
La DDT soulève la question de la « gestion des eaux de pluie et de ruissellement, spécialement en situation d'imperméabilisation des sols de ces terrains.  
A mon avis, la nouvelle rédaction de l'article 11 n'apporte aucune modification à ce sujet.

#### Nouvelle rédaction

« 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 ».

Par contre, le sujet concernant les murs de soutènement soulevé par la DDT n'est pas traité.

Les murs de soutènement représentés en rouge sur le schéma ci-dessous seraient-ils autorisés ?



Trait bleu clair = limite parcellaire

Enfin, la rédaction suivante :

« Les talus modifiant de façon importante le modelé naturel du terrain » laisse à l'appréciation le notion de important et peut être source de discussions et litiges. Je propose de supprimer « de façon importante ».

#### Avis et conclusion partielle

La rédaction proposée a un impact positif sur le paysage et sur les zones déjà urbanisées.

**Pour faciliter l'application de la règle, je propose de compléter les schémas ci-dessus comme indiqué, de supprimer la notion « d'important » et de traiter le sujet des murs de soutènement.**



#### 4.5.6 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)

##### 4.5.6.1 Transformation des zones IAU en IAUa et IAUb

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.

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 points de l'OAP, pour qu'ils s'adaptent aux contraintes du terrain.

##### Modification du zonage

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.

##### Avis et conclusion partielle

Avis favorable

##### 4.5.6.2 Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières

L'urbanisation des zones IAU ne peut 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.



## Avis et conclusion partielle

La rédaction actuelle du règlement qui impose une surface maximale de terrain comporte certainement une erreur de rédaction.

En effet, une telle rédaction permet d'urbaniser la zone, terrain individuel après terrain individuel. En l'absence de viabilité cela est impossible à réaliser. La modification de la règle s'impose donc.

La zone 1AUa a une surface de 0,5 ha, la zone 1AUb 1ha. Les 2 terrains sont situés à flanc de colline et présentent une pente relativement importante. Les coûts des viabilités seront relativement élevés. Pour concrétiser l'opération, il est impératif de financer ces travaux sur un maximum de terrains à bâtir. L'aménagement global de la zone, en cohérence avec la zone 2AU et la zone Na située entre les 2 zones AU est une obligation économique. Certes, la réalisation d'une 1<sup>o</sup> ligne de construction le long de la rue des Champs serait techniquement possible (voir art 4.5.7.3), sans créer de nouvelle rue. Le réseau d'eau potable existe. Est-il de capacité suffisante ?

Par contre, considérant la pente du terrain et le réseau d'assainissement actuel, même pour la seule urbanisation de la 1<sup>o</sup> ligne côté rue des Champs, il sera obligatoire de réaliser un réseau d'assainissement complet.

Par ailleurs, le financement des viabilités des 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> lignes de construction sur ces seuls terrains augmenterait le prix de ces terrains à bâtir nettement au-delà des prix du marché et empêcherait ainsi la réalisation de l'opération. **La réalisation d'une opération d'ensemble est donc impérative.**

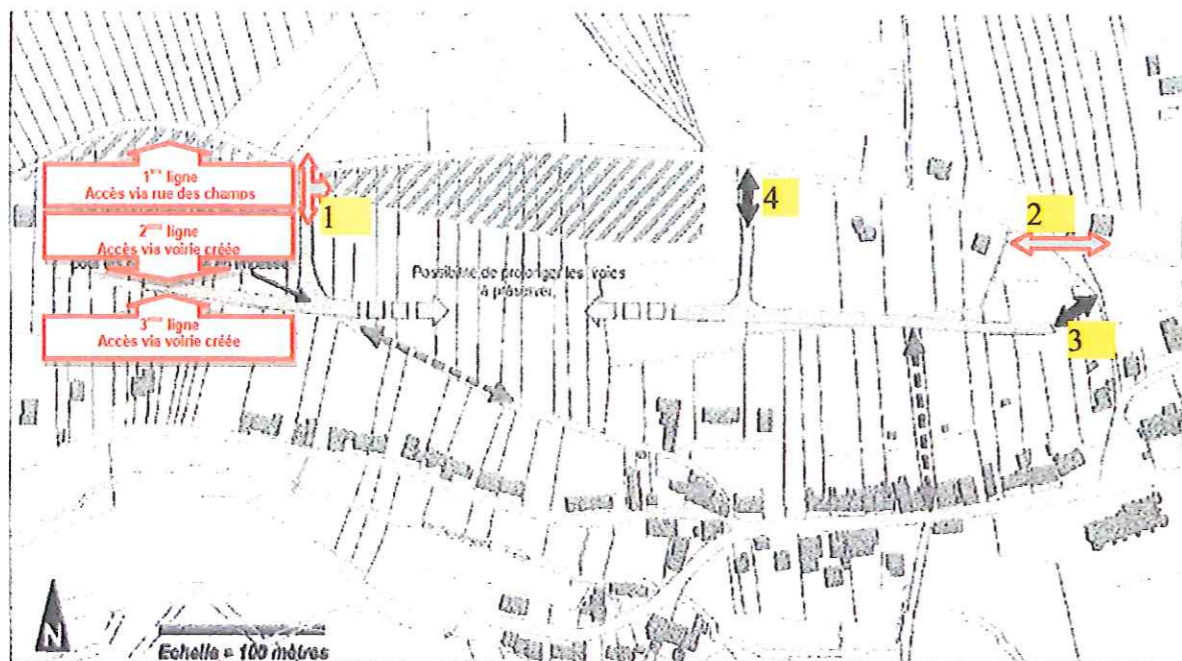
### 4.5.6.3 Modification de l'OAP pour la zone IAUb

La zone IAUb se distingue par la présence à l'extrême nord d'une zone de protection 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 IAUb 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 IAUb 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 ci-dessous).

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.   |

### Avis et conclusion partielle

La modification de l'OAAP est le sujet qui a fait l'objet de la majorité des avis négatifs. Les intervenants ont largement débordé le point de la modification en ciblant leurs contributions sur l'aménagement global des zones 1AUB et 2AU. Le principe de la liaison Est-Ouest entre la zone 1AUB et la rue de la Chapelle inquiète de nombreux riverains. L'association APES s'est fait le porte-parole d'une partie de la population que je ne peux pas estimer en nombre.

Aussi, mon avis va au-delà du seul point proposé à la modification pour le situer dans le cadre global de l'aménagement des 2 zones et répondre partiellement aux préoccupations des riverains.

### Accès voirie

Comme indiqué à l'article 4.5.6.2, seul un aménagement de l'ensemble de la zone est économiquement réalisable. 3 lignes de constructions desservies par 2 rues sont ainsi à réaliser. La desserte de la 1<sup>ère</sup> ligne de construction par la rue des Champs, déjà carrossable aujourd'hui et équipée en réseau d'eau potable (capacité suffisante?), est évidente.

Si la rue des Champs, actuellement à l'état de chemin rural empierré, pourra être aménagée sans difficulté pour en faire une rue de capacité adaptée aux futurs besoins, il n'en est pas de même des 2 extrémités de cette rue déjà bordées de constructions. La desserte du futur lotissement par l'accès ouest de la rue des Champs semble exclue.

En effet, cette partie de la rue des Champs, prolongée par le chemin de l'Etang jusqu'à la route départementale (rue du Général Leclerc) est très étroite (environ 4m de large), et non aménageable du fait de la présence de constructions en continu. Le débouché du chemin de l'Etang sur la RD est



dangereux. L'accès de la zone 1AUB vers le centre ville et les RD qui mènent au réseau routier principal par le côté ouest engendrent aussi un grand détour.

Côté Est, la rue des Champs est prolongée par la rue de la Chapelle. Son extrémité côté Est est aussi étroite. Néanmoins son élargissement éventuel est techniquement possible, économiquement encore acceptable. Il n'y aurait pas d'intervention sur du bâti existant.

La capacité actuelle de cet itinéraire permet d'accueillir une 1<sup>o</sup> ligne de construction sur la rue des Champs sans aménagements lourds des voies existantes.

Par contre, la création de 2 lignes de constructions supplémentaires nécessitera d'étudier les dessertes en tenant compte de la zone 2AU voisine et de l'avenir de la zone Na située entre les 2 zones AU.

**En tout état de cause, la desserte de la zone 1AUB est possible par la rue des Champs et la rue de la Chapelle (flèches 1 et 2 sur schéma ci-dessus) sans créer la liaison est-ouest qui inquiète la majorité des intervenants à l'enquête.**

Par contre, le raccord de la nouvelle voie sur la rue de la Chapelle selon la flèche 3 me semble très difficile à réaliser. Seule une liaison mode doux semble réalisable.

La desserte de la zone 2AU pourrait se faire par la voie indiquée par la flèche 4. La configuration du terrain ne permet que la réalisation de 2 lignes de constructions. Le seul accès par la voie fléchée 4 pourrait être suffisant.

Comme indiqué en 4.5.6.2, la problématique des réseaux reste à étudier pour les 2 zones AU, voire la zone Na.

#### **Les zones tampons** (photos annexe 5)

Sur une bande nord de la zone AU et de la zone Na voisine est identifiée une zone de protection des vergers. L'OAP caractérise cette zone de protection comme un « espace tampon » entre une future urbanisation et la rue des Champs.

Des mesures sont prévues pour conserver cet espace tampon : Réaliser les accès à la rue des Champs en conservant un maximum d'arbres, à défaut de compenser la coupe à 1:1 sur l'unité foncière.

Aujourd'hui, cet espace qualifié « d'espace tampon » n'offre aucune fonction de tampon ou d'isolement ou d'espace de transition entre 2 sites. En effet, seul environ 25 arbres, dont une bonne moitié en fin de vie, restent présents sur le terrain de 1ha de la zone 1AUB. Une dizaine d'arbres sont situés en zone tampon.

L'efficacité de la végétation actuelle comme zone tampon est insignifiante. Après dépérissement des arbres en fin de vie, l'effet décrit et souhaité par l'OAP sera nul. La plantation d'arbres isolés sur chaque futur terrain à bâtir ne créera pas non plus une zone tampon.

Les avis de la DDT et de l'APES abondent dans ce sens.

La DDT propose de localiser de nouvelles plantations en avant des parcelles pour recréer la zone tampon et d'exiger le maintien des sujets âgés.

Je partage le maintien des sujets âgés qui ont encore une durée de vie significative.

Par contre, recréer une zone tampon en avant des parcelles ne me semble pas être la meilleure solution.



#### **Du point de vue aménagement des terrains à bâtir :**

Le terrain 1AU, d'une profondeur d'environ 120 m, est en pente de la rue des Champs vers le village (nord-sud). La déclivité varie de faible, côté rue des Champs à forte en partie sud. La partie située au sud du chemin rural présente une telle pente qu'il est économiquement inconstructible. La partie constructible a une profondeur moyenne de 90 m.

La largeur minimum du terrain pour réaliser 3 rangées de constructions desservies par la rue des Champs et une voie nouvelle de 6m d'emprise, calculée pour respecter les articles 6 et 7, notamment la distance minimum de 12 m d'implantation des façades sud par rapport à la limite séparative, est de 80 m.

Recréer une zone tampon ( dans quel but, entre quelles entités?) en partie haute réduit la surface constructible la plus propice du point de vue viabilité, exposition, ensoleillement. Pour qu'un espace tampon soit efficace, il doit avoir une largeur d'au moins 20-25m. Réduire la zone constructible d'une telle largeur fait perdre une rangée de constructions. La nouvelle voirie ne comporterait des constructions que d'un seul côté, d'où un coût à l'are constructible très élevé.

La partie basse du terrain, d'environ 30 à 40 m et située au sud du chemin rural pourrait recevoir la « zone tampon souhaitée ». La plantation de fruitiers de façon dense en extension de la zone arborée située au sud serait nettement plus efficace que la solution proposée, tant pour l'aspect esthétique que pour la biodiversité, notamment pour la pie-grièche grise.

La gestion de ce verger par une association d'arboriculteurs pourrait en garantir l'entretien et la pérennité, ce qui n'est pas le cas des arbres isolés situés sur les futures unités foncières.

**Aussi, je suis favorable à la modification de l'OAP qui permet de créer des accès sur la rue des Champs et recommande de créer un verger haute tige dans la partie basse du terrain.**

#### **Du point de vue environnement**

Quel est l'impact d'une urbanisation de la partie haute du terrain, sans « zone tampon » ?

La DDT et l'APES ont exposé des remarques au sujet de l'impact des modifications envisagées sur le paysage architectural, urbain et naturel.

La rue des Champs est située à l'altitude 312m (voir carte IGN annexe4). Le point culminant de la colline est situé à une altitude de 320 m (réservoir).

La ligne de crête située en face de la zone 1AUb se situe à environ 315 m. Les constructions de 1° ligne seraient érigées en retrait de 2 à 6m par rapport à la rue des Champs.

L'altitude moyenne du terrain naturel de la 1° ligne de construction serait d'environ 310m, soit environ 5m sous l'altitude de la ligne de crête.

La hauteur à l'égout est limitée à 7m, la hauteur au faîtage à 12m.

Il en résulte que, pour un observateur au lointain seule la partie haute des façades serait visible.

L'impact visuel du lointain sur le paysage naturel serait, à mon avis, acceptable. L'impact visuel de près serait identique à celui des extrémités déjà urbanisées de la rue des Champs. Personne n'a évoqué un aspect inesthétique des ces tronçons.



Si une « zone tampon » devait toutefois être recréée le long de la rue des Champs, elle aurait sa place côté nord de la rue.

**En conclusion, il apparaît que l'accès direct des parcelles sur la rue des Champs est accepté. Par contre, la zone tampon figurant sur le plan de zonage fait débat et est l'objet d'un souhait ferme de la part de la DDT.**

**Je suis convaincu que la création d'une zone tampon sur la partie haute de la zone 1Aub empêchera la densification souhaitée qui est à l'origine de cette modification des accès.**

**La modification de la zone tampon nécessitera une révision du PLU.**

**Aussi j'émet un avis favorable à la création des accès directs sur la rue des Champs, tout en étant persuadé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1Aub nécessitera une étude de l'aménagement global des terrains longeant la rue des Champs suivie d'une révision du PLU.**

#### **4.5.6.4 Voirie ARTICLE 3 IAU**

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 des chaussées 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.

#### **Avis et conclusion partielle**

J'ai circulé dans une partie du village en voiture et à pied.

Une personne extérieure au village est frappée par l'étroitesse des rues, environ 4m, impression encore accentuée dans les rues en forte pente, par exemple la rue Ackerweg au droit du branchement sur la rue de l'Etang et la rue du Gal Leclerc.

De nombreux tronçons ne permettent pas le croisement de véhicules, une marche arrière d'un des véhicules est souvent nécessaire pour permettre le croisement. La circulation des piétons et deux-roues n'est guère rassurante en cas d'arrivée d'un véhicule, mais aucun accident grave n'était à déplorer ces dernières années. Certes, la vitesse des véhicules empruntant ces rues est réduite, mais, à mon avis, les déplacements ne se font pas en sécurité, notamment en hiver. Le passage des véhicules de déneigement et de collecte des ordures peut être problématique, voire impossible dans certaines parties de rue, notamment la rue Ackerweg.

Aussi, autoriser la création de voies nouvelles avec une largeur de chaussée (zone réservée aux véhicules) de 4m sans obligation de passage dédié aux modes doux, me paraît ne plus répondre aux besoins d'aujourd'hui, notamment pour les personnes handicapées.



Les véhicules moyenne gamme ont une largeur d'environ 1,80m rétroviseurs rabattus et environ 2,00m rétroviseurs déployés.

La réglementation proposée paraît ne pas respecter les préconisations du rapport de présentation indiquées ci-dessous.

**Les règles spécifiques relatives aux accès et à la voirie sont instaurées pour :**

- ◆ **assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle et de la zone.**
- ◆ **définir une taille de voirie minimum pour répondre aux différents usages.**

Extrait du rapport de présentation Zone AU page 103

Certes, il ne s'agit pas de créer des autoroutes dans le village. Le dimensionnement devrait effectivement être fait au minimum pour rester en cohérence avec la trame existante et inciter les conducteurs à rouler à vitesse réduite. La création d'un trottoir avec des bordures devrait être évitée.

A mon avis, 2 véhicules devraient pouvoir se croiser facilement et un passage dédié être réservé aux piétons. Sans connaître la réglementation de dimensionnement des voiries, **il apparaît que la largeur minimum d'emprise à réserver pour les voies nouvelles devrait être de 6m.** Un trottoir réglementaire de 1,40 serait à prévoir. La chaussée aurait une largeur de 4,60 m. Lors des croisements, si nécessaire, l'un des véhicules pourrait empiéter sur le trottoir. Cette proposition devra être vérifiée par des professionnels de la voirie.

#### **4.5.6.5 Hauteur des Constructions et 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.

#### **Avis et conclusion partielle**

A l'article 4.5.2 j'ai exprimé mon désaccord au sujet des volumes parallélépipédiques trop importants pour les bâtiments annexes.

Extrait du rapport de présentation page 99 zone UA

Une limitation de hauteur est imposée à l'égout et au faitage de la toiture pour préserver le paysage urbain qui passe notamment par le maintien de la silhouette urbaine et des volumes existants.

L'aspect extérieur des constructions est réglementé pour :

- conserver l'image du village en maintenant la typologie locale qui constitue le charme du village et qui participe à son attrait touristique ;
- préserver les perceptions visuelles depuis la rue et éviter les constructions de type pavillonnaire posées sur taupinière ;
- assurer la continuité et l'homogénéité du bâti et préserver le paysage urbain.

Les règles relatives aux toitures et à la coloration des façades assurent la préservation des caractéristiques patrimoniales et architecturales du tissu ancien.

[Extrait du rapport de présentation page 101 zone UB](#)

La limitation de hauteur imposée à l'égout et au faitage de la toiture afin de préserver le paysage urbain et conserver les volumétries existantes.

La limitation de la hauteur des clôtures donnant sur le domaine public vise à préserver la visibilité sur les voies publiques, dans un souci de sécurité.

L'aspect extérieur (toitures, coloration des façades) des constructions est réglementé pour :

- conserver l'image du village en maintenant la typologie locale;
- préserver les perceptions visuelles depuis la rue ;
- assurer la continuité du bâti et préserver les paysages urbains.

Certains aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) permet de ne pas scléroser le développement dans un secteur de moindre typicité.



Les hauteurs des constructions et la densité admises sont similaires à celles des secteurs environnants pour assurer une silhouette urbaine harmonieuse et une meilleure identification des lieux sans pour autant empêcher une mixité en matière d'offre de logements (individuel, intermédiaire, petit collectif).

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, au stationnement et au traitement des espaces libres et des plantations s'apparentent à celles inscrites en zone U pour assurer la cohérence du développement et assurer une harmonie paysagère et fonctionnelle avec l'ensemble du village.

Autoriser les toitures terrasses n'est pas cohérent avec les dispositions précitées du rapport de présentation.

Je rappelle l'article 4.5.2 de ce rapport : Il faut résister à l'équation « nouveaux modes de construction » = toitures terrasses. Ces nouveaux modes de construction peuvent s'exprimer de façon différente en harmonie avec l'existant.

La DDT exprime le même avis.

Certes, il ne faut pas refuser toute évolution architecturale, mais il faut éviter de casser l'image exceptionnelle que Birkenwald a pu conserver jusqu'à ce jour et ne pas réaliser d'aménagements irréversibles destructeurs de cette image.

Aussi, je propose de n'autoriser que des toitures plates partielles, par exemple en fixant une surface maximale de toiture plate égale à 20 % de la surface au sol de la totalité de la construction. Il faudrait aussi définir la notion de toiture plate, par exemple fixer la pente maximale à 5%.

En conclusion je propose, par exemple de :

- Article 10 1AU

Remplacer la ligne « En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère ne pourra excéder 8m » par

En cas de toiture terrasse partielle la hauteur maximale à l'acrotère ne pourra excéder 7m.

- Article 11 1 AU

#### **Remplacer**

##### 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 »

par

Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°. Les toitures-terrasses sont également autorisées dans la limite de 20% de la surface au sol de la construction.

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

Enfin, il conviendrait de rectifier une erreur matérielle dans le paragraphe ci-dessous en supprimant le mot « thermiques »

Article 11 IAU : Aspect extérieur

---

[...]

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.

## 4.6 CONCLUSIONS GLOBALES

### Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Attendu que l'enquête publique concernant la modification N° 1 du PLU de BIRKENWALD s'est déroulée conformément à la réglementation,
- Attendu que les procédures en vigueur relatives aux enquêtes publiques, notamment en matière de publicité de l'enquête, ont été parfaitement respectées,
- Attendu que le commissaire enquêteur s'est assuré que l'affichage de l'arrêté de la mairie prescrivant l'enquête publique a bien été réalisé ,
- Attendu que le dossier est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qu'il est complet, suffisamment explicite, et qu'il contient tous les détails nécessaires à sa compréhension,
- Attendu que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 5 septembre à 16H30 au mercredi 11 octobre à 12H00, soit 37 jours.

### Sur le fond de l'enquête :

- Considérant les observations portées sur les registres d'enquête et les 3 lettres adressées au commissaire-enquêteur,
- Considérant que la commune a apporté tous les éléments de réponses aux demandes émises par le commissaire enquêteur,



• Considérant les conclusions partielles portées sur chacun des points de la présente enquête publique,

j'émets un

## **AVIS FAVORABLE**

à la 1<sup>o</sup> modification du PLU.

**Cet avis est assorti des 5 recommandations suivantes :**

**1) Art 4.5.2 du rapport Faire évoluer la définition d'un bâtiment annexe**

Pour les bâtiments annexes, conserver la règle actuelle qui limite la hauteur à l'acrotère et à la gouttière à 3 m.

**2) Art 4.5.3 Clarifier les règles relatives à l'implantation des constructions de la zone UB**

Remplacer dans le texte et sur le schéma de la notice de présentation p 17 la notion de « long pan » par « faitage le plus long » et modifier le schéma comme proposé en bleu. Le pointillé gras sur les façades pourrait aussi être supprimé.

**3) Art 4.54 Prendre en compte le stationnement des deux roues et modifier les modalités de stationnement pour favoriser l'attractivité de la commune**

### Stationnement des 2 roues

a) Page 18 de la notice de présentation remplacer

« La commune 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> ».

par

« La commune propose, sans donner de chiffre exact, d'imposer du stationnement deux roues pour les bâtiments de plus de 100m<sup>2</sup> ».

b) page 18 de la notice modifier la règle qualitative proposée :

« *A l'exception 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.*** »

par une règle quantitative.

### **Stationnement automobiles**

a) p 19 de la notice rectifier une erreur matérielle en remplaçant la mention « SHON » par « surface de plancher »

b) compléter la rédaction de l'article 12 par le rajout des normes de stationnement pour les activités artisanales, de ne pas exclure les logements de la solution de mutualisation qui pourrait inclure la faculté d'acquisition temporaire de l'usage d'une place de stationnement dans un rayon de 200 m.

**4) Art 4.5.5 Clarifier la réglementation concernant les remblais en zones UB et IAU**

p 23 de la notice compléter les schémas des remblais comme indiqué en 4.5.5, supprimer la notion « de façon importante » et traiter le sujet des murs de soutènement.

**5) Art 4.5.6 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'OAAP)**

**a) Art 4.5.6.4 Voirie ARTICLE 3 IAU**

réserver pour les voies nouvelles une emprise de 6m dont 1,40 m pour le trottoir.

**b) Art 4.5.6.5 Hauteur des Constructions et aspect extérieur**

p 30 de la notice rectifier une erreur matérielle dans le paragraphe « Aspect extérieur » ci-dessous en supprimant le mot « thermiques »

---

**et de la réserve suivante**

**Art 4.5.6.5 Hauteur des Constructions et aspect extérieur**

- n'autoriser les toits plats que pour les bâtiments annexes
- pour les bâtiments principaux n'autoriser les toits plats que pour une partie du bâtiment, environ 20% de la surface au sol de la totalité du bâtiment
- pour les bâtiments principaux limiter la hauteur à l'acrotère à 7m
- en zone 1AUb, maintenir la pente des toits entre 45 et 52°

Fait le 31 octobre 2017

Le Commissaire Enquêteur



Jacques MEHL

**COMMUNE DE SOMMERAU BIRKENWALD**

**MODIFICATION N° 1 DU PLU 2017**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Le PV comprend 1 annexe :  
l'analyse comptable et par thèmes des contributions

**1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée du 05 septembre au 11 octobre 2017 inclus, soit 37 jours.  
Un dossier a été déposé au siège de la commune de SOMMERAU en mairie d'ALLENWILLER et en mairie de BIRKENWALD.  
Le public a pu consulter le dossier pendant les heures normales d'ouverture des 2 mairies. La mairie de BIRKENWALD a été ouverte exceptionnellement le 25 septembre de 17H30 à 18H30 et le samedi 7 octobre de 9H00 à 11H00 .  
Le public a pu consigner ses observations sur les 2 registres d'enquête, les adresser par internet ou par écrit au siège de l'enquête qui a été fixé en mairie d'ALLENWILLER.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences :

- en mairie d'ALLENWILLER le 5 septembre de 16H30 à 17H30 et le 11 octobre de 11H à 12H
- en mairie de BIRKENWALD le 25 septembre de 16H30 à 18H30 et le samedi 7 octobre de 9H00 à 11H00.

**Permanence du mardi 5 septembre**

2 personnes ont consulté le dossier, 1 observation a été portée sur le registre.

**Permanence du lundi 25 septembre**

2 personnes ont consulté le dossier, 1 personne qui a consulté le dossier le 5 septembre a déposé une lettre .

1 personne a déposé une lettre le 02 octobre.

**Permanence du samedi 7 octobre**

2 personnes ont consulté le dossier sans noter d'observation.

**Permanence du mercredi 11 octobre**

Une personne représentant l'APES, Association pour la Protection de l'Environnement de la SOMMERAU a déposé une lettre et sollicité des explications.

L'enquête s'est déroulée dans le calme. Aucun incident n'est à signaler.

## 2 ANALYSE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS

Voir annexe « analyse comptable et par thèmes des contributions »

Nombre total de contributions : 5

AVIS par thème

- OAP rue des Champs/ rue de la Chapelle 2 négatifs
- Article 6 UB 1 positif
- Bâtiments annexes et toitures terrasses 1 négatif
- Emplacement réservé hors périmètre 1 demande de confirmation de tracé

Le commissaire-enquêteur a remis le 11 octobre 2017 à Monsieur Roger MULLER, maire de SOMMERAU, le présent rapport de synthèse avec son annexe sous forme papier et fichier numérique.

Fait à ALLENWILLER le 11 octobre 2017

Le maire



Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, likely representing the surveyor.



**MODIFICATION N°1 PLU BIRKENWALD GRILLE DE SYNTHÈSE  
DES OBSERVATIONS**

N° registre		Thèmes →	1	2	3	4	5	Commentaires	Réponse CE
		<b>A U T E U R</b>	Emplacement Réserve 3	OAP zones IAU et 2AU	ARTICLE 6 UB	Batim. annexe - terrasse	<b>A U T R E S</b>	Légende colonne Thèmes	Remis à M. le Maire de SOMMERAU Le 11 octobre 2017
								Avis favorable	
								Sans avis	
								Avis défavorable	
								Hors périmètre de la modification	
<b>A1</b>		GASSMANN Strasbourg	1					Demande la confirmation du tracé de l'emplacement réservé n° 3.	C'est bien le tracé figurant sur le plan de zonage du 27.11.2007 qui fait foi. La flèche sur le plan de l'OAP représente un principe de liaison et non un tracé de rue.
<b>A2</b>		ICHTER SCI DEIMOS rue de la Chapelle	1					Est opposé au tracé de l'OAP liaison IAU à la rue de la Chapelle. Demande que la desserte de la zone IAU se fasse uniquement sur cette zone.	La modification proposée rend possible la desserte de la totalité de la zone IAU par la rue des Champs sans création de la liaison prévue par l'OAP
<b>B1</b>		ICHTER						Remise d'une lettre	
<b>B2</b>		LORENTZ Heidenkopf						Demande une rédaction de l'article UB6 qui lui permettra d'obtenir un permis de construire en régularisation suite à l'annulation du permis après construction de la maison.	La rédaction proposée permet de régulariser la situation.
<b>B3</b>		MUCKENST URM 1 rue de la Chapelle		1				Se renseigne au sujet du tracé de l'OAP	
<b>B4</b>		LORENTZ Heidenkopf						Dépôt d'une lettre	
<b>B5</b>		ORTEGA Ackerweg		1				Se renseigne au sujet du tracé de l'OAP	
		TOTAL page	1	3	1	0	0	0	5

N°registre		Thèmes →	1	2	3	4	5	Commentaires	Réponse CE	
A U T E U R		Emplacement Réserve 3								
		OAP zones 1AU et 2AU	1							
		ARTICLE 6 UB								
		Batim. annexe - terrasse	1							
		A U T R E S	x							
APES								Remet en cause les OAP impactant les zones 1AUb, NA et 2AU rue des Champs. S'oppose à la création d'une voie nouvelle entre la zone 1AU et la rue de la Chapelle. De nombreux sujets sont hors périmètre de la modification.	APES = Association Pour la Protection de l'Environnement de la Sommerau. Les réponses aux nombreuses questions posées sont données dans le rapport.	
TOTAL			4		1					

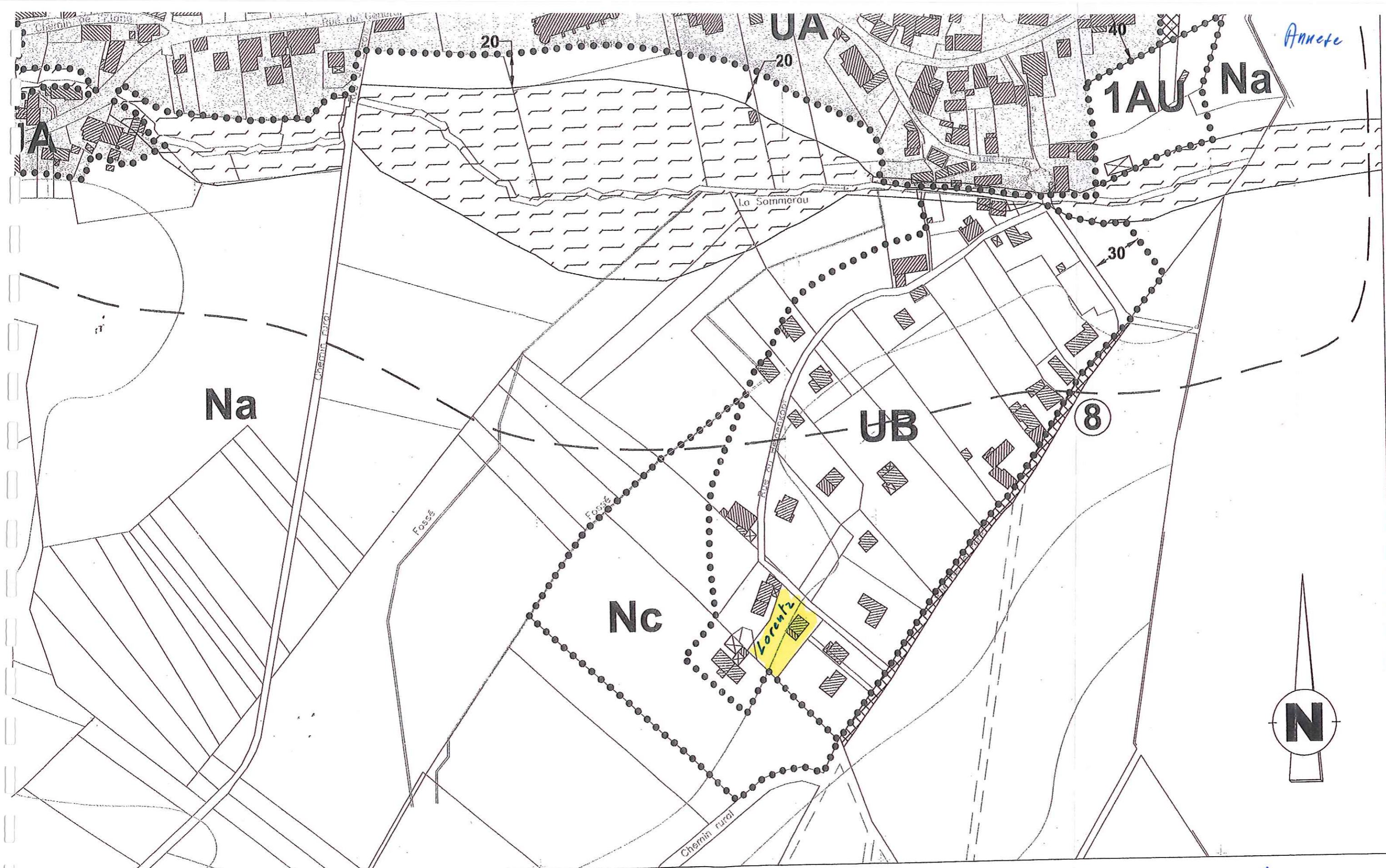
*Judy*  
*J. REHL*











Annexe 3  
Ech 1:2000  
plan et. M. 2007



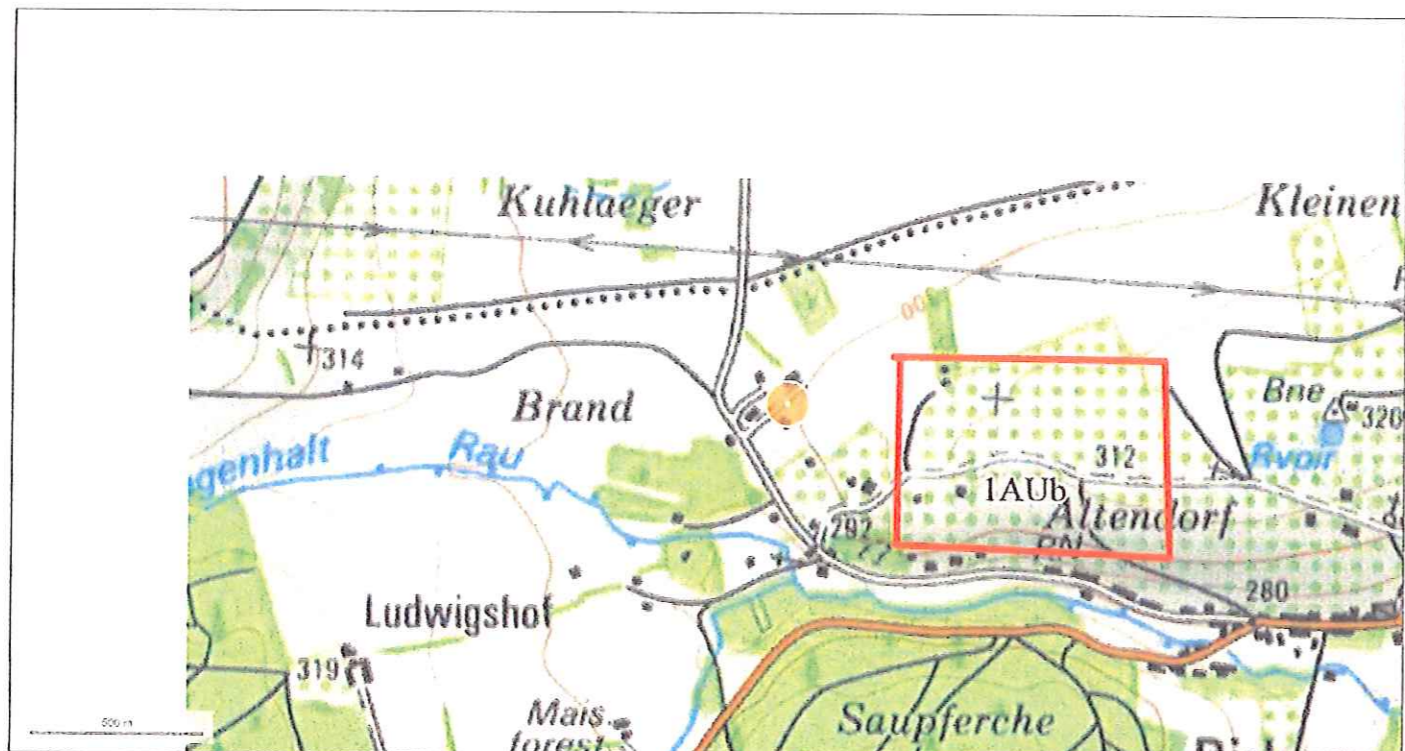
Annexe 4

Carte - Géoportail

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

géoportail

BIRKENWALD

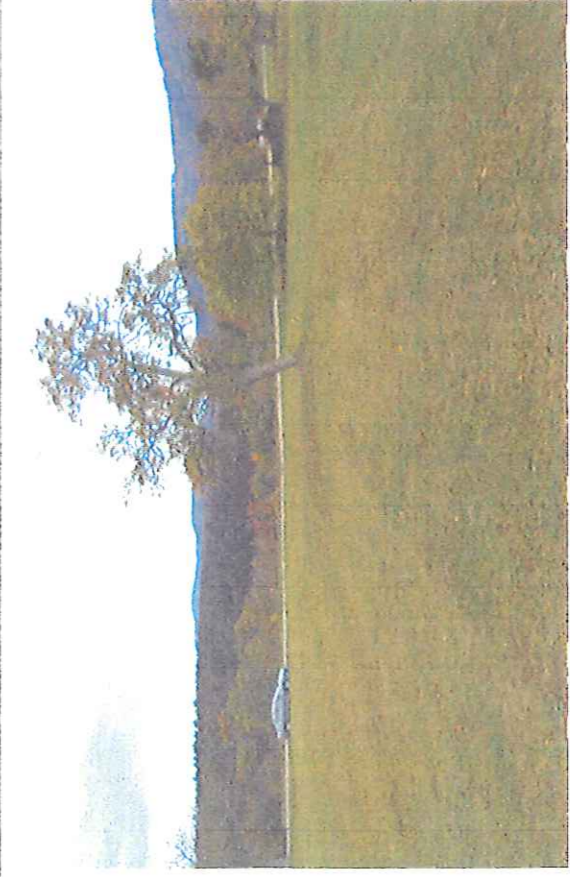


© IGN 2017 - [www.geoportail.gouv.fr/infocentre/faq/index.htm](http://www.geoportail.gouv.fr/infocentre/faq/index.htm)

Longitude : 7°20'26" E  
Latitude : 48°39'34" N



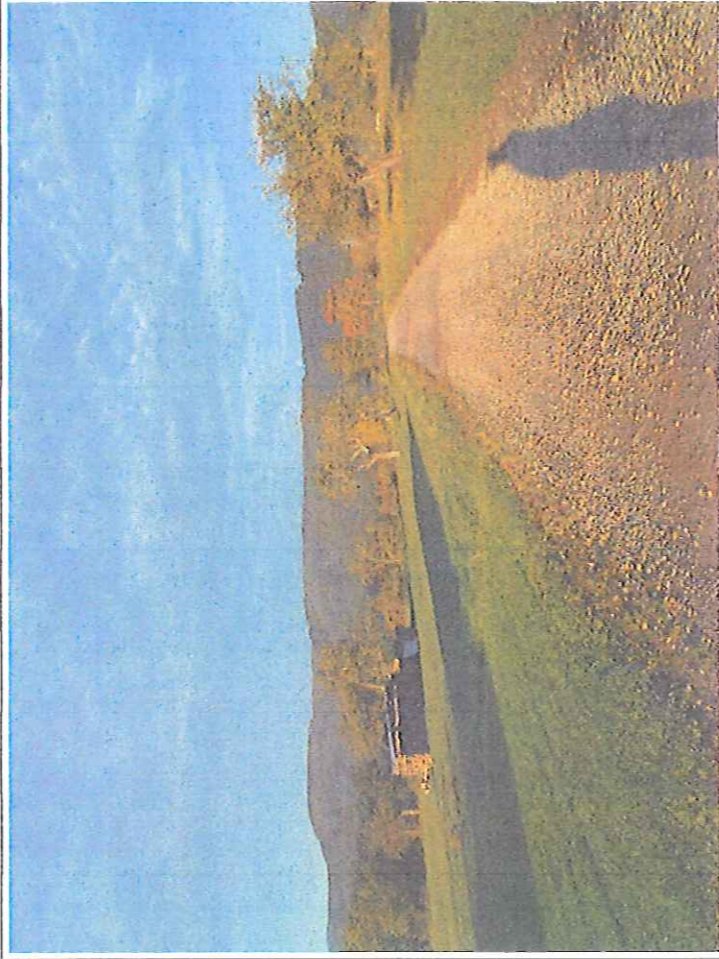
Annexe 5



Zone 1AUB vue depuis la crête. Vue nord vers sud



Zone 1AUB vue depuis la rue des Champs vers sud-ouest



Zone Na + 1AUB depuis rue des Champs vue vers ouest



1AUB vue vers sud depuis le chemin situé en bas de zone, forte pente