



Date de saisine : 22/11/2024

Date de l'avis: 07/01/2025

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sommerau Modification n°1

Maître d'ouvrage : CC du Pays de Saverne

CADRE

Le PLU de Sommerau a été approuvé par délibération du conseil municipal du 11 juillet 2022.

Aujourd'hui la Communauté de Communes souhaite modifier ce document afin d'adapter le document aux projets en cours et de clarifier un ensemble de points réglementaires.

Au sein de l'armature urbaine du SCOT du Pays de Saverne, plaine et Plateau, la commune de Sommerau est l'un des 28 villages de la CC du Pays de Saverne. Ces villages ont un objectif, *a minima*, de production de 216 logements sur la période 2021-2031 et 216 logements sur la période 2031-2041. Une déclinaison arithmétique de cet objectif conduirait à un objectif de production de logements pour la commune de Sommerau de 27 logements sur la période 2021-2031 (dont maximum 21 en extension) et 27 logements sur la période 2031-2041 (dont maximum 14 en extension). L'ensemble ne devrait pas engendrer de consommation foncière hors enveloppe urbaine de plus de 1,4ha sur 2021-2031 et 0,7ha sur 2031-2041.

Sur le plan économique, les 28 villages de la CC du Pays de Saverne disposent collectivement d'une surface de 3ha pour répondre aux besoins de desserrement, relocalisation et développement d'activités déjà présentes au sein du territoire à la date d'approbation du SCOT.

ANALYSE, OBSERVATIONS AU TITRE DU SCOT

POINT N°1 : REGLEMENTATION D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SITUÉES EN SECOND RANG EN ZONE UA

Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à ajuster les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA.

En effet, le règlement contraint l'implantation des constructions en suivant la ligne de construction définie par les constructions voisines.

La Communauté de communes souhaite dans une optique d'optimisation foncière modifier cette règle afin de permettre l'implantation de plusieurs constructions principales sur le même terrain sans les obliger toutes à s'implanter sur la même ligne que les constructions voisines. Cette

modification permet d'optimiser l'utilisation des terrains profonds afin de répondre à la demande croissante de logements tout en préservant l'espace public et en limitant l'étalement urbain.

La Communauté de communes souhaite également diminuer le recul minimal des annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

Analyse :

- La densification des espaces bâtis pour réduire l'artificialisation est un objectif majeur du SCOT, cette évolution du règlement y contribue.
- Pour autant, les zones UA du PLU dépassent de 1,4ha l'enveloppe urbaine telle que définie dans le SCOT. Il en est de même pour les zones UB (+2,87ha) et UE (+4,17ha) ce qui fait peser un réel risque de consommation foncière non maîtrisée.

POINT N°2 : REGLEMENTATION D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UA

Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à clarifier les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction en zone UA.

Il est également souhaité que les annexes puissent être implantées plus librement sur les parcelles tout en limitant désormais leur surface ainsi que leur hauteur afin de limiter leur impact paysager.

Analyse :

- Pas d'observations

POINT N°3 : REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UB

Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à clarifier les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction en zone UB.

Ce point de modification du PLU vise également à ajuster les dispositions relatives à l'implantation des annexes et des piscines par rapport aux limites séparatives en zone UB pour permettre une implantation plus adaptée de ces constructions.

Analyse :

- Pas d'observations

POINT N°4 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE EN ZONES UA, UB, UX ET AUX

Objet et motivation

La commune souhaite rectifier une erreur matérielle constatée après approbation du PLU dans le règlement des zones UA, UB, UX et AUX.

Dans chacune de ces quatre zones, le paragraphe 1 de l'article 2, portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, autorise un recul différent des

principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques dans les angles de rue, les virages accentués ou croisements de voies repérés au plan graphique. Or, il n'y a pas de repérage au plan graphique. Cette règle n'est donc pas applicable.

Aujourd'hui, il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle en supprimant cette disposition dans le règlement de ces zones car aucun virage ou croisement problématique n'avait été identifié sur la commune lors de l'élaboration du PLU.

Analyse :

- Pas d'observations

POINT N°5 : REGLEMENTATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UA

Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à faciliter l'interprétation des règles relatives à la hauteur des constructions pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction dans la zone UA.

La réglementation en vigueur sur la zone UA limite la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout de la toiture et 12 mètres au faitage, disposition ne réglementant pas expressément la réalisation de toiture terrasse. Or ces dernières sont autorisées en zone UA pour les annexes et extensions. La Communauté de communes souhaite donc réglementer la hauteur de ces annexes et extensions à toit plat et la limiter à 4 mètres à l'acrotère.

Analyse :

- Pas d'observations

POINT N°6 : REGLEMENTATION DES TOITURES DES ANNEXES EN ZONES UA, UB, 1AU, A ET N

Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à modifier les dispositions relatives à l'aspect des toitures en zones UA, UB, 1AU, A et N et à faciliter l'interprétation des règles relatives à l'aspect des constructions.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitation doivent obligatoirement respecter une certaine couleur. Le règlement indique que cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Or, il n'est pas indiqué explicitement la règle à suivre pour les toitures des auvents, pergolas et vérandas. Il est donc proposé d'ajuster les dispositions relatives à l'aspect des toitures en zones UA, UB, 1AU, A et N pour les auvents, pergolas et vérandas afin de faciliter l'interprétation de ces règles pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction. Par ailleurs, la couverture du bâtiment principal doit obligatoirement être réalisée au moyen de tuiles plates. La commune souhaite revoir cette disposition en supprimant l'obligation d'utiliser des tuiles plates et en indiquant qu'elle ne s'applique pas non plus aux annexes, auvent, pergola et véranda.

Analyse :

- Pas d'observations

POINT N°7 : REGLEMENTATION DES CLOTURES EN ZONES UA, UB ET IAU,

Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à simplifier les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des clôtures par rapport aux limites séparatives et limites de rue en zones UA, UB et IAU afin de faciliter l'interprétation de ces règles pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction.

Ces ajustements sont motivés par un souci de clarification et d'amélioration de la lecture du règlement, afin d'en faciliter la compréhension.

Analyse :

- Pas d'observations

POINT N°8 : REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS D'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Objet et motivation

Lors de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité que l'urbanisation des zones IAU et IAUX ne puisse se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence d'ensemble et de limiter la création de terrains enclavés. La commune est aujourd'hui confrontée à des problématiques de rétention foncière empêchant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. Il s'agit donc d'adapter ici les articles 1AU 1-2-1 et 1AUX 1- 2-1 des zones IAU et IAUX pour permettre de réaliser l'urbanisation de ces zones en plusieurs tranches afin de permettre un bon échelonnement dans le temps de l'accueil de nouveaux habitants, sous réserve notamment que cela s'inscrive dans le respect d'un plan d'aménagement global respectant les OAP.

Lors de l'élaboration du PLU de Sommerau, la commune avait également mis en place un phasage d'ouverture à l'urbanisation sur les zones 1AU. Le phasage choisi consiste non pas à prioriser l'un ou l'autre secteur de développement mais plutôt à ouvrir une seule zone à la fois. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone est ainsi conditionnée à l'avancement du remplissage de la zone en cours d'urbanisation. Il est possible d'ouvrir une nouvelle zone AU si 50% des lots de la zone ont fait l'objet d'une délivrance d'autorisation d'urbanisme.

La Communauté de communes souhaite réduire à 20% le pourcentage minimum des lots autorisés pour ménager une certaine souplesse dans l'application de cette règle.

Analyse :

- La commune de Sommerau dispose de 4 zones 1AU (une par village) pour une surface totale de 2,71ha dont 2,34 en extension ce qui pourrait être admis dans un rapport de compatibilité avec l'enveloppe du SCOT pour la période 2021-2041 (env. 2,1ha). Toutefois, il convient de tenir compte de la consommation foncière qui sera générée par des extensions hors enveloppe urbaine dans les zones UA, UB et UE (cf. points 1 et 2 ci-avant).
- Il est rappelé par ailleurs
 - que la densité minimale attendue en extension est de 15 logements par hectare sur la période 2021-2031 et de 20 logements par hectare sur la période 2031-2041 ;
 - que le typologie des logements proposés soit adaptée aux besoins de la population avec une attention forte aux logements de petite taille et aux logements adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux seniors

- S'agissant de la zone AUX (3,2ha), il est souligné qu'elle dépasse à elle seule l'enveloppe de 3ha disponible pour l'ensemble des 28 villages de la CC du Pays de Saverne, sachant que la commune de Sommerau dispose également de 1ha hors enveloppe urbaine de zones UX. Le maintien de la zone AUX et les conditions d'ouverture à l'urbanisation font partie des questions à traiter dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CC du Pays de Saverne.
- Il est par ailleurs relevé que l'OAP de la zone AUX exclut les activités commerciales alors que le règlement écrit autorise *les locaux commerciaux à condition d'être liée à une activité présente dans la zone et de ne pas excéder 600 m² de surface de vente*. Il conviendrait d'exclure les activités commerciales des occupations et utilisations du sol admises sous condition dans la mesure où le SCOT prévoit
 - que les villages ont vocation à maintenir -renouveler l'offre de commerces de première proximité en cœur de village (obj. 2) ;
 - que les commerces de plus de 500m² ne peuvent s'installer que dans les centralités où dans les secteurs périphériques déjà existants et identifiés dans le SCOT (obj. 3).

POINT N°9 : REGLEMENTATION DU SECTEUR 1AUT

Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à modifier les dispositions relatives à la forme des toitures et la largeur de voirie principale en secteur 1AUt uniquement.

En zone IAU, les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas constituer plus de 40% de l'emprise au sol de la construction principale. En secteur 1AUt située à Allenwiller, il est possible de déroger à la limitation des toits plats à 40% de la surface de plancher à condition que l'ensemble des formes de toitures de la zone soient identiques.

La Communauté de communes souhaite supprimer cette condition d'homogénéité pour la forme des toitures afin de laisser une certaine souplesse aux pétitionnaires.

Par ailleurs, dans ce secteur uniquement, la voirie principale de l'opération d'aménagement devra présenter une largeur minimale de 5 mètres pour optimiser et faciliter la faisabilité de l'aménagement de cette zone.

La commune est aujourd'hui confrontée à des problématiques de rétention foncière sur cette zone. Son aménagement se fera en deux phases, ce qui sera rendu possible par le point n°8. Une réflexion globale a toutefois été menée sur la totalité de la zone. Pour tenir compte de cette esquisse d'aménagement portant sur la totalité de la zone, l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur ce secteur a légèrement été réadaptée.

Analyse :

- Pas d'observations

POINT N°10 : REGLEMENTATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES A ET N

Objet et motivation

Ce point de modification vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables aux zones A et N.

Selon les articles A 2-1-1 et N 2-1-1, en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et chemin d'exploitation, les constructions au nu de la façade doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Or, en cas de construction ne possédant pas de façade (abris ouverts, hangars, ...), l'application de la règle peut s'avérer ambiguë. Cette rédaction est donc complétée en supprimant les termes suivants : « au nu de la façade ». Ces ajustements sont motivés par un souci de clarification et d'amélioration de la lecture du règlement, afin d'en faciliter la compréhension et pour mieux partager les objectifs de la règle.

Analyse :

- Pas d'observations

POINT N°11 : AUTORISATION DES CLOTURES EN ZONES A ET N

Objet et motivation

La Communauté de communes souhaite reprendre les règles relatives aux clôtures afin de :

- *corriger certaines incohérences soulevées lors de l'instruction de dossiers d'autorisation d'urbanisme : le PLU ne peut interdire les clôtures en zones agricole et naturelle ;*
- *tenir compte de l'évolution de la réglementation en zone N suite à la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et protéger la propriété privée.*

Analyse :

- Pas d'observations

DECISION

- VU le code de l'urbanisme,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 05 septembre 2017 portant modifications du périmètre et des statuts du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région de Saverne,
- Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 mars 2017 portant transformation de l'association du Pays de Saverne Plaine et Plateau en PETR
- VU l'arrêté préfectoral en date du 18 mai 2018 portant évolution des compétences du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau
- VU la délibération du Comité Syndical du PETR n°2018-IV-08 en date du 20 avril 2018, portant délégation au Président de tous les avis ou accords attendus ou exigés au titre du code de l'urbanisme de la part du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau dans l'exercice de sa compétence SCOT
- VU la délibération du Comité Syndical du PETR n°2023-VI-06 en date du 14 novembre 2023 approuvant la révision du SCOT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau
- VU la transmission du projet de modification du PLU de la commune de Sommerau en date du 22 novembre 2024
- VU l'avis du bureau du PETR en date du 7 janvier 2025

Le Président émet un **avis défavorable** pour la raison suivante : la modification du PLU n'est pas compatible avec la trajectoire de sobriété et de réduction de la consommation foncière de la commune telle que définie par le SCOT approuvé le 13 novembre 2023.

En effet,

- Pour le secteur résidentiel, la déclinaison arithmétique des objectifs du SCOT permettrait d'envisager une consommation foncière maximale de 2,1ha hors enveloppe urbaine sur la période 2021-2041.

Or, dans la version actuelle du PLU de Sommerau, les zones UA, UB et UE intègrent 8,44ha hors enveloppe urbaine. En ajoutant 2,34ha hors enveloppe urbaine des zones 1AU (sur 2,71ha au total), l'extension théorique pourrait aller jusqu'à 10,74ha à comparer aux 2,1 admissibles au titre du SCOT.

Le sujet dépasse largement celui des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et il n'est pas envisageable de maintenir les zones UA, UB et surtout UE dans leurs limites actuelles tout en envisageant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

- Pour le secteur économique, le PLU intègre 1ha de zones UX hors enveloppe urbaine. En ajoutant les 3,2ha de la zone AUX, on dépasse la capacité d'extension maximale de 3ha permise pour les 28 villages de la CC du pays de Saverne collectivement.

Saverne, le 7 janvier 2025

Stéphane Leyenberger
Président



Superficies hors enveloppe urbaine dans les zonages du PLU (en ha)

Résidentiel

	Allenwiller	Birkenwald	Salenthal	Singrist	TOTAL
UA	0,1	0,3	0,56	0,44	1,4
UB	0,45	1,57	0,41	0,44	2,87
UE	3,8	0	0,2	0,17	4,17
	4,35	1,87	1,17	1,05	8,44

Dev. économique

	Allenwiller	Birkenwald	Salenthal	Singrist	TOTAL
UX	0,3	0	0	0,7	1,0




Zones à urbaniser, part hors enveloppe urbaine (en ha)

Résidentiel

	Allenwiller	Birkenwald	Salenthal	Singrist	TOTAL
IAU et IAUt	0,98	0,26	0,6	0,5	2,34

Dev. économique

	Allenwiller	Birkenwald	Salenthal	Singrist	TOTAL
AUX	0	0	0	3,2	3,2




-  Construction après 22/08/21
-  Zonage PLU
-  Enveloppes Urbaines

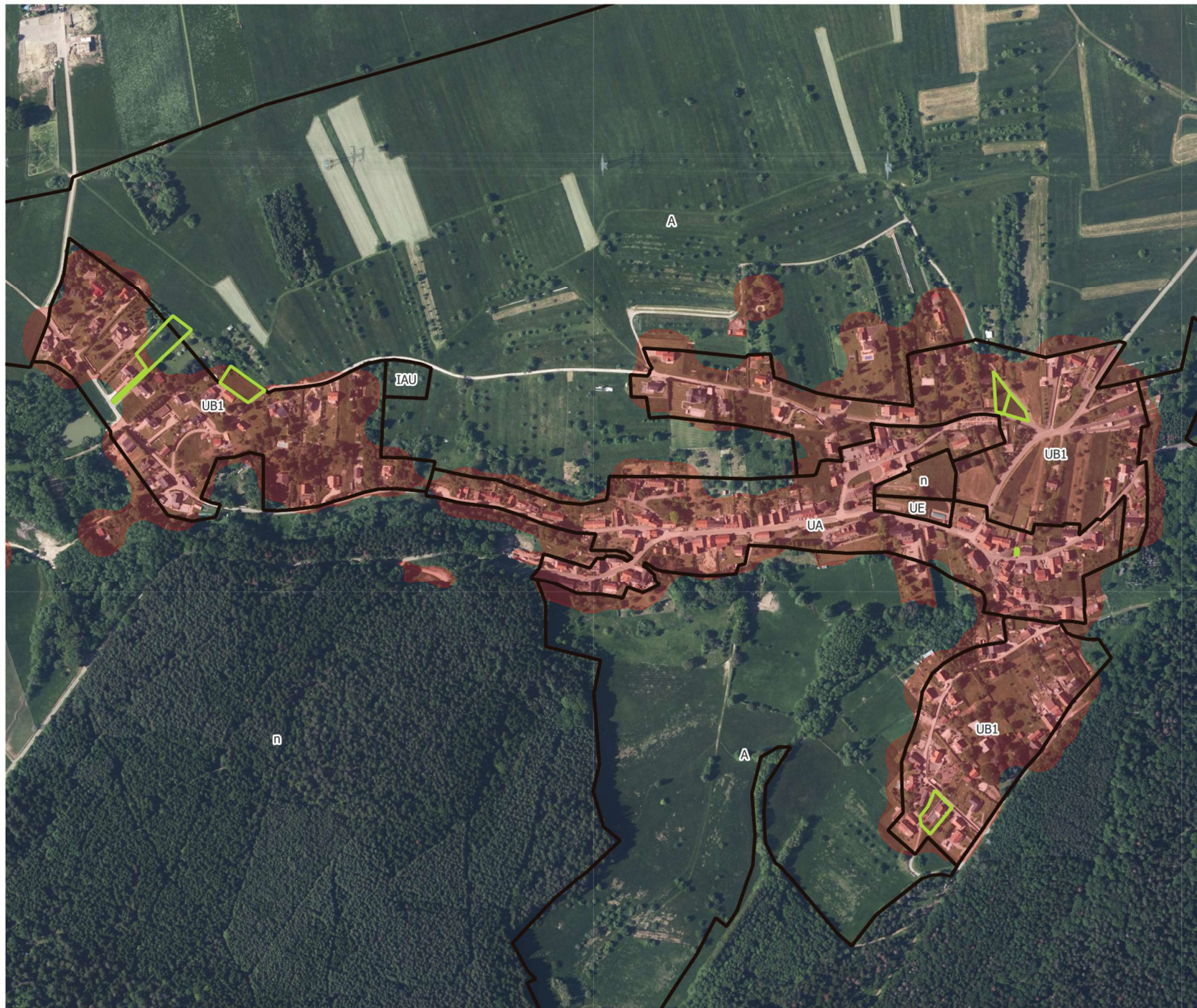
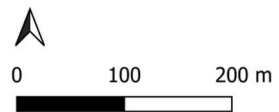





Commune de SOMMERAU

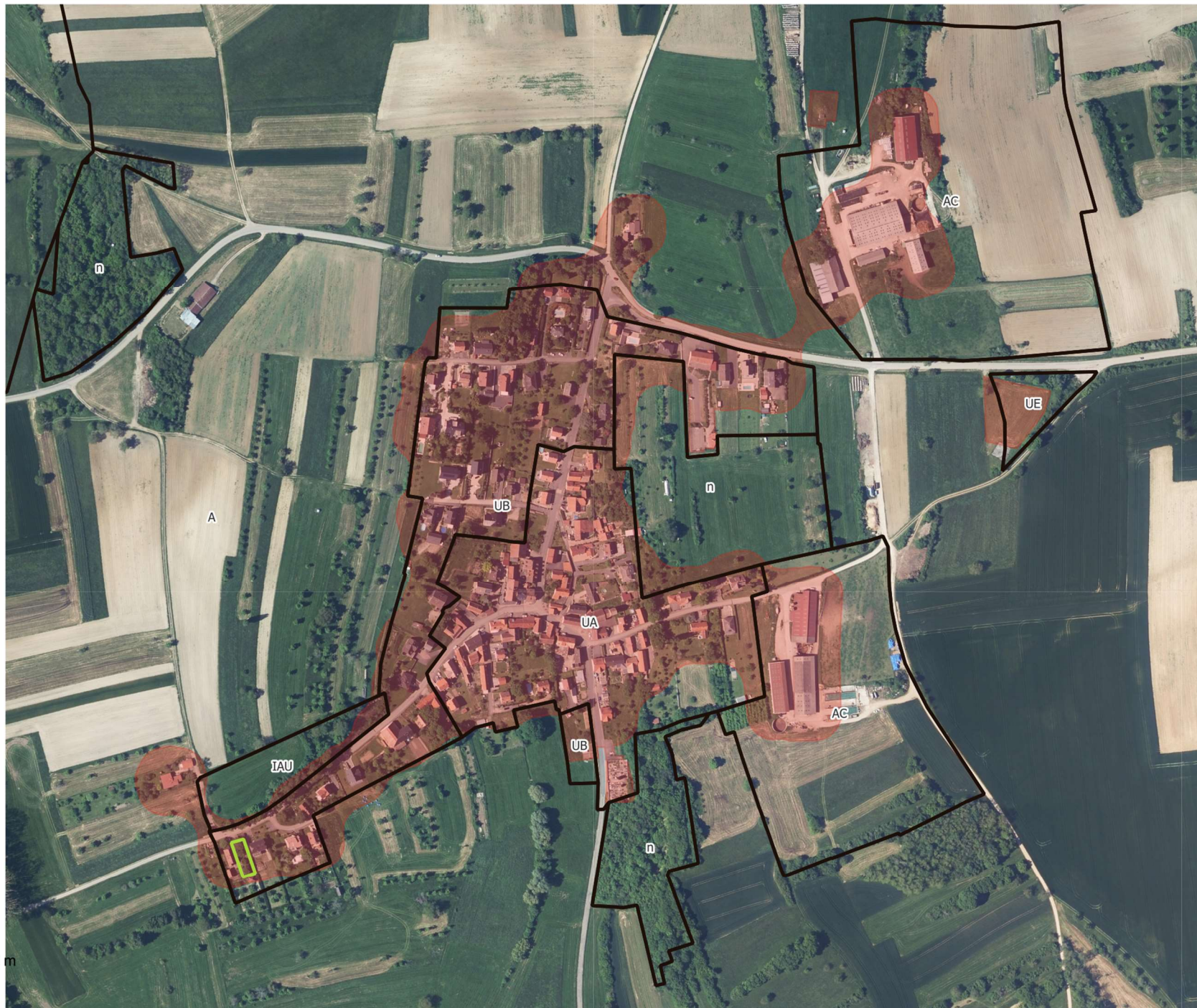
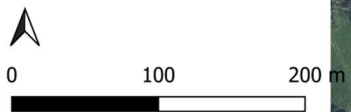
BIRKENWALD




Document de travail

-  Construction après 22/08/21
-  Zonage PLU
-  Enveloppes Urbaines



-  Construction après 22/08/21
-  Zonage PLU
-  Enveloppes Urbaines



-  Construction après 22/08/21
-  Zonage PLU
-  Enveloppes Urbaines

