

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

**COMMUNE DE SOMMERAU**

ALLENWILLER - BIRKENWALD - SALENTAL - SINGRIST

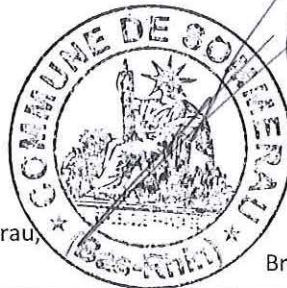
**SOMMERAU**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### ELABORATION DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11/07/2022,



A Sommerau,

Le Maire,  
Bruno LORENTZ

Bureau d'étude :

Le Phil

Réalisation  
LE PHIL  
21 rue des Rustauds  
67700 MONSWILLER

Accompagnement technique :



**ATIP**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE



**COMMUNE DE SOMMERAU**  
25 RUE PRINCIPALE  
ALLENWILLER  
67310 SOMMERAU

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**





**Réalisation**

LE PHIL

21 rue des Rustauds

67700 MONSWILLER

## > SOMMAIRE

### > TABLE DES MATIERES

<b>0. INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
<b>1. SOUTENIR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE SOMMERAU</b>	<b>8</b>
1.1. CREER LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT PERMETTANT DE CONFORTER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE	8
1.2. MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	9
1.3. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE	10
1.4. MAINTENIR L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS	10
1.5. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE	11
1.6. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION	11
<b>2. ORIENTATION 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE DE SOMMERAU</b>	<b>12</b>
2.1. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE SOMMERAU	12
2.2. AFFIRMER L'IDENTITE URBAINE ET PATRIMONIALE DE SOMMERAU	13
2.3. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE SOMMERAU	13
2.4. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES	14
2.5. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES NATURELS	14
2.6. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU	15
2.7. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU	15
<b>3. MAITRISE LE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>16</b>
3.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT	16
3.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT EN COHERENCE AVEC L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE	17
3.3. ECHELONNER LA CONSOMMATION FONCIERE	17



## 0. INTRODUCTION

Établi suite au Diagnostic communal et à une identification des enjeux de développement de SOMMERAU, le PADD constitue le document cadre à partir duquel vont se décliner le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est rédigé conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est construit autour de **trois orientations** :

*ORIENTATION 1*  
**SOUTENIR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE SOMMERAU**

*ORIENTATION 2*  
**VALORISER LE CADRE DE VIE DE SOMMERAU**

*ORIENTATION 3*  
**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**



# 1. SOUTENIR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE SOMMERAU

*Sommerau est une commune dynamique et attractive, bénéficiant d'une situation géographique privilégiée.*

*La commune souhaite garantir et pérenniser la vie économique et sociale par un développement équilibré et diversifié de ses fonctions. Le maintien de l'attractivité résidentielle de Sommerau sera garant d'une bonne vitalité de l'économie générale et d'un bon fonctionnement de ses services.*

## POLITIQUES D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET D'EQUIPEMENT

### 1.1. CREER LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT PERMETTANT DE CONFORTER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

---

La commune de Sommerau connaît une croissance démographique de plus en plus forte depuis 1975.

Afin d'accompagner le dynamisme démographique en progression et de maintenir le niveau de services publics, la commune souhaite mettre en place les conditions réglementaires favorables pour répondre à une augmentation de la population de 0,98% par an.

Ainsi, l'objectif démographique est d'accueillir **165 habitants** à l'horizon 2035, et ainsi d'approcher le seuil des **1700 habitants**.

## 1.2. MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

---

- **OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 120 LOGEMENTS ET PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE A 8 LOGEMENTS/AN**
- **PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR S'ADAPTER AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES**
  - > Il s'agira de permettre la création de logements répondant à toutes les étapes du parcours résidentiel et ainsi, de répondre à la diminution de la taille des ménages et au vieillissement de la population.
- **CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDES**
- **ADAPTER LE BATI EXISTANT AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN PERMETTANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS**
  - > Il s'agira de permettre la création de logements plus petits et notamment dans les bâtiments existants présentant un potentiel de création important (anciennes fermes, friches ...).
- **FAVORISER L'EVOLUTION DES MAISONS**
  - > Le tissu existant doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également permettre la création de logements nouveaux, afin de s'adapter aux évolutions démographiques.

### 1.3. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE

---

- **OFFRIR DE NOUVELLES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT ET D'INSTALLATION AUX ENTREPRISES EN COMPLEMENTARITE AVEC LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES**
  - > Permettre aux entreprises présentes dans la commune d'évoluer.
  - > Permettre l'installation de nouvelles entreprises en développant une offre foncière adaptée.
- **PERMETTRE LA DIFFUSION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT, D'ACTIVITES DE SERVICES, DE PETITS COMMERCE OU DE PETIT ARTISANAT, COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE RESIDENTIEL, AFIN D'ASSURER L'ANIMATION DU TISSU URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DU LIEN SOCIAL**
- **PERMETTRE AU PETIT TISSU ECONOMIQUE OFFRANT UN SERVICE DE PROXIMITE D'EVOLUER FAVORABLEMENT**
- **ENCOURAGER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE**
  - > Soutenir l'activité hôtelière
  - > Permettre le développement d'une offre d'hébergements touristiques complémentaire : gîtes, meublés de tourisme et chambres d'hôtes et de l'hébergement léger de loisir.

### 1.4. MAINTENIR L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

---

- **REPENDRE AUX BESOINS IMMEDIATS EN MAINTENANT LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LIES A L'ENFANCE**
  - > Garantir le dynamisme démographique pour pérenniser les nouveaux équipements ;
- **RENFORCER LE POLE DE LOISIRS ATTENANT A LA SALLE PLURIFONCTIONNELLE**
  - > Permettre l'évolution des équipements publics de loisirs ;
- **FAVORISER L'INSTALLATION D'ACTIVITES LIEES AU DOMAINE DE LA SANTE**
  - > Permettre le développement des hébergements adaptés aux personnes âgées ;
  - > Permettre l'accueil de services médicaux ;

## 1.5. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE

---

- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION**
- **ENCOURAGER L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS D'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIES RENOUVELABLES**
- **MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES**
- **PERENNISER LE RESEAU DE CHALEUR DES BATIMENTS PUBLICS D'ALLENWILLER**

## 1.6. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

---

- **S'APPUYER SUR LES POLITIQUES REGIONALES EN COHERENCE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR TERRITORIAL D'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ALSACE**
  - > Accompagner l'arrivée de la fibre
- **POURSUIVRE LA DESSERTE DES FUTURES ZONES D'EXTENSION EN TRES HAUT DEBIT**

## 2. ORIENTATION 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE DE SOMMERAU

*Le tissu urbain est composé des 4 communes déléguées jouant chacune un rôle différent dans le fonctionnement du territoire*

*Le développement projeté vise à équilibrer des structures urbaines, renforcer les centralités et améliorer le fonctionnement général du territoire.*

Sommerau se déploie dans un paysage ouvert le long du cours d'eau. Les vergers dominent les espaces ouverts périurbains. Des boisements occupent les terrains les moins riches sur la frange sud du territoire. Cette alternance d'espaces ouverts et de boisements, confère à Sommerau une diversité paysagère qu'il convient de préserver.

### TRANSPORTS ET DEPLACEMENT POLITIQUE D'URBANISME

#### 2.1. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE SOMMERAU

---

##### A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

###### **CONFORTER LE ROLE DE CHAQUE COMMUNE DELEGUEE**

**Le projet de Sommerau vise un développement équilibré permettant à chaque village d'évoluer de manière adaptée à son niveau de services, à son positionnement, et ses atouts.**

- > Favoriser Singrist dans son statut de pôle d'intermodalité,
- > Renforcer l'attrait touristique de Birkenwald,
- > Asseoir Allenwiller comme le pôle administratif de Sommerau,
- > Développer Salenthal comme le maillon de liaison central entre les villages.

###### **RENFORCER LES LIAISONS DOUCES ENTRE LES VILLAGES**

- > Créer des liaisons sécurisées pour les piétons et les cyclistes entre les villages.

##### A L'ECHELLE DE CHAQUE VILLAGE

###### **OPTIMISER LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT**

###### **RENFORCER LES BOUCLAGES POUR LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX ENTRE LES NOUVEAUX QUARTIERS ET LE TISSU ANCIEN**

- > Donner de la lisibilité aux centres anciens
- > Faciliter les déplacements doux entre les quartiers
- > S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain

###### **RENFORCER LES LIAISONS DOUCES VERS LES EQUIPEMENTS PERIPHERIQUES**

###### **FAVORISER UN URBANISME APAISÉ**

- > Concevoir des quartiers à la circulation automobile maîtrisée.
- > Arrêter le développement de l'habitat de Singrist à l'Est de la route 1004.

## 2.2. AFFIRMER L'IDENTITE URBAINE ET PATRIMONIALE DE SOMMERAU

---

### **PRESERVER LE CADRE URBAIN ANCIEN**

- > Inscrire les bâtiments patrimoniaux dans un cadre urbain préservé
- > Tenir compte de l'urbanisme de montagne de Birkenwald

### **VALORISER LES NOYAUX PATRIMONIAUX ET LEURS FAÇADES**

- > Préserver les espaces ouverts aux abords des noyaux patrimoniaux ;
- > Préserver les façades urbaines remarquables :
  - A Birkenwald, la perspective sur l'ensemble château-église-ancien presbytère au centre du village est à préserver.
  - A Singrist, au lieu-dit *Hinter der Kirche* la façade patrimoniale est à conserver.
  - L'entrée de ville au sud d'Allenwiller, offre une vue dégagée sur le bourg ancien qu'il convient de soigner.
  - A Salenthal, l'opération de développement urbain devra être greffée au village de manière à s'intégrer harmonieusement.

### **PROTEGER LE PETIT PATRIMOINE RURAL**

- > Protéger les calvaires et les lavoirs de la commune.

## 2.3. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE SOMMERAU

---

- **VALORISER LES TRAVERSEES URBAINES DES COURS D'EAU**
- **PRESERVER LES CEINTURES DE VERGERS PERIVILLAGEOISES**
- **MAINTENIR LES ESPACES DE RESPIRATION ENTRE LES QUARTIERS QUI PARTICIPENT À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE A SINGRIST ET A BIRKENWALD**
- **TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT**
- **VEILLER A LA BONNE INTEGRATION PAYSAGERE DES ZONES D'ACTIVITES ET DES SORTIES D'EXPLOITATION AGRICOLES**

## 2.4. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES

---

- **PRESERVER LES HABITATS NATURELS CARACTERISTIQUES DE SOMMERAU**

> Préserver les milieux ouverts remarquables du piémont vosgien : prairies, vergers et vallons humides du Piémont vosgien et collines calcaires.

> Préserver la biodiversité ordinaire liés aux milieux forestiers, humides et ouverts de prairies et de vergers.

- **ASSURER LA CONTINUITÉ DES CORRIDORS ECOLOGIQUES LIES AUX MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES, D'IMPORTANCE REGIONALE ET NATIONALE**

- **MAINTENIR LES STRUCTURES RELAIS DANS LES MILIEUX OUVERTS**

> La continuité aquatique principale correspond à celle du cours d'eau de la Sommerau et de ses affluents. Les ripisylves associées sont également à préserver.

> Les structures relais correspondent aux zones de vergers, de jardins, d'arbres isolés, haies et roselières.

- **TENIR COMPTE DES SECTEURS HUMIDES ORDINAIRES DANS LES CHOIX D'URBANISATION**

## 2.5. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES NATURELS

---

- **MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE EN S'ASSURANT QUE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL NE METTE PAS EN PERIL L'ECONOMIE DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

## 2.6. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU

---

- **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**

- > Prévenir les risques naturels liés aux inondations, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risque.
- > Prévenir les risques naturels liés aux mouvements de terrain, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques et en privilégiant la construction dans les secteurs qui en sont exempts.
- > Tenir compte du risque lié au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, de l'aléa moyen à fort.

## 2.7. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

---

- **TENIR COMPTE DES CAPACITES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**

- > Réduire les possibilités de construire dans les zones non équipées en assainissement collectif.

- **PRESERVER LES ZONES DE CAPTAGE DE LA COMMUNE**

- > Privilégier les constructions dans les secteurs desservis par les réseaux pour protéger les nappes souterraines.
- > Interdire les constructions dans les zones de captage.

### 3. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

*La commune souhaite poursuivre sa croissance démographique et anticiper le développement urbain à long terme.*

*La consommation spatiale est corrélée à un objectif de croissance démographique modéré. Le scénario s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,7 % (1,6% entre 2010 et 2015) permettant d'assurer le renouvellement de la population.*

*L'accueil de 165 habitants supplémentaires, en tenant compte du desserrement des ménages, nécessite la construction ou la mobilisation d'environ 120 logements à l'horizon 2035, dont 49 seront nécessaires au simple maintien de la population.*

*Le projet de développement prévoit une consommation spatiale répartie ainsi :*

*> 80 logements à créer au sein de l'enveloppe bâtie,*

*> 40 logements à créer en extension du tissu urbain.*

#### 3.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

---

- **PRENDRE EN COMPTE LES DENTS CREUSES OU LES ENSEMBLES DE DENTS CREUSES PRESENTANT UNE CAPACITE D'AMENAGEMENT FORTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

> 3,7 ha de dents creuses ont été identifiées comme mobilisables :

On estime que 50 nouveaux logements pourraient y être créés.

- **CONSIDERER LE TISSU BATI EXISTANT COMME UN RESERVOIR DE LOGEMENTS**

> Nous estimons que 20 nouvelles résidences principales seront issues du parc de logements ou de l'enveloppe bâtie existante\*

*LE TISSU EXISTANT POURRA ABSORBER LES DEUX TIERS DE LA PRODUCTION OU DE LA MOBILISATION DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE. IL S'AGIT AU TOTAL DE 80 LOGEMENTS.*

- **DEVELOPPER LES ACTIVITES TERTIAIRES DANS LES BATIMENTS COMMUNAUX**

> Déployer de nouveaux services à la population

### 3.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT EN COHERENCE AVEC L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

---

- **CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR QUATRE SITES A COURT ET MOYEN TERMES**

- > Les sites d'extension permettront la construction de 40 logements à minima.

- > 2,7 ha seront mobilisés en extension pour le développement de l'habitat.

- > Les quatre sites privilégiés pour le développement s'appuieront sur le maillage viaire existant.

- **FAVORISER L'OPTIMISATION FONCIERE DES OPERATIONS D'EXTENSIONS**

- **S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE**

- > Optimiser l'usage des réseaux existants

### 3.3. ECHELONNER LA CONSOMMATION FONCIERE

---

- **INSTAURER UN PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION.**