



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Julia Miron
Tél : 03 88 88 91 71
Mél : julia.miron@bas-rhin.gouv.fr

Saverne, le 06 JAN. 2025

Le sous-préfet de Saverne

à

Monsieur le maire de Sommerau

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Sommerau
PJ : Avis de l'UDAP du 19/12/2024

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le 26 novembre 2024, le projet de modification n°1 de votre plan local d'urbanisme (PLU).

Ce projet porte sur 11 points qui consistent, pour la plupart, à ajuster ou préciser les règles applicables en zones urbaines. Certaines règles concernant les clôtures ou les toitures impactent également les zones à urbaniser, agricoles ou naturelles. Enfin, deux points concernent directement les conditions d'aménagement des zones à urbaniser.

Parmi les points de modification proposés, je relève particulièrement qu'à travers le point n°8, les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (IAU et IAUX) sont largement assouplies. Alors que le PLU approuvé exigeait que 50 % des autorisations aient été délivrées sur une zone avant d'en ouvrir une nouvelle, ce seuil est abaissé par la modification n°1 à 20 %.

L'urbanisation de chaque zone pourra ainsi être faite par tranches d'une taille suffisante pour garantir la cohérence de l'ensemble. Cependant, étant donné la petite taille des zones concernées pour l'habitat, qui s'échelonne de 0,26 ha à 0,91 ha, l'aménagement de 20 % des zones pourrait représenter 3 logements ou moins, et constituer une gestion au coup par coup de l'aménagement qui nuirait à la qualité d'ensemble de la zone et à l'optimisation foncière de la zone en termes de densité, qui avaient justifié la règle initiale.

Si le règlement introduit bien la notion d'esquisse portant sur la totalité de la zone, la dimension minimale d'une tranche cohérente n'est pas précisée. Le nombre de zones pouvant être simultanément aménagées n'est pas limité non plus.

En application de la modification n°1, des autorisations portant sur des lots de petite dimension pourraient être délivrées à des intervalles rapprochés sur l'ensemble des zones à urbaniser, allant à l'encontre d'une ouverture échelonnée et maîtrisée telle que pensée initialement. Cette évolution est d'autant plus regrettable dans le contexte de l'approbation récente du SCoT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau, intervenue le 14 novembre 2023.

La commune de Sommerau devrait réexaminer les conditions de réalisation des objectifs de limitation de la consommation foncière fixés par le SCoT, dont on peut estimer la cible de consommation maximale hors enveloppe urbaine à 1,4 ha, alors que le PLU délimite des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (en zones 1AU, 1AUt et UB) à hauteur de 3 ha, auxquelles s'ajoutent des secteurs UE et UB qui dépassent sensiblement les limites de l'enveloppe urbaine.

Le point de modification n°8 ne semble donc pas de nature à répondre aux exigences du code de l'urbanisme relatives à la maîtrise de l'étalement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés et la qualité urbaine. Je suis donc défavorable à cette évolution du PLU.

Par ailleurs, le point 9 relatif aux règles de toiture sur la zone IAUt à Allenwiller supprime la condition d'homogénéité et autorise des toits plats sans conditions, ce qui altère la cohérence du paysage, ainsi que le développe l'avis détaillé de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin. Mon avis est également défavorable sur ce point particulier.

Enfin, j'attire votre attention sur une incohérence dans le point de modification n° 11. Alors que la notice évoque le fait de mettre le règlement en cohérence avec la loi sur l'engrillagement des espaces naturels, des dispositions sont introduites :

- pour autoriser les clôtures sous condition de laisser passer la petite faune pour la zone agricole,
- pour autoriser les clôtures sans condition pour la zone N.

La loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée porte particulièrement sur les zones naturelles. J'émet donc un avis défavorable sur ce point qui est à compléter, pour la zone N, en trouvant au besoin une adaptation pour les clôtures liées aux habitations autorisées à titre dérogatoire en zone N.

Je note que les autres points de modification (1 à 7, 10) du règlement permettent notamment :

- de densifier les constructions en zones urbaine UA et UB autorisant la construction en deuxième rang, l'implantation sur les limites séparatives en zones UA et à une distance minimale de seulement 1 m, au contraire de 3 m auparavant en zone UB ;
- de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme par clarification ou simplification de la réglementation à appliquer concernant la hauteur des constructions, l'implantation des clôtures ;
- d'assouplir les dispositions concernant l'aspect de toitures en supprimant l'obligation d'utiliser seulement des tuiles plates ;
- d'encadrer les surfaces des annexes à 40 m² en zone UA et l'aspect des clôtures en zones UA, UB, UX et AUX.

Ces points n'appellent pas de remarques de ma part.

Le sous-préfet;

Loïc LUISETTO

