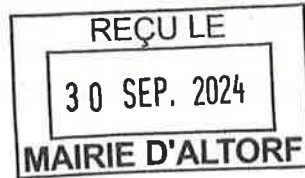




**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**



Affaire suivie par :
Jérôme BOUCTOT
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification
Tél : 03 88 88 91 72
Mél : jerome.bouctot@bas-rhin.gouv.fr

Molsheim, le 24 septembre 2024

Monsieur le Sous-préfet de Molsheim

à

Monsieur le Maire d'Altorf

Objet : PLU d'Altorf – Modification n°2 – Avis avant enquête publique

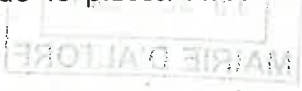
Par courrier en date du 19 septembre 2024, vous avez notifié à la sous-préfecture de Molsheim le dossier de modification n°2 du PLU de votre commune.

La modification porte sur l'évolution, en zone urbanisée, des caractéristiques architecturales des toitures, des façades, des clôtures ainsi que des normes de stationnement. Elle appelle quelques remarques.

Le point c) vise à diminuer l'emprise au sol maximale des constructions en zone UA de 80 % à 70 %. Cette diminution est justifiée par la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols. Or une telle règle limite l'artificialisation liée aux constructions, mais pas celle liée aux aménagements (dalles, graviers, etc.). L'instauration d'un coefficient de biotope, ou d'un coefficient de pleine terre, serait un outil plus adapté.

Le point d) vise à réglementer la hauteur des clôtures, en portant leur hauteur maximale à 2 m. Ce point était non réglementé auparavant, ce qui permettait certes d'autoriser la construction de clôtures de 2,60 m, conformément aux dispositions du Code civil, mais également de refuser de telles clôtures « *si [...] par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur [...], sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* ». Avec l'instauration d'une règle, recourir à cet article d'ordre public présentera plus de fragilité juridique. Afin de limiter l'impact paysager d'une telle disposition, il aurait pu être instauré, comme dans de nombreux PLU, une règle différenciée entre les clôtures situées sur limite d'emprise publique, et les clôtures situées sur limite séparative. À titre d'exemple, la commune voisine de Dachstein, aux caractéristiques architecturales similaires, limite les clôtures à 1,5 m en limite d'emprise publique, et 2 m pour les autres limites.

Le point g) concerne les normes de stationnement. Le PADD précise que la commune souhaite « diversifier l'offre en logements en répondant notamment aux besoins des jeunes et des personnes âgées soit en locatif soit en primo accession ». Or la construction de petits logements est rendue très difficile par l'application des règles de stationnement. La règle actuelle prévoit ainsi 3 places de stationnement par logement jusqu'à 170 m². La nouvelle règle exige une place par tranche entamée de 50 m² avec un minimum de 2 places par logement, et impose la création de places visiteurs (0,5 place supplémentaire par logement à partir de 4 logements). À titre d'exemple, avec la règle actuelle, la construction d'un petit immeuble de 6 logements non familiaux (3 T1 de 40 m², 3 T2 de 50 m²) doit s'accompagner de la réalisation de 18 places. Avec la nouvelle règle, 15 places de stationnement seraient exigées.



Cette mesure va dans le bon sens, mais la commune pourrait être encore plus ambitieuse en la matière. Il existe déjà des places de stationnement sur l'espace public, ainsi qu'un grand parking à côté de l'abbatiale. Le rapport de présentation du PLU indique que la commune fait face à des problèmes de stationnement, mais la notice devrait actualiser ces éléments avec le taux de remplissage du parking de l'abbatiale. Est-il saturé ?

Les places « visiteurs » devraient être mutualisées à l'échelle de plusieurs opérations. Par ailleurs, le SCoT limite les possibilités d'aménagements de nouveaux espaces publics de stationnement : « Les capacités de stationnement public en coeur d'agglomération doivent être en cohérence avec les objectifs de promotion des transports collectifs. Dans le souci d'une meilleure maîtrise foncière, le SCoT Bruche-Mossig fixe des principes visant à réduire les emprises de stationnement [...] » (DOO, p.70). Une réflexion plus globale doit être menée sur cette question.

Je n'ai pas d'autre remarque à formuler sur cette modification du PLU.

B. - ...

Le Sous-préfet de Molsheim,

Thierry ROGELET