

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée



LUTTERBACH

1. Note de présentation Complément au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
d'Agglomération du 12 décembre 2022 :
Le Vice-Président :



Rémy NEUMANN

Décembre 2022

Table des matières

I.	Contexte et objet de la modification.....	3
A.	Chronologie	3
B.	Choix de la procédure	3
C.	Situation administrative	4
D.	Situation géographique	4
II.	Exposé des motifs	5
A.	Rectification d'une erreur matérielle	5
III.	Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne	8
IV.	Incidences sur l'environnement.....	8

I. Contexte et objet de la modification

A. Chronologie

Par délibération en date du 13 mai 2013, le Conseil Municipal de Lutterbach approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Dans le cadre de ce PLU, les grands axes du développement futur de la commune ont été définis à travers des objectifs traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ils ont été, par la suite, transposés dans les documents réglementaires dont le zonage est la traduction la plus concrète.

Le PLU a fait l'objet d'une modification le 27 mars 2017 portant notamment sur le remaniement d'une Orientation d'Aménagement et Programmation ainsi que sur la création d'un emplacement réservé.

Depuis le 1er janvier 2020, m2A est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Ainsi la seconde modification du PLU a été conduite conjointement entre la commune et m2A et portait essentiellement sur des adaptations réglementaires dans le cadre de la réalisation de la future ZAC « les rives de la Doller ». Elle a été approuvée par le Conseil d'agglomération le 13 décembre 2021.

A l'instruction de certaines autorisations du droit des sols, il s'est avéré qu'une erreur matérielle s'était glissée dans le dossier de modification qu'il convient de rectifier.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation approuvé de Lutterbach.

B. Choix de la procédure

Les procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont codifiées aux articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'article L153-31 précise : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

L'article L153-36 complète : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'Article L153-41 ajoute : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;



- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

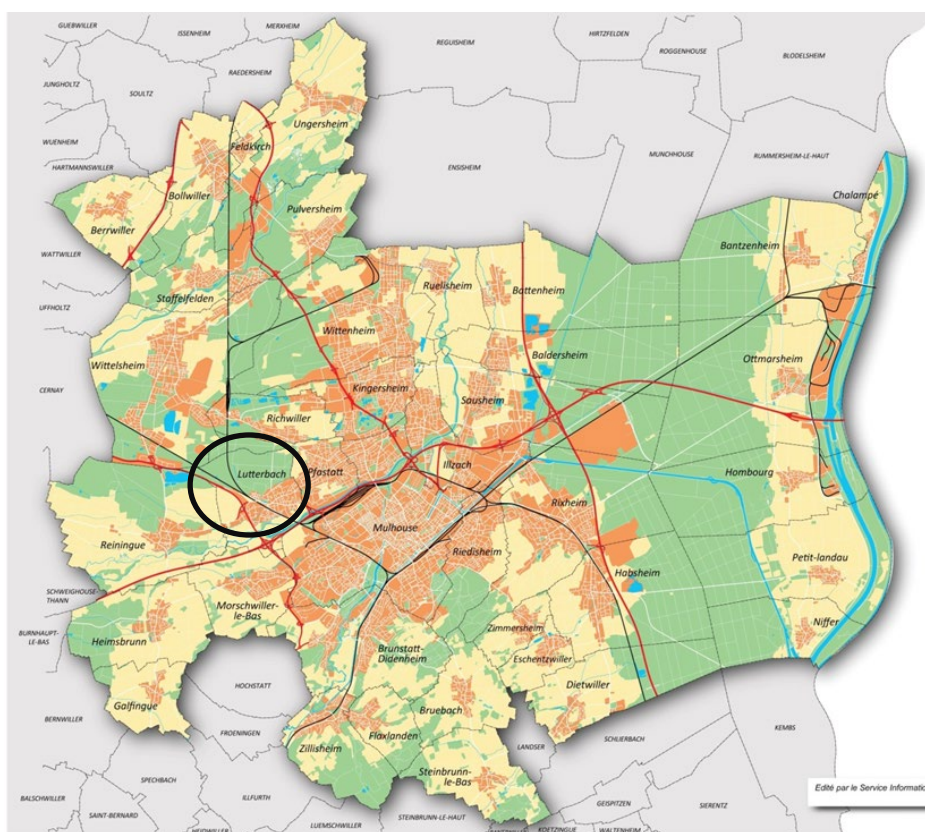
Enfin, Article L153-45 stipule : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

C. Situation administrative

Au plan administratif, la commune de Lutterbach est située dans l'arrondissement de Mulhouse et dans le canton de Wittenheim. La commune est rattachée à la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) qui regroupe 39 communes et 267 759 habitants, soit plus d'un tiers de la population du Haut-Rhin. Au recensement de 2018, Lutterbach comptait une population de 6 279 habitants.

La commune de Lutterbach appartient à la ceinture mulhousienne. Elle se situe à 6 km au Nord-Ouest de Mulhouse, sur les points de jonction des chemins de fer de Strasbourg - Bâle et de Mulhouse - Wesserling. Elle est traversée par la RN 66, la RD 20 et l'autoroute A36.

D. Situation géographique



D'une surface de 866 ha, la commune de Lutterbach englobe 281 ha de la forêt du Nonnenbruch. Le domaine bâti de Lutterbach s'est installé à l'Est du ban communal, à l'écart de la Doller et de ses inondations.

Le développement de la trame bâtie a opéré la jonction avec Pfastatt à l'Est. Lutterbach est entourée au Sud par Morschwiller-le-Bas et Mulhouse, à l'Ouest par Reiningue, et au Nord-Ouest par Wittelsheim.

II. Exposé des motifs

A. Rectification d'une erreur matérielle

La précédente modification du PLU qui a été approuvée par le Conseil d'Agglomération de m2A le 13 décembre dernier portait sur des évolutions réglementaires pour le futur écoquartier « les rives de la Doller » ainsi que sur l'aspect des clôtures. Ces évolutions ont été présentées et justifiées dans la note de présentation du dossier puis transposées dans le règlement écrit.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées sur la base de ce dossier. Cependant, au moment de la constitution du dossier pour l'enquête publique, une version de travail incomplète du règlement a été jointe au dossier, puis approuvée. Les articles non modifiés sont ceux relatifs aux clôtures (UA 11, UB 11, UC 11, UD 11 et AU 11) au COS (UA 14, UB 14, UC 14, UD 14 et UE 14) et à la hauteur des bâtiments en attiques en secteur AUd.

C'est à l'occasion de l'instruction de déclarations préalables portant sur la création d'une clôture que la substitution du règlement a été mise au jour.

Extrait de la note de présentation de la modification approuvée le 13 décembre 2021

Modification du PLU de Lutterbach

Rapport de présentation

4. Exposé des motifs

Suppression du COS

Le PLU de la commune de Lutterbach a été approuvé le 13 mai 2013. Dans son règlement, il réglemente les droits à construire par un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sur différentes zones. La loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé ce coefficient dans les PLU. En effet, ce dernier était considéré comme un frein à la densification et un facteur d'étalement urbain car il limitait la surface de plancher constructible sur un terrain. Cette disposition, bien qu'inapplicable, est toujours présente dans le règlement de la commune de Lutterbach. Pour plus de lisibilité pour les usagers et les instructeurs, il convient de supprimer du règlement toute référence au COS.

Modification de la hauteur des clôtures en secteur UA

La gendarmerie de Lutterbach est implantée rue de la Gare, en plein cœur de la commune. Des directives nationales pour la sécurisation des sites imposent que la hauteur de clôtures soit au minimum de 2 m. Or le règlement actuel de la zone UA limite la hauteur totale des clôtures à 1.50m. Aussi et dans la mesure où les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général présentent des caractéristiques différentes des règles de constructibilité applicables dans la zone UA, ils seront exemptés des dispositions relatives aux clôtures.

Aspect des clôtures

Les clôtures présentent aujourd'hui sur l'ensemble de la commune une diversité d'aspect bien que le règlement soit homogène sur les secteurs à vocation d'habitat. Afin de permettre la réalisation d'une nouvelle forme de clôture, notamment en alternant les murs bahuts et les dispositifs à claire voie, le règlement doit être adapté. Il ne permet aujourd'hui que la création d'un mur bahut de 1.20m de hauteur maximum ou d'un dispositif à claire voie monté ou non sur un mur bahut dont la hauteur totale est limitée à 1.50m.

Ainsi, afin de tenir compte de la diversité des types de clôtures ces dernières, lorsqu'elles alternent un mur bahut et un dispositif à claire voie, auront une hauteur maximale de 1.50 m.



Extraits du règlement approuvé le 13 décembre 2021



11.2. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Le long de la rue Foch leur hauteur totale est limitée à 2 mètres ; elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal.

La hauteur des murs de soutènement¹ en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

14.2. Dans le secteur UAa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70.

Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires notamment) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Cette erreur a introduit une incohérence entre les pièces du dossier, constituant ainsi une erreur matérielle. Il convient donc de lever cette incohérence en substituant la version de travail du règlement par celle qui aurait dû être approuvée.

11.2. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille.

Le long de la rue Foch leur hauteur totale est limitée à 2 mètres ; elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal.

La hauteur des murs de soutènement¹ en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les dispositions de l'alinéa 11.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

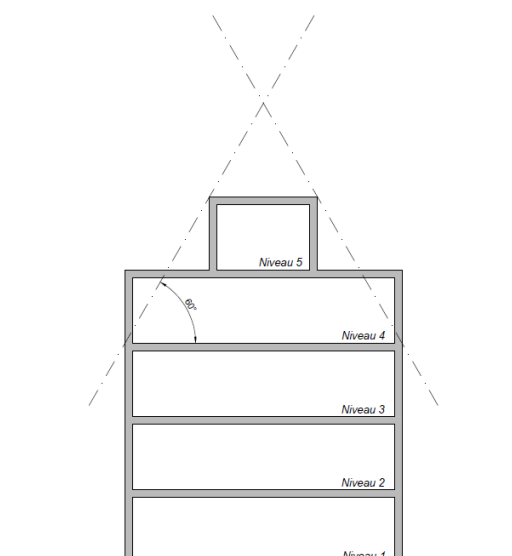
Extraits du règlement modifié

Concernant la hauteur des bâtiments, la modification a approuvé l'augmentation d'un niveau de la hauteur des bâtiments en secteur AUd afin de tenir compte de l'aléa remontée de nappe et ainsi limiter les coûts relatifs à la création de stationnement en souterrains. Cependant, lors de la rédaction du règlement, la définition du volume de l'étage en attique n'a pas évolué avec la modification du nombre de niveau

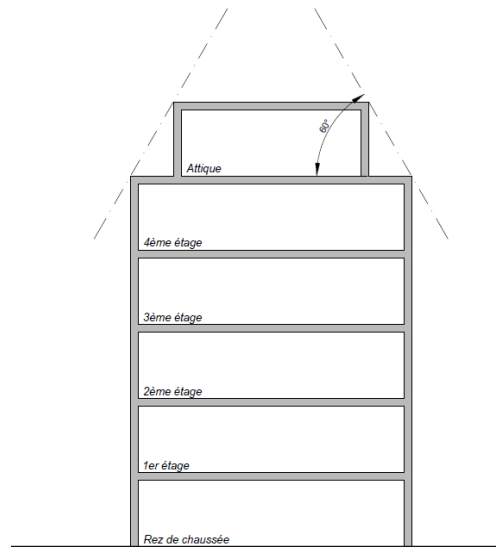
	Avant modification	Après modification	
Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<p>Dans le secteur AUd</p> <p>10.10. Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables ou étage en attique, ne peut excéder 4.</p> <p>10.11. Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 10 mètres.</p> <p><u>Dans le cas de toitures-terrasses ou de derniers niveaux en attique</u>, le dessus de la dalle haute du troisième niveau habitable est situé à 10 mètres de hauteur au maximum.</p> <p>Le volume du quatrième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du troisième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.</p>	<p>Dans le secteur AUd</p> <p>10.10. Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables ou étage en attique, ne peut excéder 5.</p> <p>10.11. Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 12,5 mètres.</p> <p><u>Dans le cas de toitures-terrasses ou de derniers niveaux en attique</u>, le dessus de la dalle haute du quatrième niveau habitable est situé à 12,5 mètres de hauteur au maximum.</p> <p>Le volume du cinquième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du troisième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.</p>	<p>Le choix a été fait de majorer d'un niveau la hauteur des constructions sur la ZAC pour offrir la possibilité de gérer le stationnement dans le socle des bâtiments compte tenu des difficultés techniques et financières pour la réalisation de sous-sols et afin de ne pas risquer de venir entraver le libre écoulement de la nappe.</p> <p>Par ailleurs, cela permet de dégager une constructibilité satisfaisante tout en limitant l'emprise au sol des constructions.</p> <p>La surface globale constructible dans la ZAC et définie dans le dossier de création n'augmente pas, il s'agit simplement d'envisager une répartition différente afin d'offrir une bonne diversité dans les gabarits bâtis.</p> <p>Enfin, l'architecte-conseil de la ZAC s'assurera de la bonne insertion urbaine des projets.</p>

Extraits de la note de présentation de la modification approuvée le 13 décembre 2021

Ainsi la règle définissant le gabarit approuvée le 13 décembre 2021 conduit à la création d'un attique selon la représentation ci-après dont le volume est défini à compter de la dalle haute du troisième niveau. Le niveau en attique ne serait alors que peu aménageable.



Afin de retrouver l'esprit de la règle de gabarit pour le niveau en attique tel que représenté ci-dessous, il convient de faire évoluer l'article AU 10.11, en précisant que le volume de l'attique doit être défini en fonction du niveau de la dalle haute du quatrième niveau.



L'article AU 10.11 modifié est donc rédigé ainsi :

Le volume du cinquième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du **quatrième** niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.

III. Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne

La présente modification simplifiée, visant à rectifier une erreur matérielle dans le règlement écrit, n'est pas de nature à compromettre les orientations du SCOT relatives à la commune de Lutterbach.

IV. Incidences sur l'environnement

Les changements apportés par la présente procédure demeurent de portée très limitée et ne concernent en rien la protection :

- des espaces naturels et agricoles ;
- des continuités écologiques ;
- des zones humides ;
- des milieux naturels remarquables ou non.

Il est à noter que dans le cadre du décret « ASAP » du 13 octobre 2021, une modification simplifiée ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle, est, par exception, dispensée de toute formalité auprès de l'autorité environnementale (MRAe).

