

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Lutterbach



1.a Rapport de présentation

➤ 1^{ère} partie : Analyse de la situation
existante

TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.
P.L.U. APPROUVÉ par Délibération du Conseil
Municipal du 13 MAI 2013



Le Maire



Mai 2013

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Lutterbach



1.a Rapport de présentation

➤ 1^{ère} partie : Analyse de la situation existante

TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.
P.L.U. APPROUVÉ par Délibération du Conseil
Municipal du 13 MAI 2013



Le Maire

[Signature]
André CIOU



Mai 2013

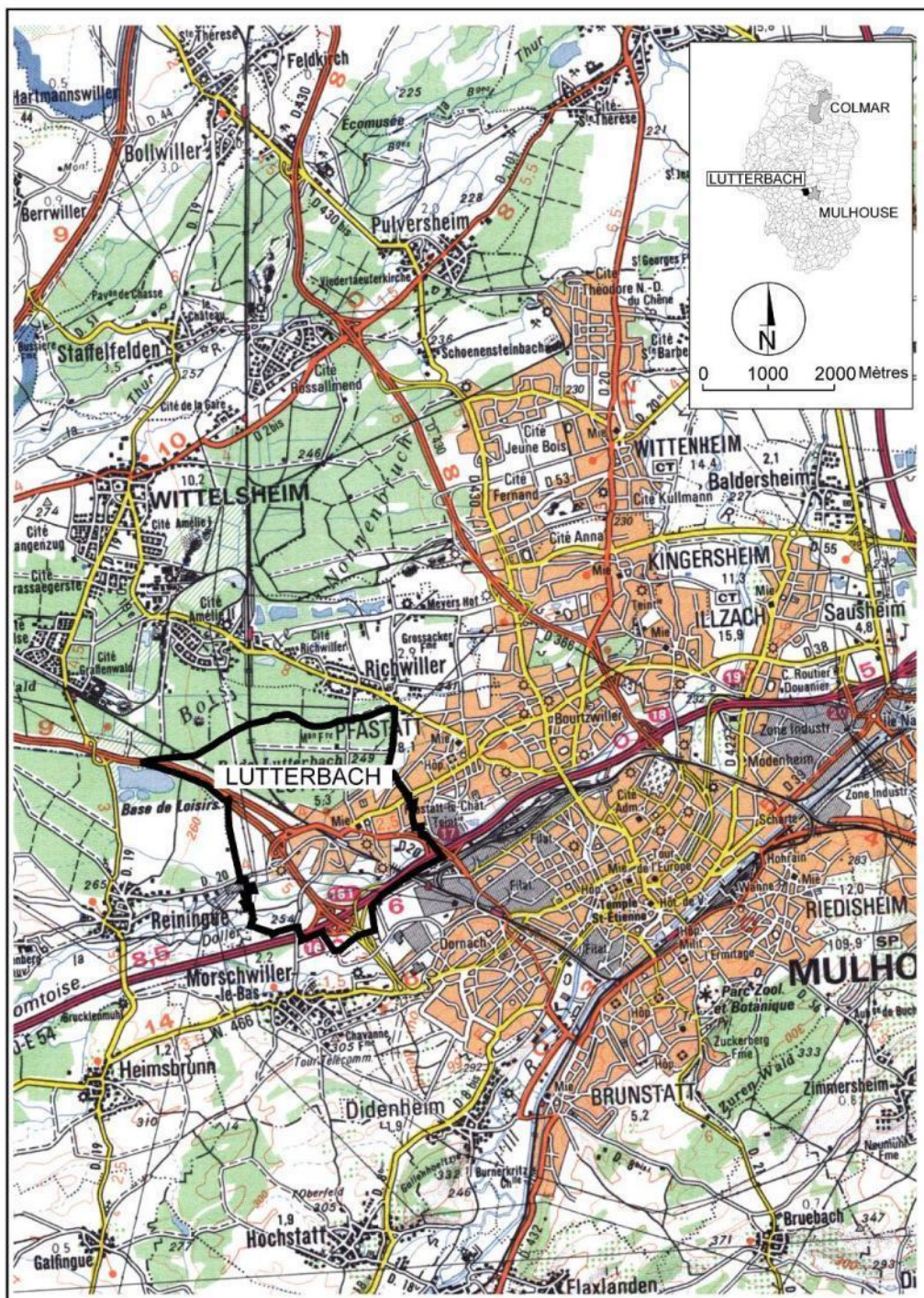
Sommaire

1^{ERE}	PARTIE : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE.....	3
A.	ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	5
1	MILIEU PHYSIQUE	6
2	L'OCCUPATION DU SOL	16
B.	DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	74
1	POPULATION	74
2	LES MENAGES ET LE LOGEMENT	79
3	DONNEES ECONOMIQUES	86
4	EQUIPEMENTS ET SERVICES	91
5	LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	94
C.	LES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT, LES RISQUES ET LES NUISANCES	101

1^{ère} partie :

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Fond de plan : films © IGN Scan 100 Sources : © IGN BD Carto Paris 1997 - Réalisation : ADAUHR

A. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Situation générale

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 A 36.

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.

Au plan administratif, la commune de Lutterbach fait partie de l'arrondissement de Mulhouse et du canton de Wittenheim.

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération.

La Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération

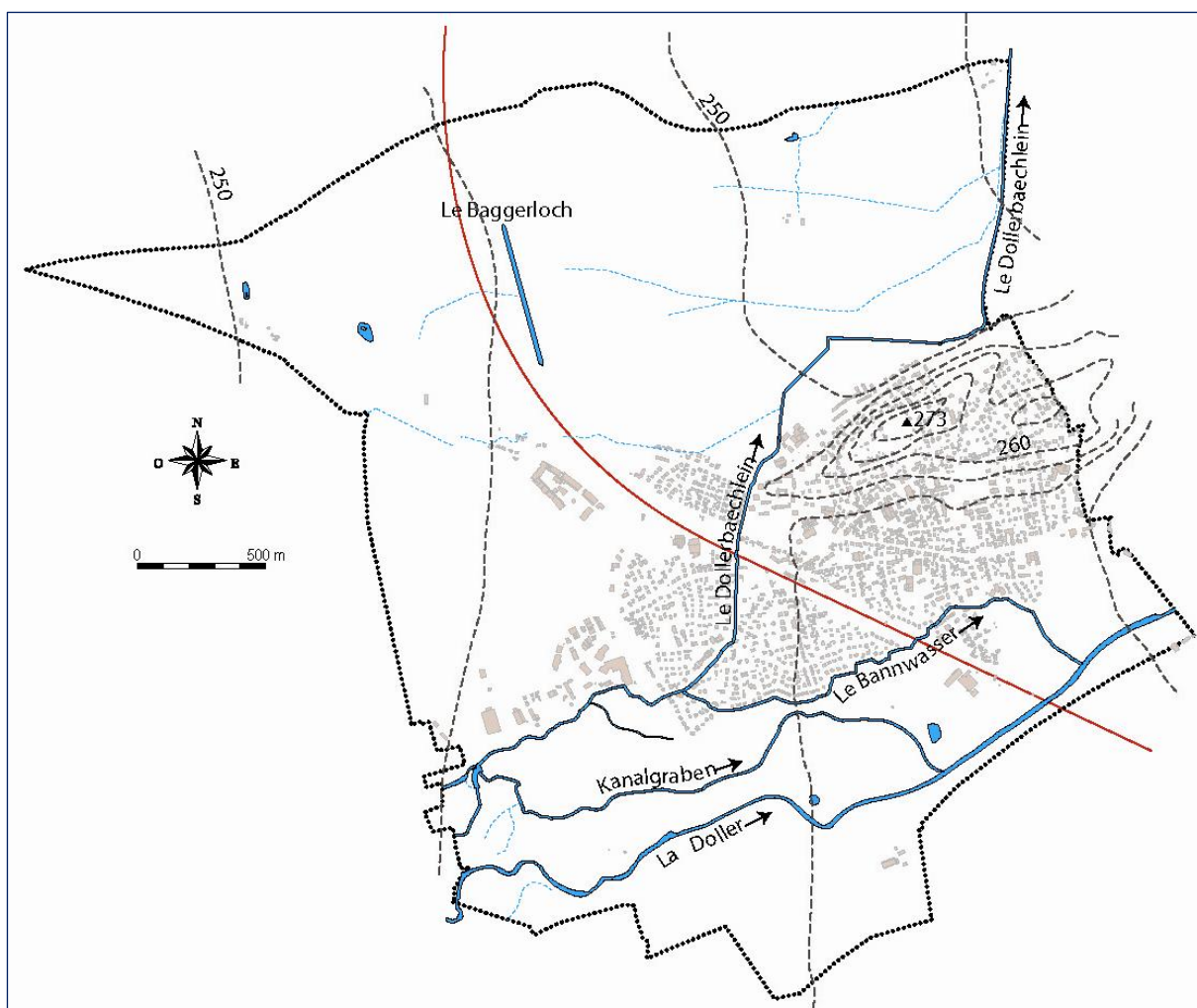


1 Milieu physique

La topographie et les sols

La localité de Lutterbach est située sur le dernier contrefort du Jura, qui après Pfastatt descend vers la plaine du Rhin.

Le ban communal est marqué par une topographie générale plane. L'altitude moyenne est de 250 mètres. Le seul relief remarquable est constitué par une colline située au centre - Est du ban. Elle culmine à 273 mètres, au cimetière.

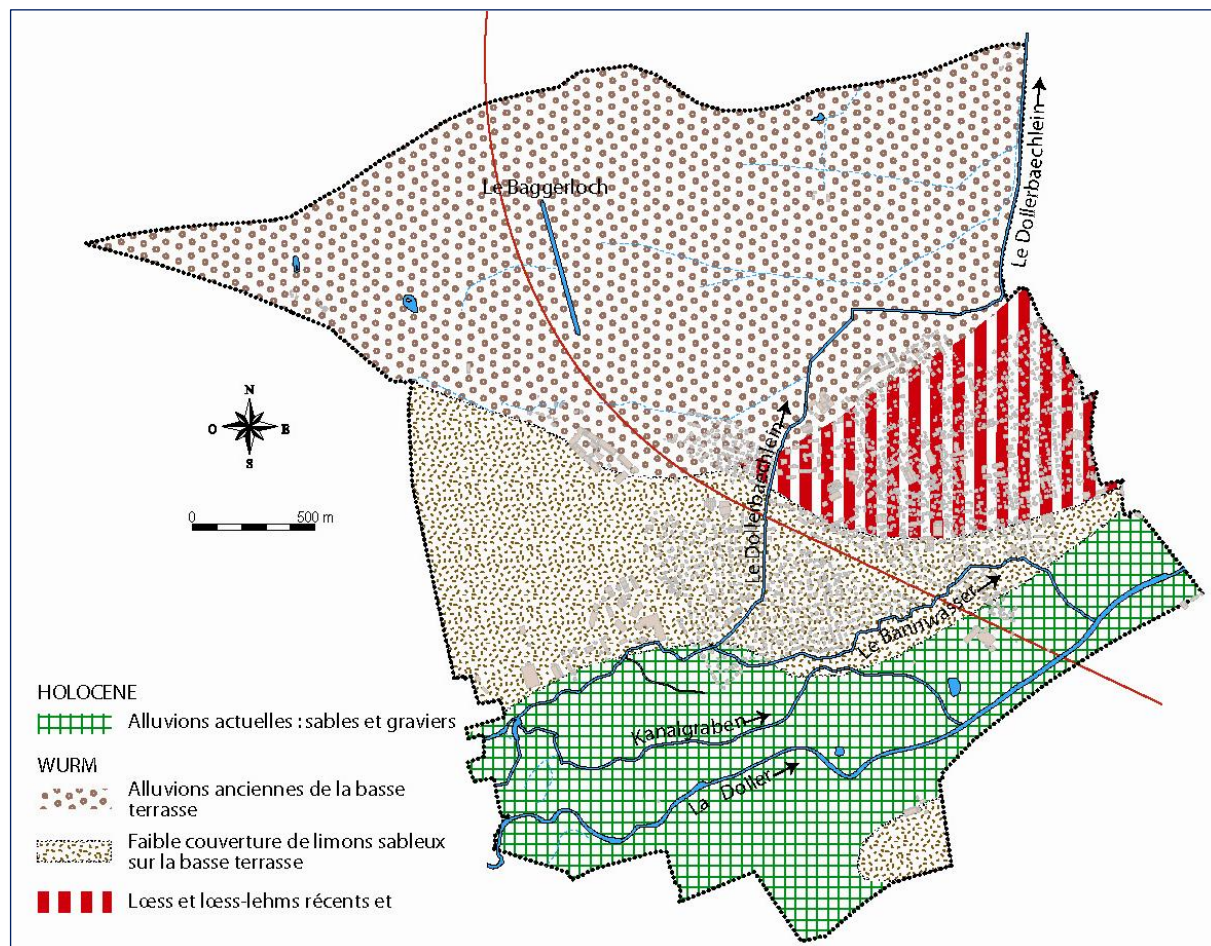


Lutterbach est situé dans le fossé d'effondrement séparant Vosges et Forêt-Noire, plus exactement entre deux affluents de l'Ill, la Doller au Sud et la Thur au Nord.

Le ban de Lutterbach est entièrement recouvert de terrains d'âge quaternaire. Une grande partie des dépôts est due à des alluvions d'origine vosgienne (Thur et Doller). Il s'agit de matériaux grossiers, très hétérogènes, sables, graviers, galets. Les grandes rivières descendues des Vosges ont étalé à leur débouché en plaine de grands cônes alluviaux qu'elles ont peu à peu délaissés en se déplaçant vers l'aval rhénan, c'est-à-dire vers le Nord.

A l'Est du ban, on trouve une épaisse couverture de limons loessiques. Ce matériel pulvérulent a été apporté aux périodes froides et sèches du quaternaire par les vents violents qui soufflaient dans des paysages de steppe. Lors des épisodes interglaciaires le climat plus chaud et plus humide a provoqué une décalcification et oxydation des loess les plus anciens, d'où formation de lehms de différentes teintes.

Enfin, de part et d'autre de la Doller, les terrains sont tapissés d'alluvions plus récentes (holocène), sables et graviers, déposés dans cette zone inondable par les crues de la rivière.



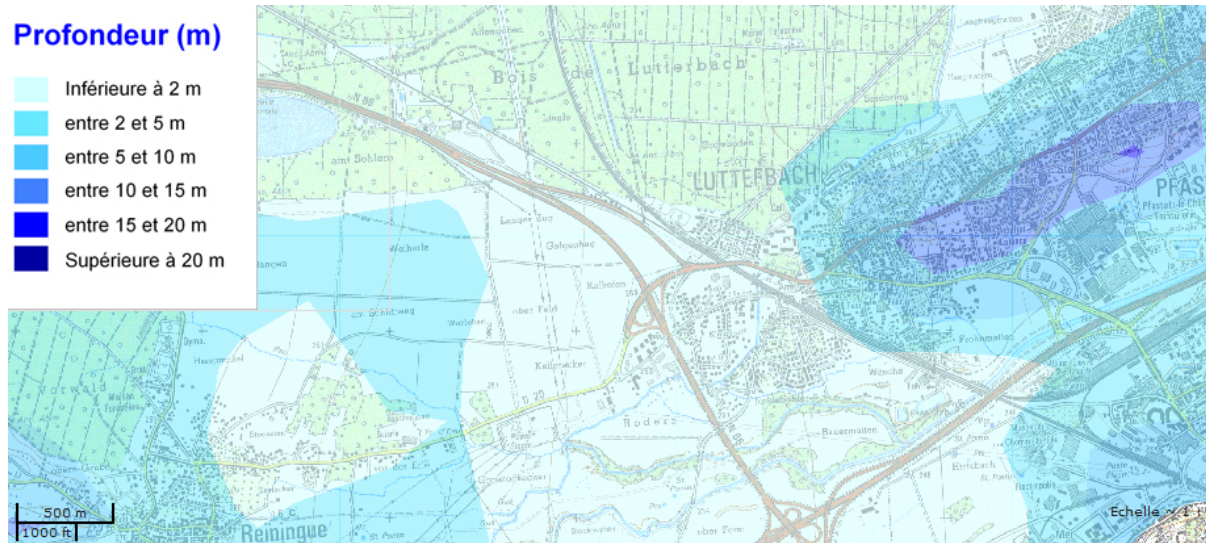
L'hydrologie

• Les eaux souterraines

La nappe phréatique s'écoule parallèlement à la Doller selon une direction Ouest – Nord-Est. Située entre 2 et 5 mètres de profondeur, son niveau fluctue tout au long de l'année, étant principalement alimentée directement par les précipitations et par des infiltrations à partir des rivières. Elle circule à une vitesse de quelques mètres par jour à travers les alluvions perméables de la terrasse vosgienne. Sa protection naturelle est efficacement assurée par les recouvrements de loess et limons qui s'étendent par plaques sur les alluvions anciennes, ceci sur des épaisseurs de 10 à 20 mètres.

L'eau de la Doller étant naturellement potable, elle peut être distribuée sans traitement préalable. Ainsi, l'eau distribuée à Lutterbach est exclusivement fournie par la nappe phréatique. Le rôle que joue la Doller dans l'alimentation en eau de Mulhouse et de ses industries est important. Mais face à une demande croissante, la nappe ne peut plus subvenir à tous les besoins. Le barrage construit sur le Michelbach permet de stocker 8 millions de m³ d'eau et d'en relâcher des volumes variables en basses eaux de manière à alimenter suffisamment la nappe.

Profondeur de la nappe en situation moyenne



Source : APRONA

Qualité de l'eau du robinet Source : Agence Régionale de Santé Alsace - 2010

Origine de l'eau

La régie de Mulhouse (167 979 habitants - population au 01/01/2009) est alimentée en eau par 8 forages. Ces ressources en eau ont été déclarées d'utilité publique le 17/04/1978 et disposent de périmètres de protection.

Cette régie alimente les communes de Brunstatt, Didenheim, Illzach, Morschwiller le Bas, Mulhouse, Pfastatt, Riedisheim, Sausheim, Lutterbach.

L'eau est distribuée sans traitement. Des prélèvements d'eau sont réalisés aux captages, aux réservoirs et sur le réseau de distribution.

Qualité de l'eau du robinet

173 prélèvements d'eau ont été réalisés. Les prélèvements et analyses sont réalisés par l'IPL, laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Bactériologie

Absence exigée de bactéries indicatrices de pollution.

- 173 analyses bactériologiques réalisées sur l'ensemble du réseau d'eau potable.
- 2 analyses non-conformes aux limites de qualité réglementaires.
- Taux de conformité : 98,84 %

Eau de bonne qualité microbiologique.

L'analyse de l'eau a révélé ponctuellement au mois de décembre la présence de bactéries à des teneurs faibles ne nécessitant pas de restriction d'usage. L'exploitant a mis en œuvre toutes les mesures nécessaires (recherche de la cause de la contamination, purges du réseau) pour rétablir la qualité de l'eau distribuée. Des dispositifs de chloration de secours ont été mis en place par précaution.

Dureté, PH Référence de qualité : pH 6,5 à 9

- Dureté : 11,5°f (degré français)
- pH : 7,0

L'eau distribuée présente une forte variabilité de la valeur de la dureté en fonction de l'origine de l'eau : les teneurs varient de 3,9°f à 30,5°f en fonction de l'origine de l'eau.

Eau douce (peu calcaire).

Eau peu minéralisée, agressive, susceptible de corroder et dissoudre, dans certaines conditions défavorables (température, stagnation...) les métaux des canalisations. Il est recommandé de ne pas consommer l'eau immédiatement après ouverture du robinet lorsqu'elle a stagné plusieurs heures dans les conduites, mais de procéder à un écoulement de quelques dizaines de secondes.

Nitrates Limite de qualité : 50 mg/l

- Teneur moyenne : 11,9 mg/l
- Teneur maximale : 15,0 mg/l

Ces valeurs témoignent d'une ressource bien protégée des apports en nitrates.

Chlorures, sodium et fluor

- Teneur moyenne en chlorures: 21,1 mg/l
- Teneur moyenne en sodium: 9,1 mg/l
- Teneur moyenne en fluor : <0,1 mg/l

*Références de qualité**

Chlorures : 250 mg/l

Sodium : 200 mg/l

Fluor : 1,5 mg/l

* Valeurs guides établies à des fins de suivi des installations de production et de distribution.

Pesticides Limite de qualité : 0,1 µg/l

Certains pesticides recherchés ont été détectés à l'état de très faibles traces, inférieures à la limite de qualité.

Micropolluants – solvants –radioactivité – autres paramètres

Limite(s) de qualité propre(s) à chaque paramètre.

Les résultats pour les paramètres mesurés sont conformes aux limites de qualités en vigueur. La référence de qualité a été ponctuellement dépassée pour le paramètre turbidité (matières en suspension dans l'eau) : teneur de 10 NFU pour une référence de qualité de 2 NFU.

Conclusion sanitaire

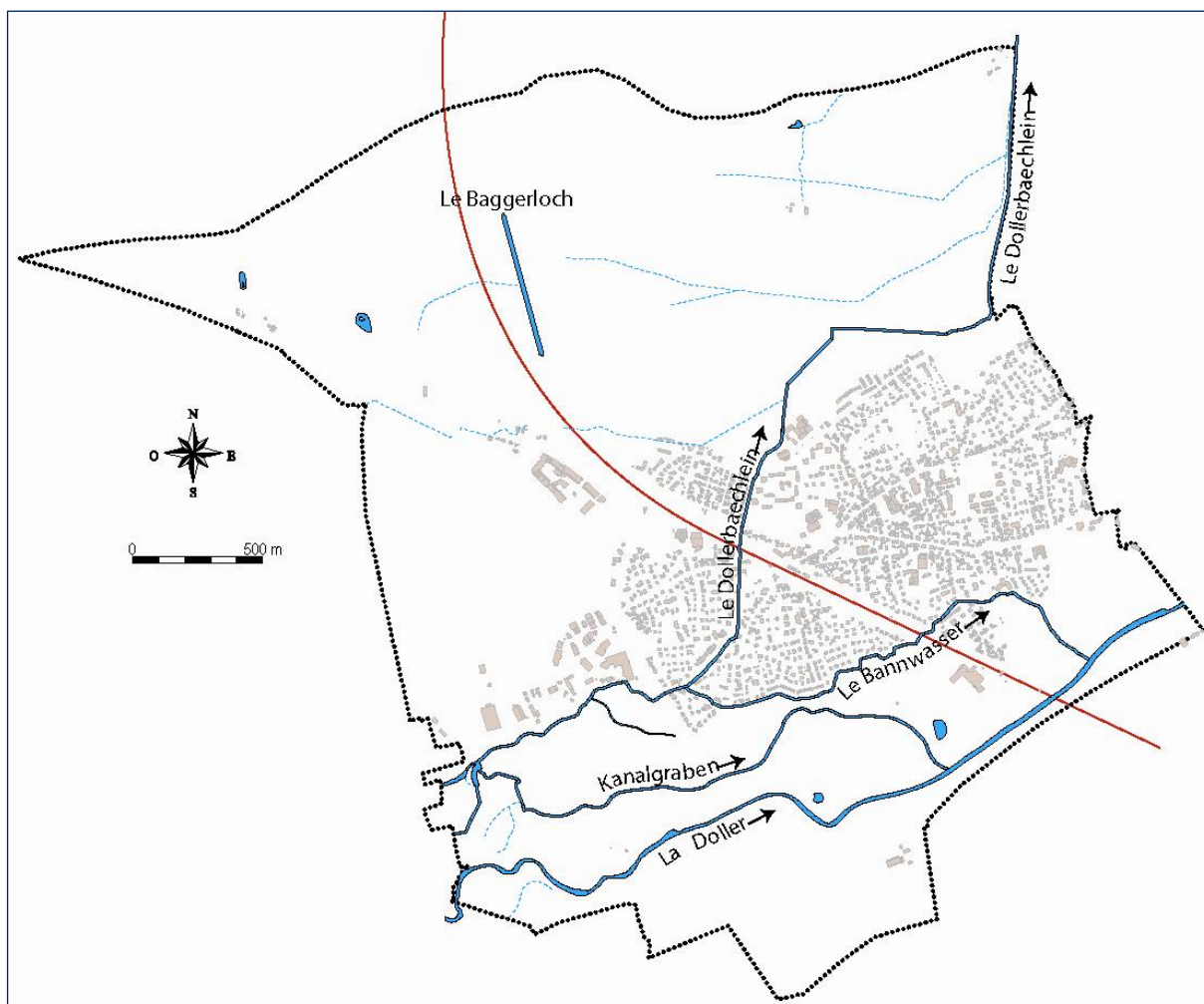
En 2010, l'eau produite et distribuée par la régie de Mulhouse est conforme aux limites de qualité physicochimiques.

Elle est de bonne qualité microbiologique.

- **Les eaux superficielles**

La Doller traverse le ban de Lutterbach au Sud de la localité selon une direction Ouest-Est. Elle donne naissance aux cours d'eaux suivants : La Petite Doller dénommée localement Kanalgraben ou Kanal, le Bannwasser et le Dollerbaechlein. Ces deux derniers sont reliés entre eux par le Runzbach aujourd'hui canalisé sous la rue du Général de Gaulle.

Parmi les 9 étangs qui constituent les eaux dormantes de la commune, celui du Baggerloch est le plus étendu.



❖ **La Doller**

Description

La Doller prend sa source au pied du Baerenkopf (1 074 m) dans les prés de la Fennematt à 980 m d'altitude à une quarantaine de kilomètres de Lutterbach

A partir de Sewen, elle s'écoule vers le Sud-Est dans une vallée étroite où se succèdent plusieurs petites agglomérations. Au niveau de Masevaux, elle oblique vers la plaine.

Cette rivière, d'une longueur totale de 48 km pour un bassin versant de 216 km², traverse le ban de Lutterbach au Sud, puis se jette dans l'Ill à Mulhouse.

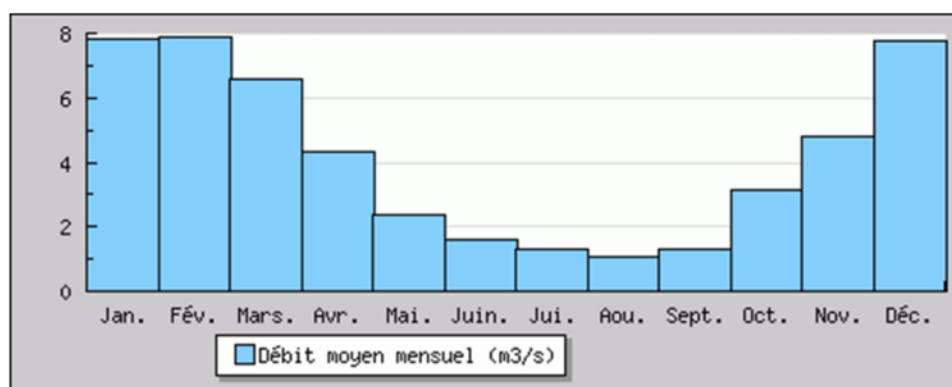
Son cours traverse la commune sur environ 3 200 mètres en dessinant des méandres très amples, caractéristiques d'une forte mobilité latérale.

Régime

Malgré la nature très filtrante des formations de plaine, favorables à l'infiltration, la Doller conserve un caractère vosgien au droit de Lutterbach qui se traduit par un régime de type pluvial - océanique : aux hautes eaux d'hiver (maximum en février) succèdent les basses eaux d'été (juillet - août). Une tendance pluvio-nivale se dégage toutefois dans le cours supérieur, mais malgré tout, la part de la fonte de neige dans l'écoulement reste assez faible, et les grandes crues sont surtout liées aux pluies.

Il faut d'ailleurs signaler que le secteur en amont de la vallée, reçoit les précipitations les plus importantes de tout le massif vosgien (Lac d'Alfeld : 2 230 mm par an sur la période 1951-1980, ce qui en fait une des régions les plus arrosées de France).

Régime moyen des débits de la Doller à Reiningue (1966-2011)

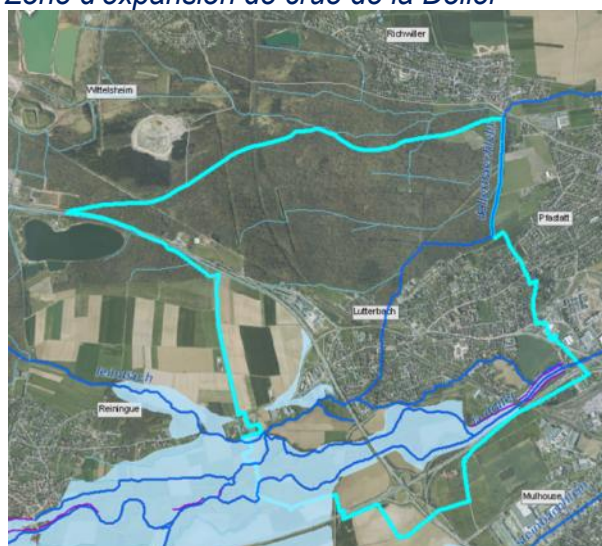


Source : Agence de l'eau Rhin Meuse

Tout ceci fait de la Doller un cours d'eau impétueux aux crues spectaculaires, malgré les retenues et les nombreux seuils qui ont stabilisé son profil en long.

Les crues

Zone d'expansion de crue de la Doller



Zone inondée par débordement de cours d'eau

Source : infogeo68

Les périodes de fortes crues se produisent de début décembre à début avril, essentiellement en période d'absence de végétation. Elles sont dues à de fortes précipitations tombant sur de la neige fraîche. Ces fortes pluies entraînent la neige instable. L'absence d'évaporation et la présence de sols totalement saturés, permettent aux pluies de rejoindre directement le lit de la rivière par ruissellement. La Doller se transforme alors en un torrent furieux dont le débit peut atteindre 120 m³/s à Reiningue.

Ce débit fut dépassé lors de la crue de février 1990 qui inonda largement la basse vallée de la Doller.

Les aménagements

L'autoroute A 36 longe la Doller sur plusieurs kilomètres à la hauteur de Lutterbach et de Mulhouse. Afin de protéger l'ouvrage, la rivière y a été rectifiée et recalibrée. Les aménagements ont consisté à :

- réduire le cours de la rivière, en supprimant les courbes les plus accentuées,
- créer des digues en gravier tassé,
- supprimer les seuils pour retrouver le cours naturel.

Le recalibrage a simplifié le profil transversal et longitudinal de la rivière. Les seuils naturels ont disparu et les mouilles (refuges pour les poissons) se sont raréfiées (Source : Les effets du recalibrage de la Doller sur la faune et la flore).

Des travaux de remise en état des seuils sur la Doller (afin d'améliorer l'écoulement des eaux), et également de colmatage des anes d'érosion ont été réalisés.

Le seul passage enroché est à l'aval du pont situé sur la voie communale de Lutterbach à Morschwiller-le-Bas.

La Doller



vue de depuis la Rue de Morschwiller



et depuis la bretelle RD 20 / A 36

La qualité des eaux

La Doller est un des derniers cours d'eau alsaciens ayant conservé une eau de bonne qualité dans la partie supérieure de son cours.

D'après l'Agence de Bassin, les eaux de la Doller sont faiblement minéralisées (en Cl, SO4 et NO3) jusqu'en amont de Pfastatt. Cette bonne qualité générale est due à l'absence d'industries fortement polluantes et à un bon assainissement dans les communes où passe la Doller.

Passé ce cap, les eaux acquièrent une qualité passable jusqu'à leur confluence avec l'III.

❖ Le Dollerbaechlein

Description

Le Dollerbaechlein, appelé aussi Hagelbach sur la première moitié de son cours est un bras affluent de la Doller. Il prend naissance à Reiningue et se jette dans l'III en amont d'Ensisheim après avoir sillonné Lutterbach, Pfastatt, Richwiller, Kingersheim et Wittenheim.

Il donne naissance au Bannwasser, ruisseau qui longe le bâti par le Sud.

A Lutterbach, le ruisseau est laissé à l'air libre sur l'essentiel du cours. Un élément important d'animation paysagère et visuelle et une continuité écologique ont été ainsi conservés.

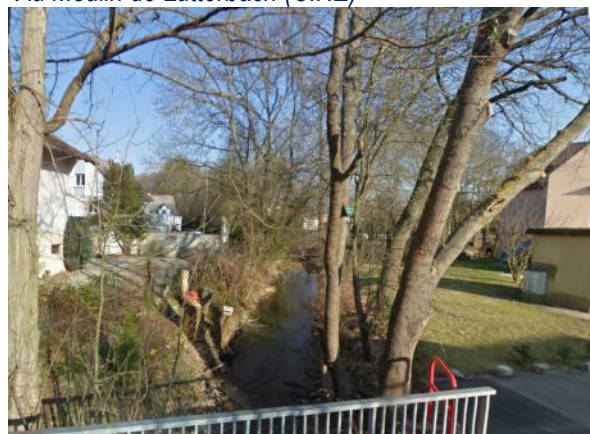
Le Dollerbaechlein



Au Moulin de Lutterbach (CINE)



Au Moulin de Lutterbach (CINE)



Rue du Moulin

Ce ruisseau au tracé essentiellement rectiligne, a été aménagé depuis fort longtemps. Le cours d'eau canalisé, élargi et rectiligne est ramené à un vaste fossé. Cependant, l'enrochement des berges et du lit est faible.

Débit

L'alimentation du Dollerbaechlein est conditionnée par la Doller, aussi son débit peut devenir nul quand celle-ci tombe à sec en été.

A l'inverse, à l'issue de périodes pluvieuses, le ruisseau collecte d'importants volumes d'eaux pluviales. Ces volumes sont d'autant plus importants que le bassin versant du Dollerbaechlein subit une urbanisation intensive entraînant une imperméabilisation croissante des surfaces.

Qualité des eaux

Par le passé, le ruisseau a subi des pollutions répétées dues à des rejets accidentels de polluants occasionnés par la Savonnerie de Lutterbach aujourd'hui disparue.

L'objectif de qualité est une eau comparable à celle de la Doller, objectif devant être atteint en 2027.

Aménagements

En 2004, le Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement a aménagé avec le concours de la région et de l'agence de bassin une zone humide (roselière) le long du Dollerbaechlein.

L'objectif des actions réalisées sur ce site a été de recréer, sur une parcelle anciennement cultivée, un ensemble de zones humides et de milieux aquatiques, ceci afin d'améliorer la qualité des eaux, grâce aux capacités d'épuration et de filtration de la végétation. De plus, ces aménagements fournissent des biotopes variés, servant d'abri et de refuge pour un grand nombre d'espèces végétales et animales.

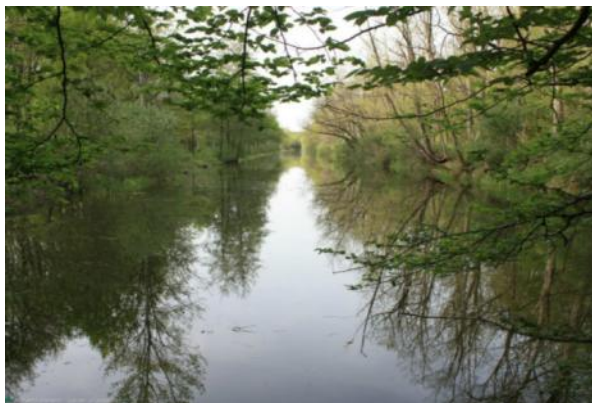
❖ *La Petite Doller ou Kanalgraben*



Ce ruisseau est un bras diffluent de la Doller. Il prend naissance sur le ban de Reiningue, peu avant l'arrivée de la Doller sur Lutterbach. Il coule d'Ouest en Est, et après de larges méandres rejoint la Doller, en aval de l'échangeur de Lutterbach - Dornach.

La Petite Doller, aux eaux peu profondes, présente un aspect encore très sauvage, aucun aménagement n'y ayant été pratiqué. Ce cours d'eau de première catégorie est très riche en Ombres et Truites. Il est accompagné d'un cortège végétal très dense composé principalement d'Aulnes et de Saules.

❖ *L'étang du Baggerloch*



L'étang du Baggerloch, vaste fossé de près de 700 mètres de longueur sur 15 mètres de large, se situe en bordure de la voie de chemin de fer, dans le Massif du Nonnenbruch.

Cet étang a été creusé par l'homme pour extraire le gravier utilisé pour la construction de la voie ferrée Strasbourg - Bâle en 1844 - 1845. Dans les environs du Baggerloch se trouve une flore particulièrement intéressante.

Le climat

Le climat de Lutterbach est de type continental, caractérisé par de saisons très marquées.

- **Les températures**

L'amplitude thermique moyenne annuelle est de 18,5°C, l'une des plus élevées en France. Les températures les plus basses s'observent lors des mois de décembre à février avec des températures moyennes de l'ordre de 2,1 à 2,5°C. Le nombre de jours de gel se situe entre 16 et 19 par mois pour la période hivernale.

Les mois les plus chauds se situent de juillet à septembre. La température moyenne mensuelle est de 19,5°C pour juillet à 17,5°C pour septembre. Le nombre de jours considérés comme chauds (à partir de 25°C) est important : 23 en juillet, 19 en août.

Lors du printemps et de l'automne, les températures moyennes sont supérieures à 10°C. Les jours de gel sont cependant relativement nombreux : 11 jours en mars, 9 en novembre.

- **Les précipitations**

Lutterbach comptabilise en moyenne 170 jours de précipitations par an, pour une hauteur d'eau annuelle moyenne de 768,9 mm. Le régime pluviométrique se caractérise par son irrégularité.

Les mois les plus secs se concentrent en mars et avril d'une part, et septembre et octobre d'autre part. Les précipitations moyennes mensuelles sont de l'ordre de 55 mm. Les mois les plus arrosés s'observent en été, principalement le mois de juin, compte tenu de l'intensité des averses orageuses. La hauteur maximale des pluies en 24 h oscille entre 13,3 mm (mars) et 22,1 mm (juin).

Les chutes de neige, généralement faibles, s'observent en moyenne 15,2 jours par an, dont 3,9 pour le mois de février.

- **Les vents**

Les vents d'Ouest – Sud-Ouest, et dans une moindre mesure ceux de Nord-Est, sont dominants tout au long de l'année. La moitié des vents a une vitesse supérieure à 2 m/s, et moins de 1/3 une vitesse de 3 à 4 m/s. Seul 1 % des vents atteint une vitesse supérieure à 8m/s. Lutterbach est donc une commune peu ventilée, où les polluants atmosphériques peuvent difficilement se diffuser rapidement.

2 L'occupation du sol



Le territoire communal se compose de quatre grandes entités spatiales.

- La forêt qui constitue une fraction de la forêt de protection du Nonnenbruch occupe le Nord du ban.
- L'espace bâti occupe la partie médiane du ban en présentant une conurbation avec celui de Pfastatt et une extension vers l'Ouest jusqu'à la limite du ban de Reiningue.
- L'espace agricole comporte une grande entité localisée au centre-Ouest du ban entre la RN 66 et la limite du ban de Reiningue et des entités résiduelles au Sud de l'autoroute A 36, à l'Est du ban entre la Doller et la RD 20, au lieudit Fuchsrain et au Nord-Est au lieudit Luetzelaecker.
- Le complexe fluvial de la Doller occupe le Sud du ban.

Le réseau routier, le réseau ferroviaire et le réseau hydrographique cloisonnent fortement l'espace.

L'OCCUPATION DU SOL- Situation 2010



Sources : Cadastre - Orthophotoplan IGN

2.1 Les espaces naturels

2.1.1 La forêt

*Source Evaluation environnementale de la révision du plan local d'urbanisme de Lutterbach
Cabinet A. Waechter - 2011*

La forêt du Nonnenbruch est le principal massif forestier de l'Ouest de la région mulhousienne. Elle est installée sur le cône de déjection de la Thur et déborde sur la haute terrasse de la Doller.

Le massif forestier est un peuplement de Chênes (*Quercus robur* et *Q. petraea*), de Charme (*Carpinus betulus*) et de Frêne (*Fraxinus excelsior*) pour ce qui est des essences dominantes.

En fait, sur l'ensemble de son étendue, la forêt présente deux types de peuplements :

- au Sud, la perte du caractère humide due à une baisse du niveau de la nappe phréatique, permet le développement d'une chênaie charmaie accompagnée du Frêne et de l'Orme champêtre ; des résineux (*Pin sylvestre*) ont localement été introduits ;
- la partie Nord, humide, présente un peuplement à base de Frêne et de Chêne pédonculé auxquels s'ajoutent de l'Aulne glutineux dans les parties les plus humides ; Peupliers et Chêne rouge d'Amérique ont été introduits par endroits.

Les deux types sont représentés dans la forêt de Lutterbach, qui comporte des zones humides où dominent l'Aulne glutineux et le Bouleau blanc.

La strate arbustive est riche en espèces, principalement du Troène, de l'Aubépine, du Prunellier, du Merisier à grappes, de la Bourdaine et du Noisetier. Les lisières humides abondent en lianes (Lierre commun, Chèvrefeuille et Houblon sauvage).

La strate herbacée est caractérisée par des espèces acidophiles comme la Canche flexueuse, la Callune et la Germandrée, associées à une flore vernale composée de l'Anémone sylvie, du Sceau de Salomon de la Violette des bois, de la Parisette à quatre feuilles, de l'Ail des ours et du Muguet.

Plusieurs plantes à enjeu biodiversitaire ont été recensées dans cette forêt à Lutterbach : la Violette de Schultz, l'Ornithogale des Pyrénées, l'Œillet superbe et deux espèces d'Orchidées (*O. maculata* et *Listera ovata*).



Violette de Schultz



Ornithogale des Pyrénées



Œillet superbe



Orchis maculata



Listera ovata

Cette forêt périurbaine est protégée sur 6 communes, dont Lutterbach, sur une superficie de 1 340 hectares par un décret du 25 mai 2004 (classement en forêt de protection).

L'avifaune est diversifiée, bénéficiant notamment de la richesse de la strate arbustive : de nombreux passereaux (Mésanges, Pinson des arbres, Verdier, Rouge-gorge, Troglodyte mignon, Accenteur mouchet...), le Milan noir, des Pics (Pic noir, Pic épeiche, Pic mar, Pic vert et Pic cendré)... Le Tarin des aulnes est présent en hiver et les zones marécageuses accueillent des oiseaux d'eau (Foulque, Grèbe, Bruant des roseaux...). Au total, 120 espèces d'oiseaux (se reproduisant ou de passage) ont été observées dans l'ensemble du massif du Nonnenbruch.

Neuf espèces de Chiroptères sont signalées dans le massif.

Mammifères présents dans la forêt du Nonnenbruch

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut
Belette	<i>Mustela nivalis</i>	LRA
Hermine	<i>Mustela erminea</i>	LRA
Putois	<i>Mustela putorius putorius</i>	LRA
Blaireau européen	<i>Meles meles</i>	
Martre des pins	<i>Martes martes</i>	
Campagnol terrestre	<i>Arvicola terrestris</i>	
Ecureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>	
Lérot	<i>Eliomys quercinus</i>	
Muscardin	<i>Muscardinus avellanarius</i>	
Rat des moissons	<i>Micromys minutus</i>	
Rat musqué	<i>Ondatra zibethicus</i>	Introduit
Rat surmulot	<i>Rattus norvegicus</i>	
Chevreuil	<i>Capreolus capreolus</i>	
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	
Lapin de garenne	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	LRA
Lièvre d'Europe	<i>Lepus europaeus</i>	LRA
Renard roux	<i>Vulpes vulpes</i>	
Sanglier	<i>Sus scrofa</i>	
Ragondin	<i>Myocastor coypus</i>	Introduit

LRA : Liste Rouge d'Alsace

La forêt du Nonnenbruch a une très forte valeur patrimoniale du point de vue batrachologique : le Crapaud commun, la Grenouille rousse y sont très abondants, associés à la Grenouille agile et aux Grenouilles vertes (3 espèces) ; la forêt accueille aussi le Triton crêté et le Sonneur à ventre jaune, inscrits à l'annexe II de la directive Habitats.

2.1.2 L'espace agricole

Les cultures qui se concentrent dans les parties Sud-Sud-Ouest et Ouest du ban sont majoritairement céréalières. C'est le blé qui en compose la plus grande part, le maïs venant ensuite et l'orge étant marginale. Cette orientation vers la céréaliculture intensive ne fait que s'accroître depuis 1970.

On dénombre cependant 44 ha d'oléagineux. L'élevage bovin a disparu depuis.

Les vergers, qui autrefois réalisaient une transition utile et agréable entre le bâti et les terres agricoles ont également fait place à l'urbanisation. Cependant, on observe encore quelques parcelles de vergers perdues entre les habitations.

Il faut noter qu'avant l'introduction des industries, Lutterbach était un village agricole et également viticole. Au 19^{ème} siècle, la viticulture perdit de son importance. Les ravages du phylloxéra vers la fin du 19^{ème} siècle portèrent le désastre au vignoble qui ne comptait plus que 7 ha au début de ce siècle. En 1942, il ne restait plus qu'un hectare de vignes.

Les terres agricoles à l'Ouest du ban communal



vue depuis la RD 20 en limite du ban de Reiningue



vue depuis la RN 66 au Nord-Ouest du ban

Les terres agricoles au Sud du ban communal



vue depuis la rue de Morschwiller

2.1.3 Le complexe fluvial de la Doller

Source *Evaluation environnementale de la révision du plan local d'urbanisme de Lutterbach*
Cabinet A. Waechter - 2011

Le complexe fluvial a été intégré au réseau européen Natura 2000 sous la dénomination « Vallée de la Doller » (FR4201810), au titre de la directive « Habitats » (zone spéciale de conservation), par un arrêté ministériel du 17 mars 2008. Ce site couvre près de 13 % du territoire communal (environ 110 hectares). La partie lutterbachoise est l'extrémité aval d'un périmètre qui s'étend jusqu'à Guewenheim. Sa désignation a été justifiée par 8 habitats naturels figurant à l'annexe 1 de la directive et 7 espèces figurant à l'annexe 2. Ces taxons ne sont pas tous représentés à Lutterbach.

Liste des habitats ayant justifié la création du site

1. Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition (DH 3150)
2. Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion (DH 3260)
3. Pelouses sèches semi naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (DH 6210)
4. Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin (DH 6430)
5. Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (DH 6510)
6. Chênaies pédonculées ou chênaies charmaies sub-atlantiques et médio européennes du *Carpinion betuli* (DH 9160)
7. Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (DH 9180)
8. Forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmion minoris*) (DH 91F0)

Les fiches des cahiers d'habitats consultables sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel donnent une description exhaustive des habitats (inpn.mnhn.fr)

Liste des espèces ayant justifié la création du site

1. Castor d'Europe *Castor fiber* (DH 1337)
2. Sonneur à ventre jaune *Bombina variegata* (DH 1193)
3. Triton crêté *Triturus cristatus* (DH 1166)
4. Chabot *Cottus gobio* (DH 1163)
5. Lamproie de Planer *Lampetra planeri* (DH 1096)
6. Cuivré des marais *Lycaena dispar* (DH 1060)
7. Marsilée à quatre feuilles *Marsilea quadrifolia* (DH 1428)

Habitats et espèces représentés à Lutterbach



Castor d'Europe



Chabot



Lamproie de Planer

A Lutterbach, selon la typologie de Huet (1949), le niveau typologique théorique du cours d'eau est la zone à Truite et Ombre. Le peuplement halieutique comporte la Truite fario, le Chabot, la Lamproie de Planer, l'Ombre, et leurs espèces compagnes, comme la Loche franche, le Chevaine et le Vairon.

La qualité des eaux (1B « bonne » en 2010) permet la présence du Martin pêcheur. Le Castor d'Europe a recolonisé la rivière dès 1973, après sa réintroduction en 1970, 1971 et 1973.

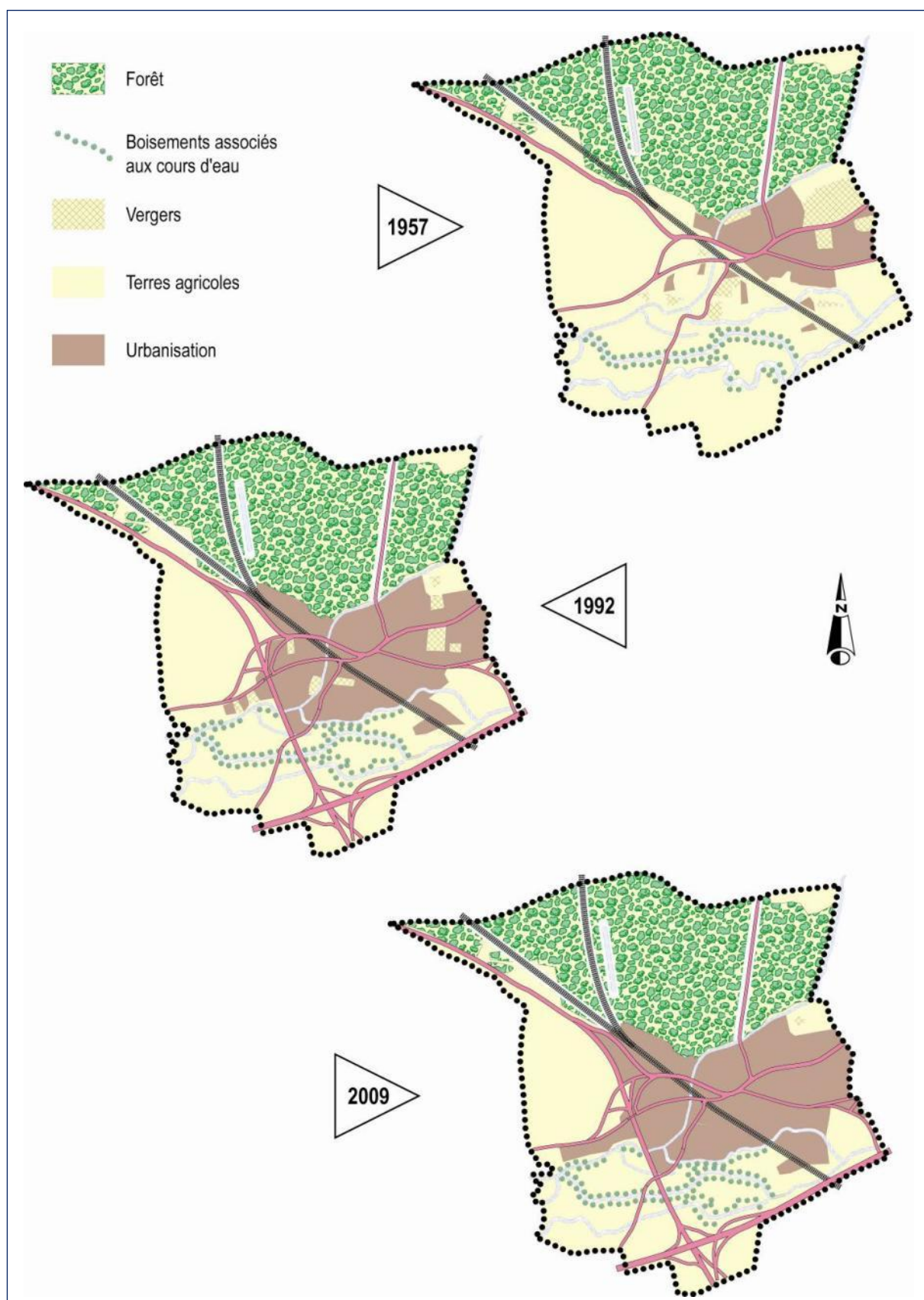
2.1.4 Les formations végétales le long des cours d'eau

Les trois ruisseaux parcourant le ban communal de Lutterbach sont soulignés par de majestueux cortèges végétaux.

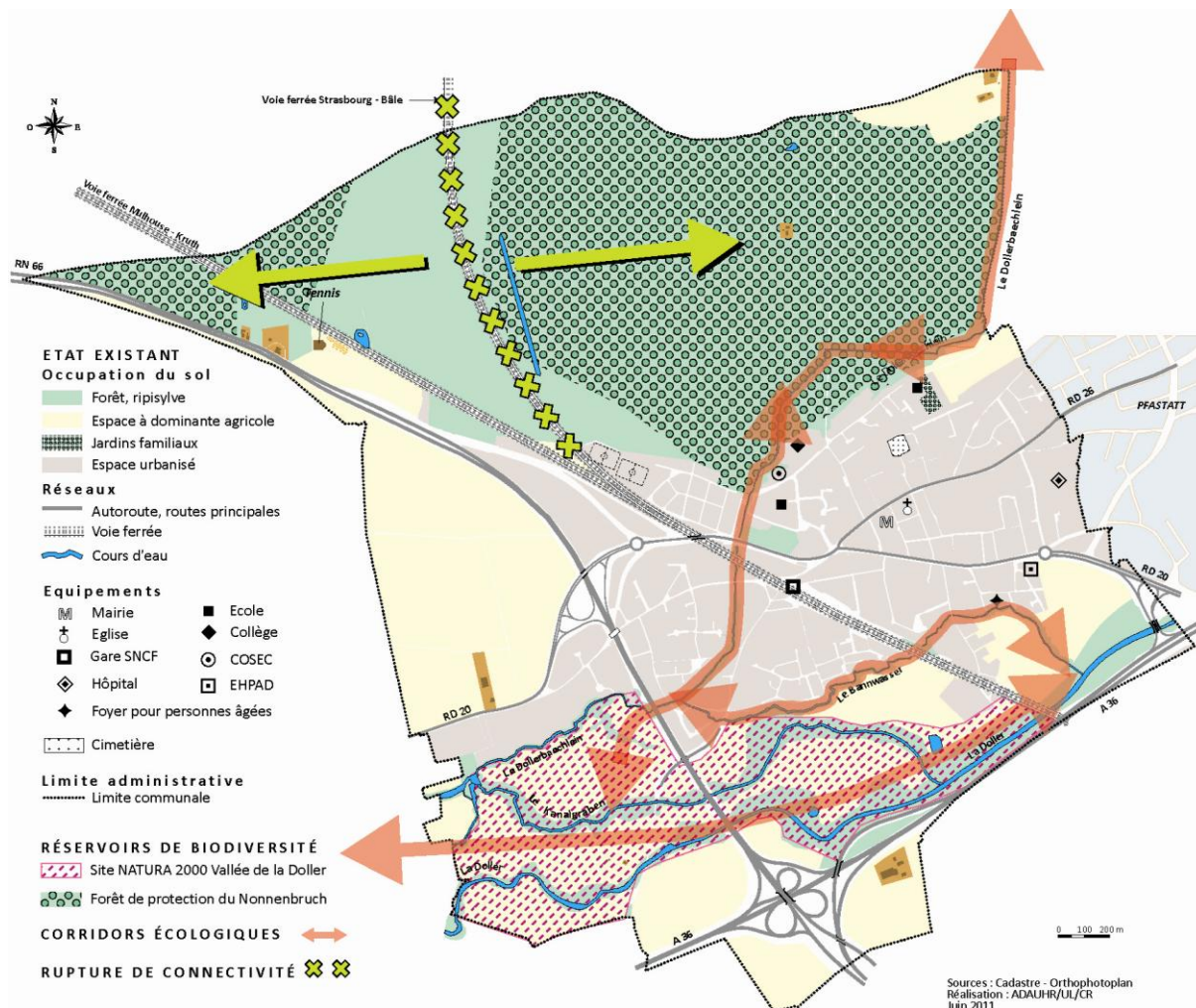
Le cours d'eau de la Doller est souligné sur pratiquement toute sa longueur par une frange arborescente où dominent l'Aulne glutineux, qui occupe les bords immédiats de la rivière, et les Saules qui s'installent sur les graviers hors de l'eau. En l'absence de haies, il s'agit des seules formations végétales linéaires. Cette végétation, outre son rôle évident d'animation paysagère, est le refuge d'un certain nombre d'espèces animales. Elle joue également un rôle fondamental de stabilisation des berges.

Dans l'eau flottent le Nénuphar jaune, la Renoncule d'eau, le Planet d'eau et l'Elodie. La Renouée du Japon est également présente.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL



2.1.5 Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité



Les corridors écologiques

Un corridor écologique, à distinguer du corridor biologique et du continuum écologique, est une zone de passage fonctionnelle, pour un groupe d'espèces inféodées à un même milieu, entre plusieurs espaces naturels. Ce corridor relie donc différentes populations et favorise la dissémination et la migration des espèces, ainsi que la recolonisation des milieux perturbés.

Par exemple, une passerelle qui surplombe une autoroute et relie deux massifs forestiers constitue un corridor écologique. Elle permet à la faune et à la flore de circuler entre les deux massifs malgré l'obstacle quasi imperméable que représente l'autoroute. C'est pour cette raison que cette passerelle est appelée un passage à faune.

Les corridors écologiques sont un élément essentiel de la conservation de la biodiversité et du fonctionnement des écosystèmes. Sans leur connectivité, un très grand nombre d'espèces ne disposeraient pas de l'ensemble des habitats nécessaires à leurs cycles vitaux (reproduction, croissance, refuge, etc.) et seraient condamnées à la disparition à plus ou moins brève échéance.

Par ailleurs, les échanges entre milieux sont un facteur de résilience majeur. Ils permettent ainsi qu'un milieu perturbé (incendie, crue...) soit recolonisé rapidement par les espèces des milieux environnants.

L'ensemble des corridors écologiques et des milieux qu'ils connectent forme un continuum écologique pour ce type de milieu et les espèces inféodées.

C'est pour ces raisons que les stratégies actuelles de conservation de la biodiversité mettent l'accent sur les échanges entre milieux et non plus uniquement sur la création de sanctuaires préservés mais clos et isolés.

La matrice écopaysagère dans la partie centrale et méridionale du ban communal est significative de milieux fortement anthropisés. L'artificialisation des milieux résulte de la nappe urbaine ainsi que de l'espace agricole qui est de type openfield. La fragmentation spatiale induite par l'autoroute A 36 et la RN 66 majorent cette artificialisation.

La trame verte et bleue associée au complexe fluvial de la Doller introduit un maillage bocager à développement linéaire orienté Est – Ouest qui constitue un continuum écologique entre les portes de l'agglomération mulhousienne et la haute vallée de la Doller. C'est à Lutterbach qu'est située l'extrémité orientale de ce continuum écologique puisqu'au-delà de la RD 20 la Doller perd son caractère naturel. Ce corridor écologique met en relation la basse vallée de la Doller avec les écosystèmes vosgiens.

Le Bannwasser et sa ripisylve constituent un corridor écologique secondaire associé fonctionnellement à celui de la Doller. La particularité de ce corridor est d'être localisé à l'interface entre la nappe urbaine et l'espace agricole, permettant ainsi une perméabilité faunistique et floristique entre les milieux urbains et les milieux agricoles et naturels. Ce corridor remplit en outre une fonction de milieu refuge – milieu nourricier – milieu de reproduction aussi bien pour les espèces inféodées aux zones agricoles que celles inféodées aux zones urbaines.

Le Dollerbaechlein et sa ripisylve assure une connexion entre le complexe fluvial de la Doller et le massif forestier du Nonnenbruch. Malgré - ou à cause de - son apparente fragilité, cet élément de la trame verte et bleue de Lutterbach revêt une importance primordiale dans une matrice écopaysagère urbaine. Trait d'union entre deux réservoirs de biodiversité et fort de son originalité le Dollerbaechlein constitue un corridor écologique qu'il convient de préserver car il constitue comme le Bannwasser un milieu d'échanges et de refuge. A titre d'illustration de la fonction d'échange on peut mentionner que des sangliers empruntent ce corridor.

L'aménagement du Parc de la Brasserie contribue au bon fonctionnement du corridor écologique du Dollerbaechlein, notamment grâce à la roselière qui y a été aménagée.

Le corridor associé au Dollerbaechlein, dans sa partie septentrionale, permet une connectivité entre la basse vallée de la Doller et la partie méridionale de la plaine de l'III.

Malgré l'important cloisonnement spatial généré par les infrastructures de transport terrestre (routes et voies ferrées), les corridors écologiques ne font pas l'objet de fragmentation ou de rupture. Le fait qu'ils soient systématiquement associés à des cours d'eau a induit leur prise en compte lors de la réalisation des infrastructures.

Les qualités écologiques de ces corridors sont comparables à celle d'une zone humide remarquable. Elles sont décrites aux paragraphes 2.1.3 et 2.1.4 relatifs au complexe fluvial de la Doller et aux cortèges végétaux des cours d'eau.

Les réservoirs de biodiversité

Un réservoir de biodiversité est un espace qui présente une biodiversité remarquable et dans lequel vivent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Ces espèces y trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation et repos, reproduction et hivernage...). Ce sont soit des réservoirs biologiques à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ces réservoirs de biodiversité peuvent également accueillir des individus d'espèces venant d'autres réservoirs de biodiversité.

Ainsi qu'il en a été fait état au § 2.1.1 et 2.1.3 la forêt du Nonnenbruch ainsi que le complexe fluviatile de la Doller présentent une richesse floristique et faunistique révélatrices d'une biodiversité remarquable. Ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité.

On notera que le complexe fluviatile de la Doller remplit concomitamment une fonction de réservoir de biodiversité et une fonction de couloir écologique, ce qui lui confère une très forte sensibilité environnementale qui justifie pleinement son identification au titre des sites Natura 2000.

Malgré le fait que, sur le ban de Lutterbach, la RN 66 coupe cet espace en deux parties, la continuité écologique est assurée grâce à la multiplicité des connexions qui résulte des cours d'eau qui drainent ce milieu. La Doller est en quelque sorte secondée par le Kanalgraben et le Bannwasser qui contribuent à la connectivité.

La forêt du Nonnenbruch est traversée par les voies ferrées Strasbourg – Bâle et Mulhouse – Kruth qui ont pour effet de rompre la connectivité interne de ce réservoir de biodiversité.

Le projet de Ligne à Grande Vitesse Rhin – Rhône impacte la forêt du Nonnenbruch et cette infrastructure aura pour effet d'accentuer la rupture de connectivité interne du réservoir de biodiversité.

Les autres richesses environnementales de Lutterbach

❖ Le Grand Hamster d'Alsace

La France s'est engagée comme ses partenaires européens à enrayer de manière générale la perte de biodiversité des territoires. A ce titre, le grand Hamster d'Alsace est protégé depuis 1993 et sa préservation fait l'objet d'un plan de conservation nationale spécifique depuis 2000.

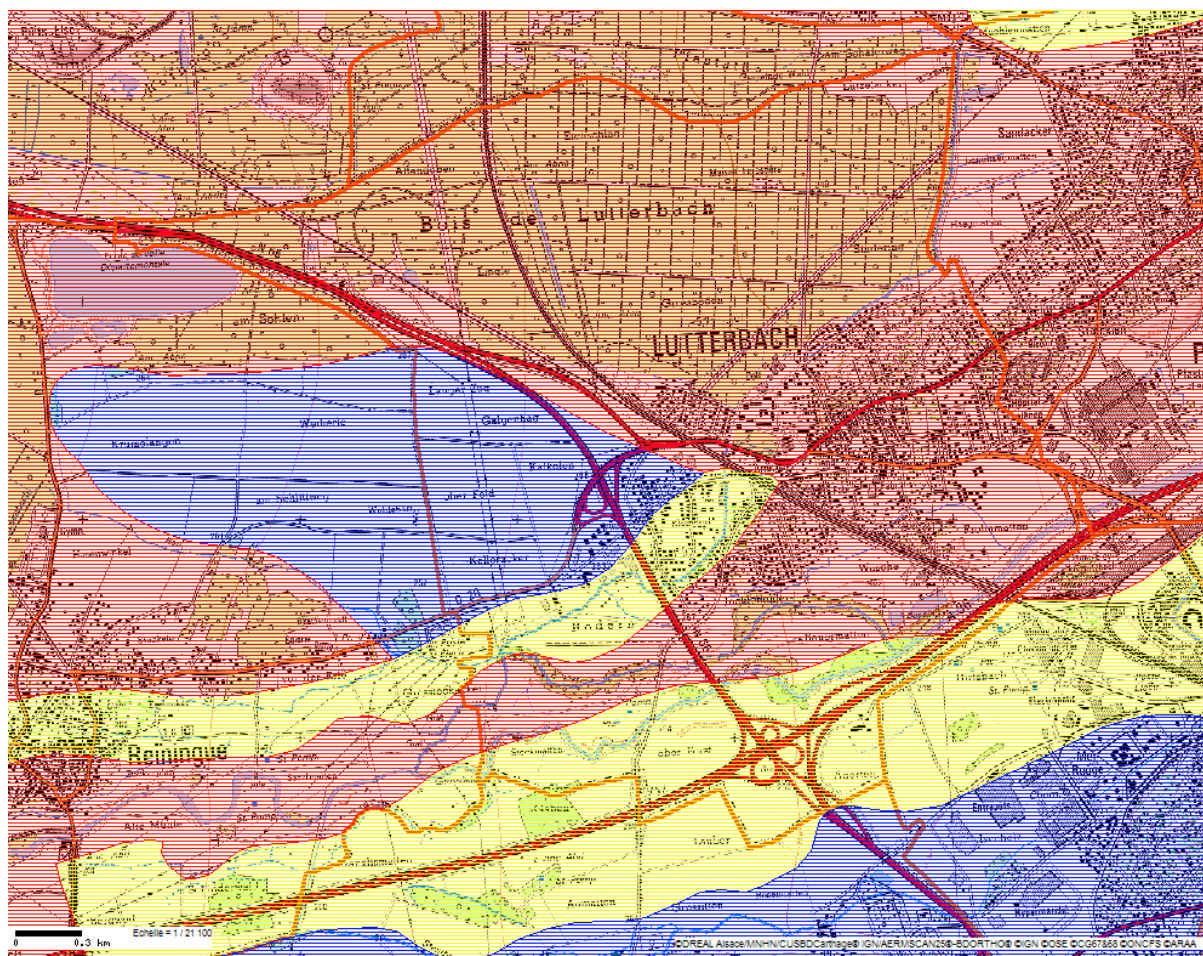


Le grand hamster (Cricetus cricetus) (clichés R. Rey).

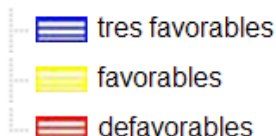
C'est dans le cadre de ce plan national que s'inscrivent les dispositions adoptées dans le « document cadre pour la mise en œuvre de la préservation du Hamster et de son milieu » le 20 novembre 2008, par les différentes instances des deux départements (Services de l'Etat, Conseils généraux, associations, ...).

Ce document introduit un certain nombre de périmètres différents :

- *L'aire historique* : Cette aire concerne 301 communes qui s'étendent sur 280 000 ha. Elle détermine les milieux favorables à la présence de l'espèce. Les communes concernées se doivent d'intégrer la préservation de ces espaces favorables au Hamster dans leur projet d'urbanisme.
- *L'aire de reconquête* : Il existe dans ce périmètre, une forte présomption de rencontrer le Hamster ou son milieu particulier. Le périmètre déterminé vise à protéger l'espèce et rendre sa restauration possible à court ou moyen terme. Il se fonde sur des critères de biologie et de présence effective de l'espèce. L'aire de reconquête s'étend sur le territoire de 150 communes. Celui ci recouvre l'espace vital des populations de Hamster connues dans un passé récent. Cette zone justifie une préservation stricte ou des compensations significatives pour les projets n'ayant trouvé aucune solution alternative.
- *Les zones d'actions prioritaires* : Celles ci sont développées afin d'accompagner la préservation du milieu particulier par la mise en place d'un maillage favorable de cultures agricoles. Il s'agit des zones d'au moins 600 ha sur des sols favorables. Ces ZAP sont à classées en zone agricoles ou naturelles dans les documents d'urbanisme.



– Sols favorables aux Hamsters (étude ARAA)



La carte ci dessus présente les caractéristiques existantes au niveau local.

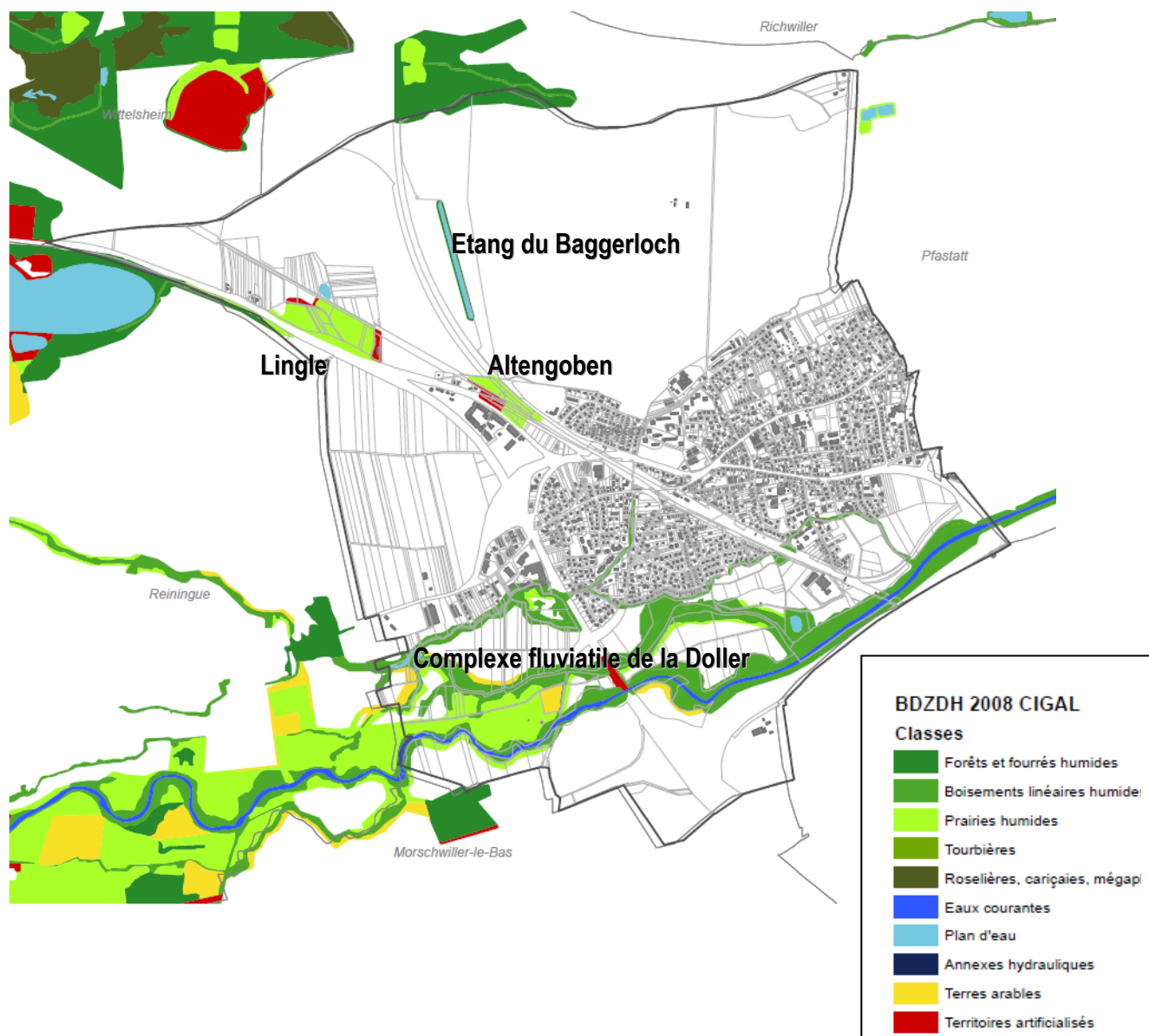
Le ban communal n'est concerné, ni par l'aire historique, ni par l'aire de reconquête, ni par une zone d'action prioritaire.

Plusieurs affectations des sols sont présentées par la carte. Elles diffèrent selon la localisation géographique sur le ban. Les sols très favorables (bleu) correspondent aux terres agricoles à l'Ouest de la RN 66, à une fraction du lieudit Eichweg, au quartier de la Savonnerie ainsi qu'au lieudit Kleindorf. Les sols favorables (jaune) occupent une bande de territoire riverain du Dollerbaechlein de la limite intercommunale avec Reiningue jusqu'à la voie ferrée ainsi que la frange méridionale du ban. Les sols défavorables (rouge) sont localisés sur le reste du territoire communal.

❖ Les zones humides remarquables Lit majeur de la Doller : prairies et forêts alluviales et Basse Doller : de Lauw à Lutterbach

Ces zones sont mentionnées pour mémoire. Elles ont été décrites au § 2.1.3.

❖ Les zones humides



Le complexe fluviatile de la Doller constitue l'essentiel des zones humides répertoriées sur le ban communal. Cette zone correspond au site NATURA 2000 décrit au § 2.1.3.

S'y ajoutent :

- L'étang du Baggerloch décrit en page 14.
- Le lieu-dit Lingle correspondant au secteur NCa délimité aux abords du tennis club.
- Le lieu-dit Altengoben entre la voie ferrée Mulhouse – Kruth et la voie ferrée Mulhouse – Strasbourg.

Ces deux dernières zones humides sont fortement impactées par le projet de Ligne à Grande Vitesse Rhin – Rhône.

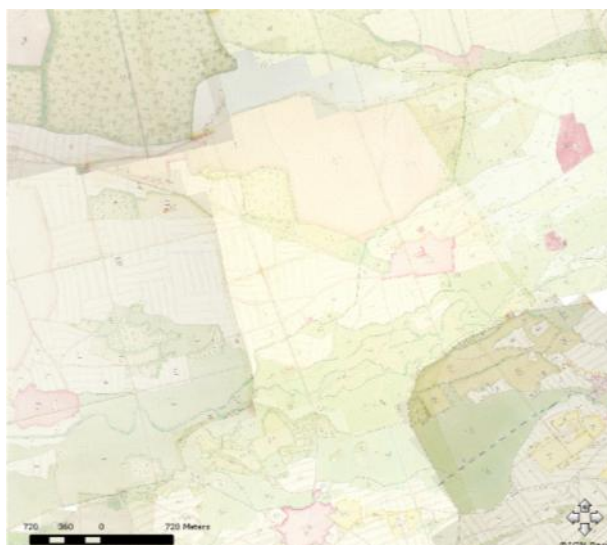
2.2 Les espaces bâtis

2.2.1 Rappel de l'histoire de la commune

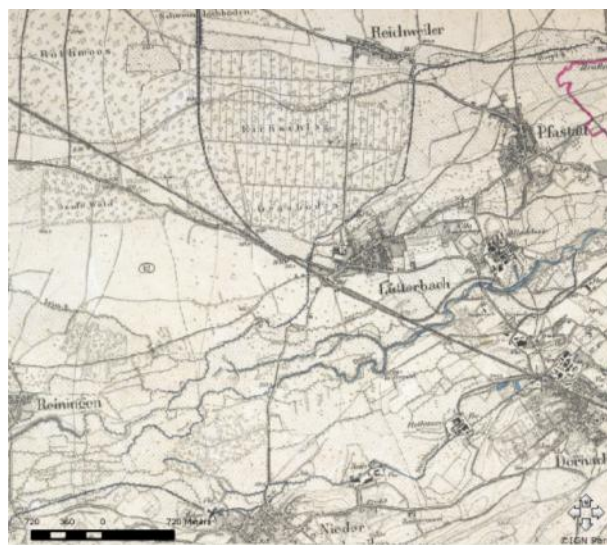
La localité est citée dès 727, date à laquelle le Comte Eberhard d'Eguisheim fait don du village à l'Abbaye de Murbach. Celle-ci y édifie une cour domaniale et le village reste sa propriété jusqu'en 1301. A cette date, la moitié du village est donné en fief aux nobles de Stettenberg, l'autre moitié revenant à l'abbaye cistercienne de Lucelle qui devint propriétaire de tout le village dès 1304. Déjà à cette époque, Lutterbach comprend deux parties : l'une se regroupant autour de la cour domaniale, ce fut "Ober Lutterbach", ou "Grossdorf" (qui a subsisté), l'autre, se situant à l'emplacement de l'ancienne savonnerie est appelée "Nieder Lutterbach" ou "Klein Dorf" (aujourd'hui disparu).

Lutterbach devient précocement une localité industrielle. Elle possède l'une des premières brasseries d'Alsace (1648) mais c'est dans le domaine du textile que se spécialise dès la fin du 18^{ème} siècle l'économie locale. Par la suite apparaît une savonnerie (1907), des entreprises de chimie, d'installations électriques ou de constructions. En 1942 la commune compte 106 établissements qui font travailler 585 personnes. Ce développement industriel a comme corollaire le développement résidentiel de la commune.

Au cours de la première guerre mondiale, Lutterbach connaît un bombardement intense dès juillet 1915. La guerre 1939-1945 n'épargne pas Lutterbach. Libéré en janvier 1945, le village est sinistré à 96 %.



Carte de 1760



Carte de 1880

2.2.2 Patrimoine historique et artistique

Le ban de Lutterbach semble avoir été densément peuplé entre le 1^{er} et le 4^{ème} siècle de notre ère. Ainsi, de nombreuses sépultures gallo-romaines avec mobilier funéraire ont été découvertes en plusieurs endroits de Lutterbach. Les fondations d'une villa romaine, décorée de fresques ont été mises au jour en 1968.



L'église de Lutterbach est mentionnée dès le début du 14^{ème} siècle. Elle se trouvait sur l'emplacement du cimetière actuel et servait d'église mère à toute la région.

En 1629, une nouvelle église est construite sur l'emplacement de l'actuelle basilique.

De 1905 à 1907, on procède à la construction d'une église de style néo-roman dédiée au Sacré-Cœur, élevée au rang de basilique en 1923.

"Il ne subsiste que peu de constructions antérieures au 19^{ème} siècle, toutes transformées postérieurement et souvent à plusieurs reprises, soit à la suite des guerres, soit suite à des changements d'usage. Rarement heureuses, ces modifications ont profondément changé l'aspect des maisons sur lesquelles elles ont porté, rendant difficiles jusqu'à leur identification comme construction ancienne" (Source : Maisons Paysannes d'Alsace n°19, juin 1981).

On recense cependant :

- deux belles maisons à colombages (17-18^{ème} siècle) ;



13 rue du Maréchal Foch



15 rue du Maréchal Foch

- la maison du Grand Cellérier de Lucelle (1722, actuel Institut Saint-Joseph) ;
- les caves de l'ancienne brasserie, galeries longues de 1700 mètres et allant jusqu'à 17 mètres sous terre, remontant en partie au 17-18^{èmes} siècles





Lutterbach possède encore un vestige remarquable : un platane bicentenaire situé au carrefour de la rue du Général de Gaulle et de la rue Aristide Briand. Cet arbre, d'une hauteur de 20 m est le dernier survivant d'un groupe de platanes qui se trouvait dans le parc de l'ancienne brasserie.

Dimensions actuelles : circonférence à la base 7m70 ; circonférence des deux branches charpentières 5m60 et 3m30 ; 20 mètres de haut. Et un âge compris entre 200 et 250 ans.

2.2.3 Mode de développement

Avant l'introduction des industries, Lutterbach est un village essentiellement agricole et viticole. Ce noyau primitif s'établit à l'écart de la Doller et de ses débordements. De vastes espaces naturels, prairies et cultures séparent alors Lutterbach de Pfastatt et de Mulhouse.



Le Runzbach

Dès la fin du 18^{ème} siècle Lutterbach participe activement au développement industriel de Mulhouse, en créant des ateliers de tissages et de filatures. Durant tout le 19^{ème} siècle, l'économie rurale fait place à l'industrie du textile et à l'industrie chimique. Un bassin d'activités et d'emplois est ainsi créé. Le village se développe alors au pied de la colline, le long du Runzbach.

De 508 habitants en 1801, la population passe à 1602 habitants en 1850. Entre 1850 et 1914, le rythme d'accroissement de la population est de 120 %. Suite aux ravages de la guerre, la population tombe à 3674 habitants en 1936.



La savonnerie

En 1900, l'agglomération de Lutterbach occupe 29 hectares. Le déploiement de l'activité industrielle entraîne des phases de développement résidentiel. Jusqu'en 1925, l'extension se fait vers l'Est. A partir de cette date, l'Ouest est privilégié : le quartier Petite Venise voit le jour ainsi que le secteur de la rue du Moulin (1930).

En 1940, la partie agglomérée a une superficie de 54 hectares. Les extensions urbaines se situent notamment entre la voie ferrée et le noyau ancien, ainsi qu'à l'Est jusqu'à la limite intercommunale avec Pfastatt (rue Aristide Briand et rue du Château). Les extensions urbaines se réalisent essentiellement aux dépens des espaces agricoles qui subissent un morcellement croissant.



Les ruines de la Seconde Guerre Mondiale

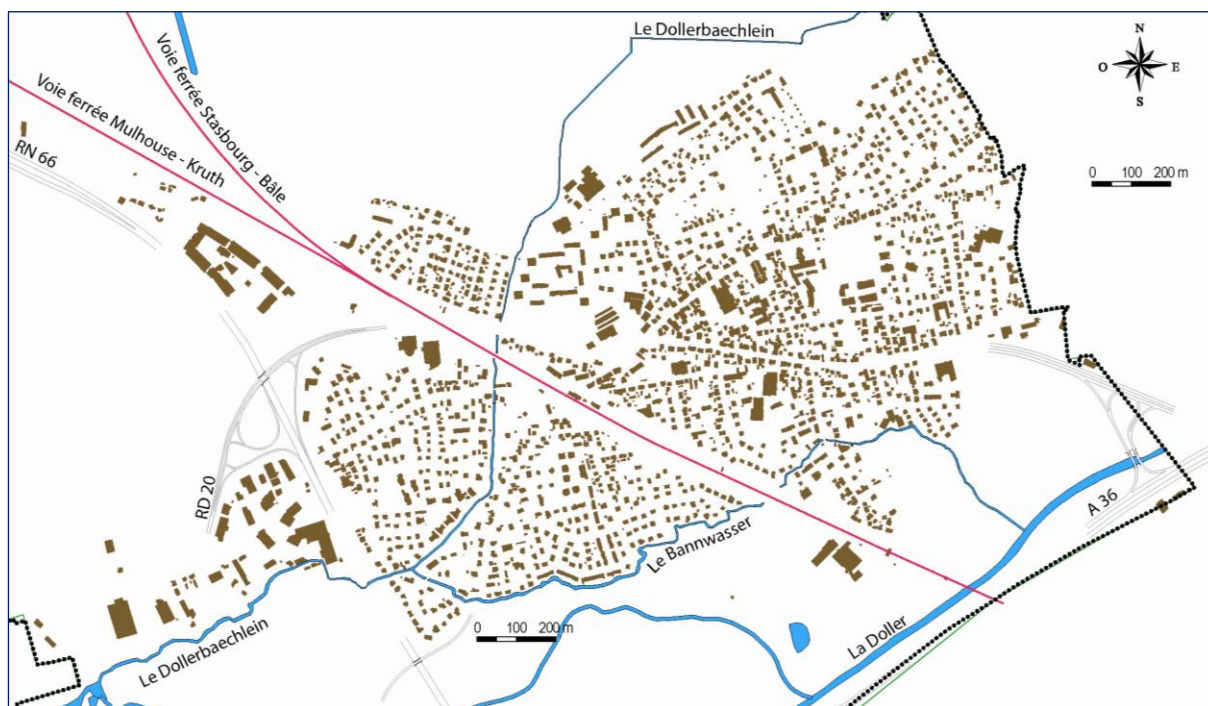
Après 1945 d'autres entreprises à caractère industriel, artisanal et commercial s'implantent sur la commune et contribuent à un nouvel essor démographique. De 1936 à 1975, la population passe de 3674 à 4742 habitants. Dans la même période, l'espace urbanisé passe du simple au double.

A partir des années 1950 différentes phases d'urbanisation se succèdent par la création de lotissements : groupe d'HLM (rue des Chevreuils), lotissement du Stade (Petite Venise), lotissement de la rue Victor Schmidt, quartier Verdi, lotissement des Quatre-Saisons, résidence de la Forêt, lotissements des Bleuets et des Coquelicots, ...

Les opérations les plus récentes, telles l'Orangerie Sainte-Anne, consistent à exploiter le potentiel résiduel du tissu urbain.

Ces opérations intègrent les préoccupations de mixité urbaine qui se traduisent par une diversification de l'habitat et des fonctions au sein d'une même opération. Les préoccupations liées au développement durable sont également de plus en plus intégrées dans les projets d'aménagement.

LA TRAME BATIE



Source : cadastre - Etat 2010



ADAUHR
Mai 2013



Ce quartier correspond au centre historique de la commune. Du noyau ancien à caractère agricole ne subsistent plus, suite à la destruction de la ville lors du dernier conflit mondial, que deux maisons de construction traditionnelle voisines qui se localisent dans la rue du Maréchal Foch. Ces deux bâtiments à colombages sont intégrés chacun à un ensemble de bâtiments constituant un corps de ferme. Ils adoptent une implantation classique avec pignon sur rue. On notera la toiture à croupes, les volets en bois plein et le perron en pierre. La première maison dont les linteaux des fenêtres sont cintrés, date de la première moitié du 18^{ème} siècle, la seconde remonte à la fin du 17^{ème} siècle. Ces maisons présentant un intérêt historique et architectural, méritent d'être préservées et remises en valeur.

Le rôle symbolique du centre est affirmé par la présence :

- de la mairie, construite en 1951-1952 sur des fondations du 18^{ème} siècle suite aux destructions subies lors des combats de 1944.
- de la basilique du sacré cœur de style néo-roman rhénan construite entre 1905 et 1907, du cimetière et du monument aux morts.
- d'équipements culturels et scolaires tels la bibliothèque et le groupe scolaire René Cassin. Ce dernier, construit en 1934 sur la Place de la République, est particulièrement imposant comparativement à la taille de la commune

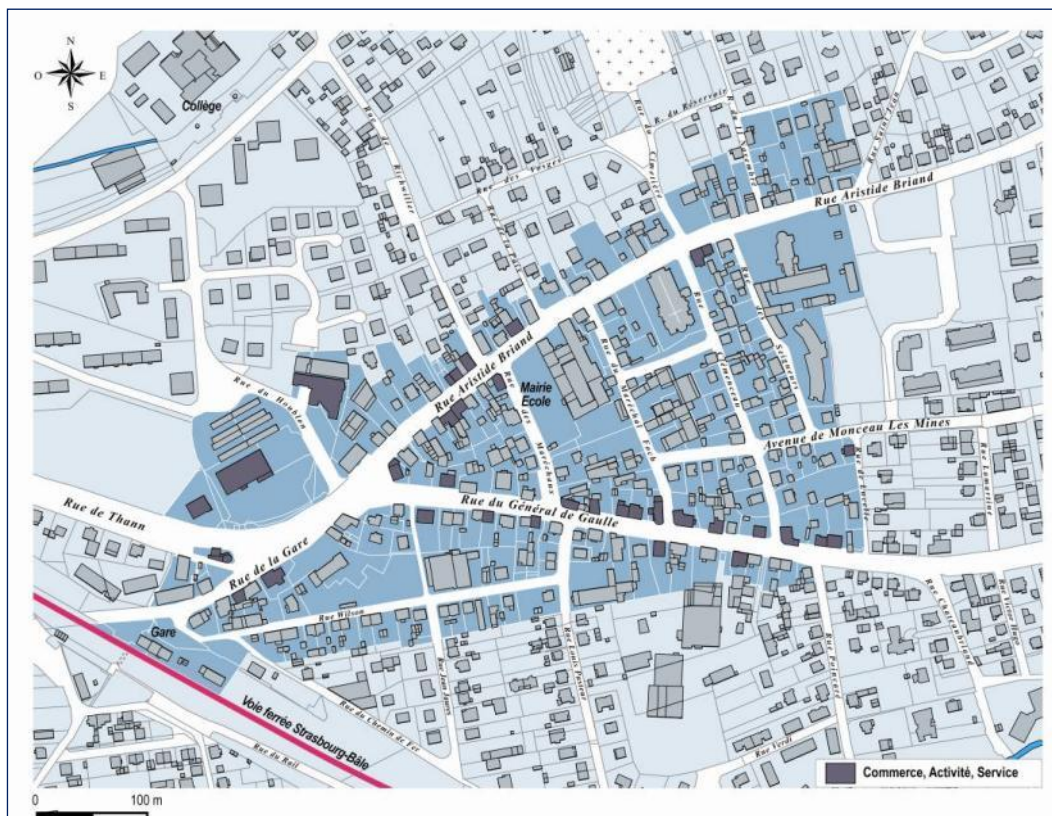


La mairie



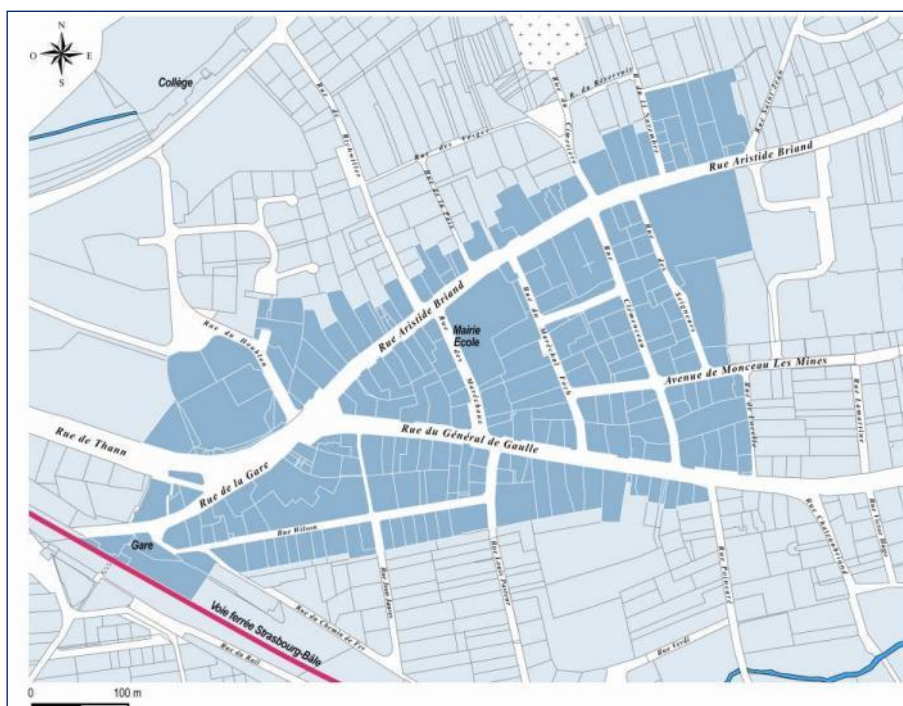
Le groupe scolaire René Cassin

Ce quartier regroupe surtout la plupart des fonctions commerciales et de service de la commune. On y recense la quasi-totalité des médecins, restaurants, commerçants et banques de la ville qui se localisent presque tous le long des deux axes principaux. A l'extrémité Ouest du centre se trouve le bâtiment de la Poste construit sous l'occupation allemande en 1902, et à proximité immédiate de celle-ci la gare qui fait partie des 72 gares utilitaires d'Alsace-Moselle construites par les Allemands entre 1871 et 1918. Sa partie la plus ancienne remonte à 1840.

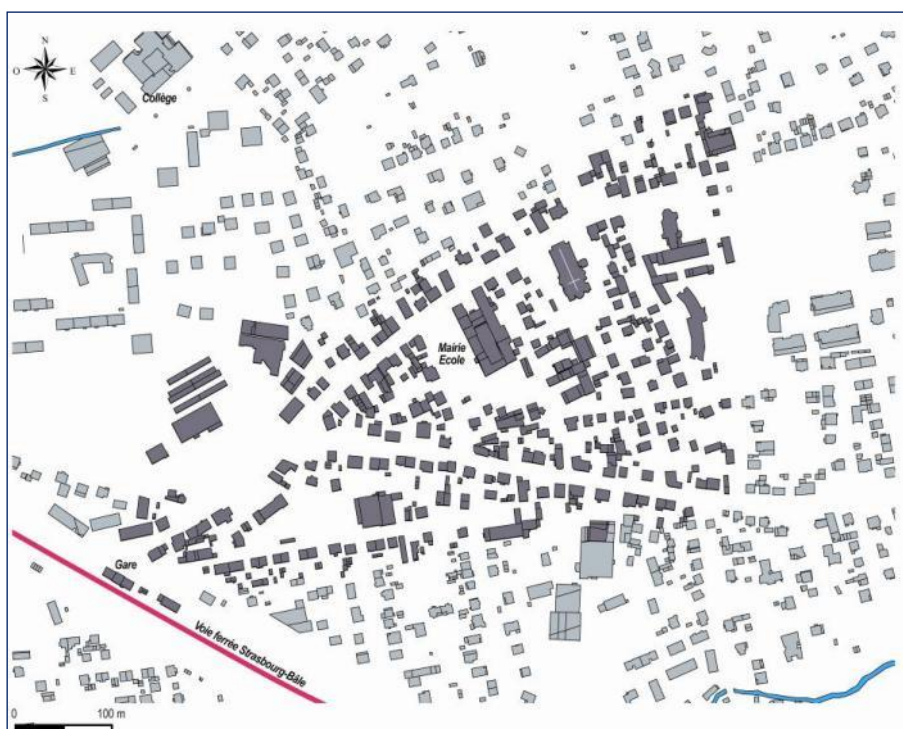


Le centre de Lutterbach reste cependant un quartier largement dominé par la fonction résidentielle.

Le parcellaire



Le bâti



La plupart des habitations sont construites sur des ruines de la seconde guerre mondiale, sur des parcelles aux tailles et formes très hétérogènes, vestige d'un passé rural. Les bâtiments d'habitations s'implantent le plus souvent orthogonalement à la voirie par le biais d'un pignon et se rangent généralement le long de l'alignement public. Ils sont couramment complétés par des bâtiments annexes de tailles disparates positionnées latéralement à la parcelle ou en fond de celle-ci. Ces annexes, aujourd'hui souvent utilisées comme garage, ne sont que rarement les vestiges d'un passé agricole. Les dents creuses sont relativement rares dans cette partie de la ville et ne permettent guère d'accroître la densité du bâti, si ce n'est par le biais de reconstructions. Les maisons édifiées en second rang sont inexistantes. La délimitation des parcelles est en grande partie assurée par les bâtiments eux-mêmes.

Les bâtiments d'habitation sont généralement plus massifs le long des deux axes principaux qu'à l'intérieur du centre. De même, les constructions à deux niveaux plus combles sont majoritaires le long des deux axes, alors que les rez-de-chaussée surmontés d'un comble habité sont plus nombreux à l'intérieur du centre. Les hauteurs au faîtage sont de l'ordre de 10-12 m dans le premier cas, et de 8-10 m dans le second. Les toitures sont majoritairement à deux pans, inclinées d'environ 45°, le faîtage perpendiculaire à l'espace public.

A proximité de la gare, rue Aristide Briand et rue du Houblon sont implantés des immeubles collectifs de logement de 4 à 5 étages.

Les annexes sont rarement plus imposantes que le bâtiment d'habitation. D'une hauteur moyenne de 3-4 m, ces constructions sont constituées d'une toiture d'un ou deux pans.

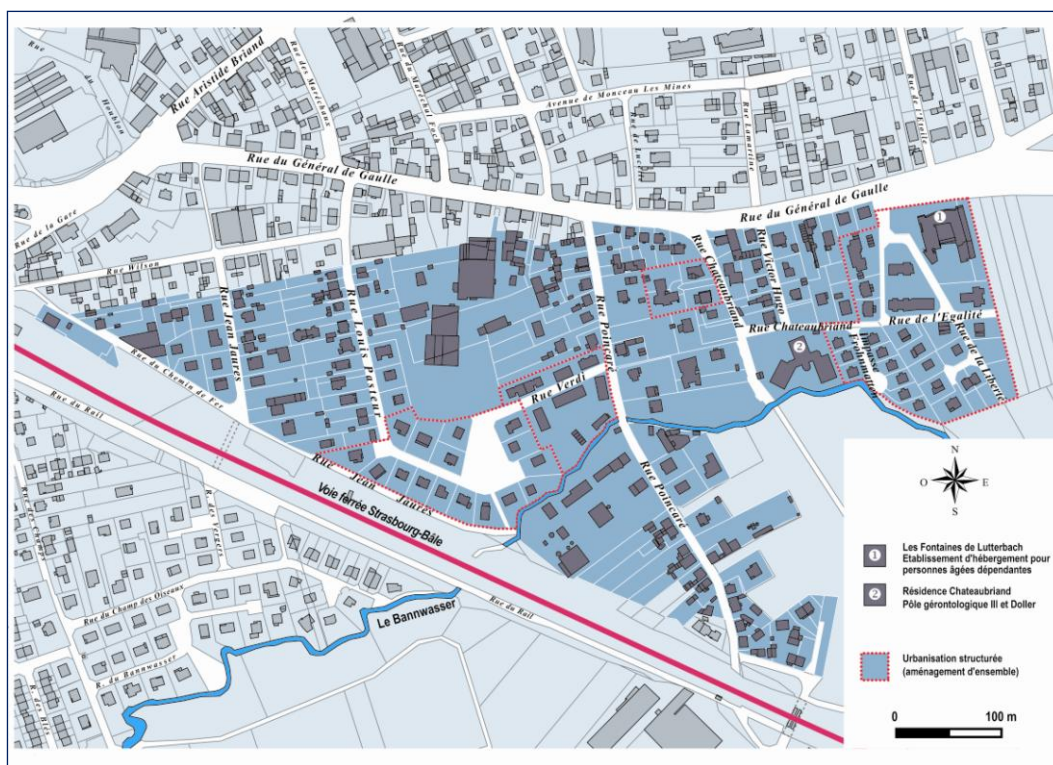
On recense la présence de bâtiments, y compris d'habitation, mal entretenus. L'espace public est mis en valeur en plusieurs endroits, notamment le long de la rue Aristide Briand et à l'intersection de cette rue avec celle du Général De Gaulle. Cette dernière a fait l'objet d'aménagements qui ont non seulement contribué à sa mise en valeur esthétique mais qui lui ont également conféré un caractère plus urbain par les fonctions induites sur cet espace public.

Les rues situées entre les deux axes principaux sont souvent étroites et imposent une circulation à sens unique.

Le supermarché, la brasserie et les abords de la gare constituent des lieux d'animation et d'échange social qui contribuent à la mixité fonctionnelle du centre.

Quartier Verdi

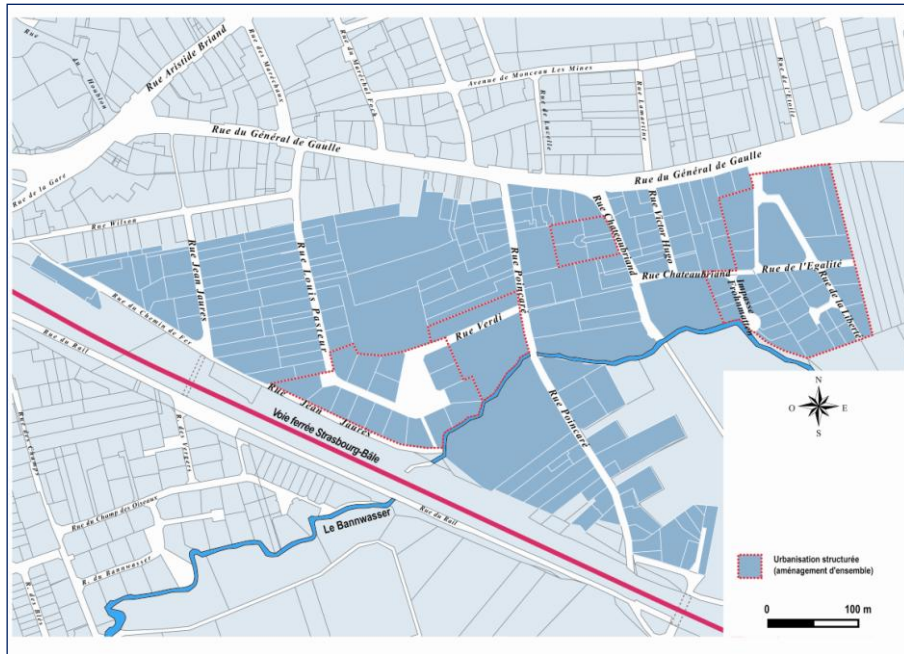
Ce quartier, situé entre le centre et la voie ferrée, a une vocation quasi exclusivement résidentielle.



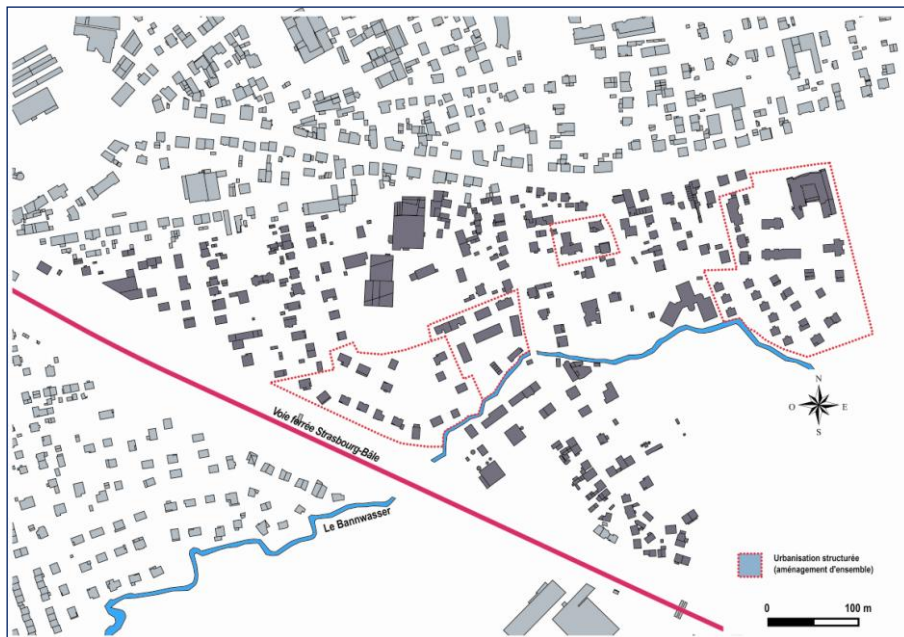
Les habitations sont essentiellement individuelles hormis les immeubles rue Verdi et les constructions récentes de la rue de la Liberté. L'urbanisation s'y organise sous deux formes : l'une spontanée, le long de rues telles que la rue Poincaré, l'autre structurée, sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation.

L'urbanisation spontanée hérite du parcellaire ancien. Les constructions y sont de tailles et de formes hétérogènes, et les habitations à deux niveaux n'y sont pas rares. Les bâtiments s'organisent le plus souvent le long de l'espace public et sont généralement accompagnés par une construction annexe.

Le parcellaire



Le bâti



Dans le lotissement le plus ancien, situé rue Louis Pasteur on retrouve les maisons individuelles typiques des années 1970, sans référence aucune aux volumes et aux formes de la maison rurale traditionnelle. Ce sont des maisons d'un seul niveau, ayant pour base un carré avec une toiture à quatre versants de pente faible, pignon d'angle et terrasse. Dans le lotissement récent situé rue de la Liberté (qui accueille par ailleurs des collectifs), les logements se caractérisent par des maisons rectangulaires d'un seul niveau, avec une toiture à deux versants inclinés d'environ 45°.

Quelle que soit l'époque de construction, les parcelles des lotissements ont des tailles et des formes relativement homogènes. Le bâtiment s'inscrit généralement au centre de celle-ci et n'est que rarement accompagné par une construction annexe.

Les espaces publics connaissent des fortunes diverses. Alors que les lotissements rue Verdi et de l'impasse du Frohnmatten apparaissent comme correctement mis en valeur (même si l'espace vert au centre du lotissement Verdi mérite un aménagement plus conséquent), il n'en est pas de même pour la rue du Chemin de Fer.

Ce quartier permet d'accéder aux quartiers situés de l'autre côté de la ligne de chemin de fer par le biais de deux passages, l'un piéton l'autre pour automobiles, qui débouchent sur la rue du Rail. Le cheminement piéton se situe au bout de la rue Jean Jaurès, alors que la rue Poincaré permet d'accéder au passage pour automobile. Ce dernier est particulièrement étroit, et ne permet pas le passage d'un piéton ou d'un cycliste en plus d'une automobile.

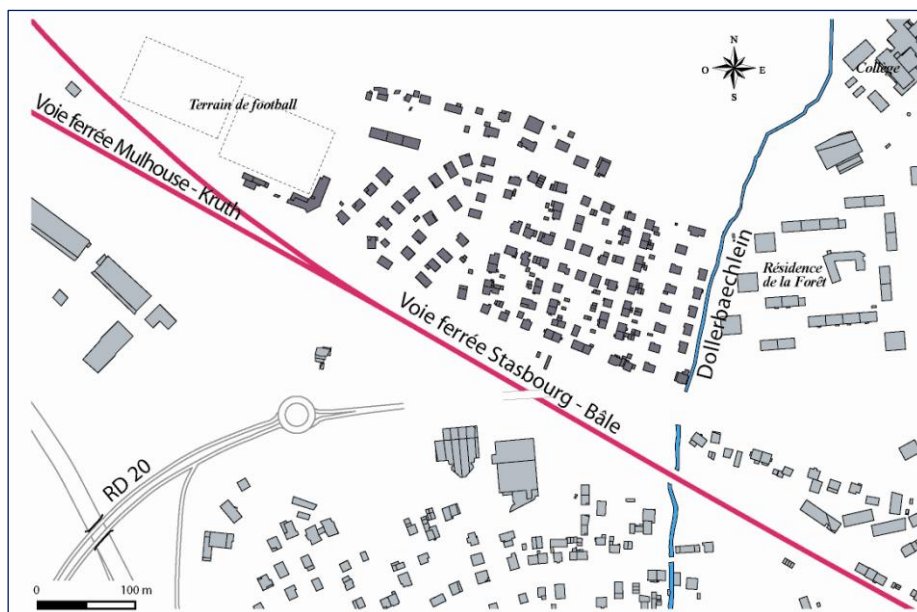
Ce quartier comporte des équipements médico-sociaux : la Résidence Chateaubriand qui est un foyer pour personnes âgées et les Fontaines de Lutterbach qui est un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes prenant en compte les spécificités de ces personnes, et plus particulièrement celles atteintes de la maladie d'Alzheimer.



La rue Verdi



Le passage sous la voie ferrée rue Poincaré



Les maisons individuelles sont l'élément essentiel de ce quartier des années 1930 qui fait preuve d'un charme suranné. Les maisons rectangulaires sont à deux niveaux avec toiture à deux ou quatre versants de même pente. La plupart des maisons comportent des avancées avec balcons décorés de motifs géométriques. Elles sont quasi systématiquement accompagnées par des constructions annexes de tailles relativement réduites.

Les terrains y présentent une caractéristique notable : leur profondeur par rapport aux voies qui les desservent est très importante en regard de leur longueur de façade sur rue (le rapport entre la largeur et la longueur des ces terrains est de l'ordre $3/8^{\text{èmes}}$). Cette structure parcellaire a généré l'implantation des constructions principales sur la limite séparative commune aboutissant aux voies. L'ordonnancement urbain qui résulte des constructions jumelées deux à deux confère un caractère marqué à ce quartier.

Les lotissements du Stade et de la Lisière sont composés de maisons d'un seul niveau avec toiture à quatre versants de faible pente ou à deux niveaux imitant le chalet ancien, avec pignon d'angle, terrasse, entrée couverte.

Les constructions, qui se limitent à des logements, sont relativement centrées sur leur parcelle.

La partie Nord de ce quartier comporte un bâtiment de logements collectifs.

La coupure occasionnée par la voie ferrée et le choix de finir le lotissement la Lisière en cul de sac déconnecte totalement ce quartier du reste de la ville. Un seul passage permet à celui-ci d'être relié au reste de la commune avec l'automobile.

Les espace publics sont suffisamment mis en valeur, aidés en cela par la proximité immédiate d'espaces verts.



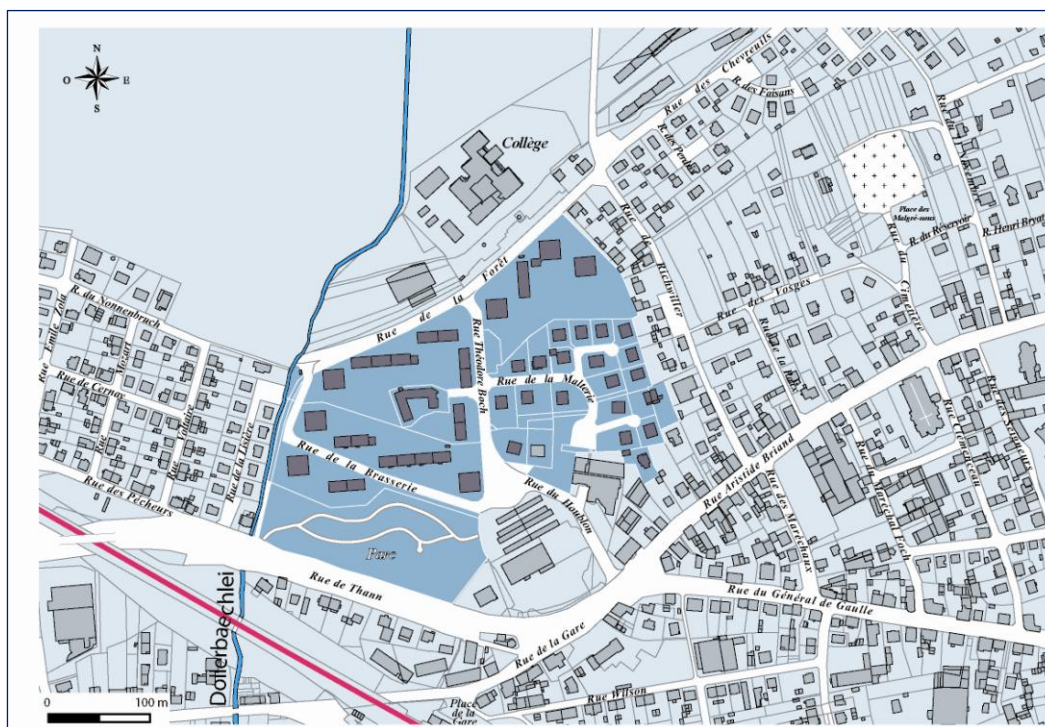
La rue Voltaire



La rue du Nonnenbruch

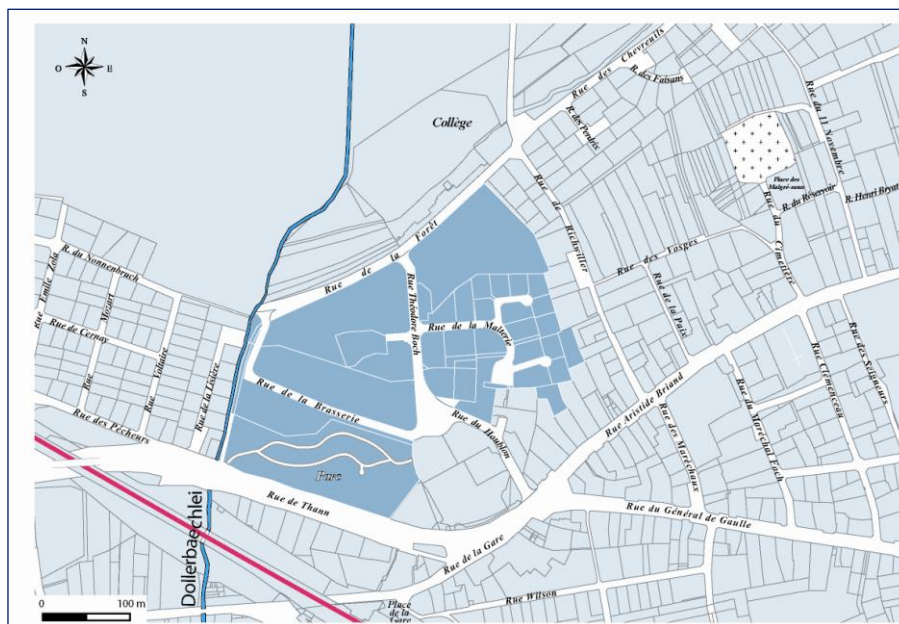
Quartier de la Forêt

Ce quartier, qui jouxte par l'Ouest celui de la Petite Venise, est accessible depuis le centre par la rue du Houblon.

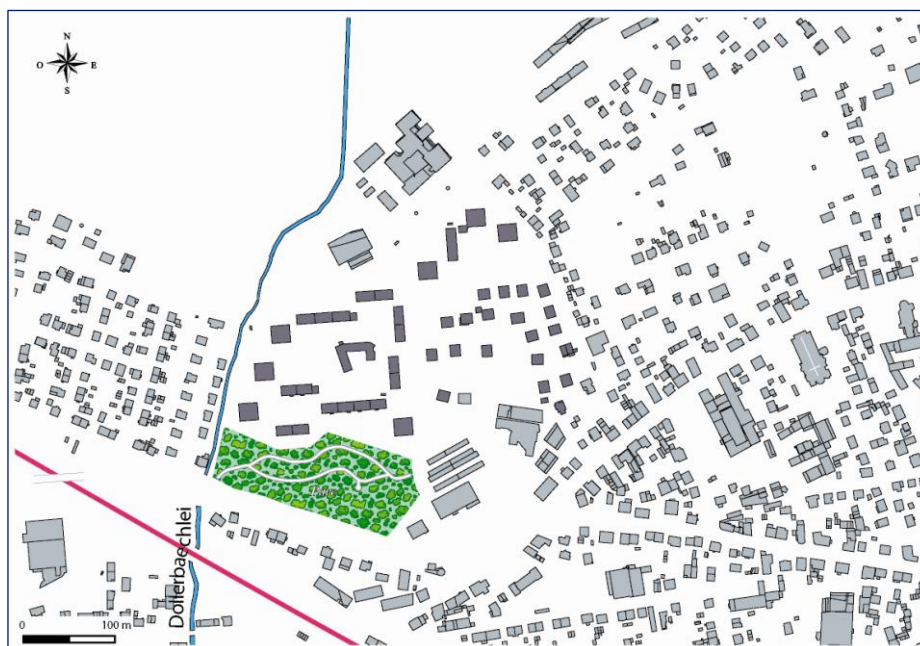


Le quartier de la Forêt comporte dans sa partie Est 14 grands immeubles à vocation résidentielle "La Résidence de la Forêt", cette résidence étant séparée de la rue de Thann par un parc urbain aménagé sur l'emplacement d'une peupleraie. Les bâtiments comptent 6 niveaux surmontés par une toiture à deux pans de 15-20°.

Le parcellaire



Le bâti



Le cœur de cet ensemble est agrémenté d'un vaste espace vert marquant fortement le site, ainsi que de l'école maternelle de la Forêt.

Le collège du Nonnenbruch ainsi que des équipements sportifs se trouvent par ailleurs à proximité immédiate de cet ensemble.

En vis à vis de ces immeubles s'organise un lotissement pavillonnaire autour de la rue de la Malterie qui se finit en triple impasse. Les constructions sont à un seul niveau, occupent une surface relativement importante, disposent généralement d'une toiture à 2 pans à 30° et d'un faîtage orthogonal à l'espace public. Les parcelles sont de taille importante et de forme ramassée. Les habitations, dépourvues d'annexes, se situent en retrait de l'espace public.

La relative faible mise en valeur de l'espace public est compensée par l'importante végétalisation des parcelles.

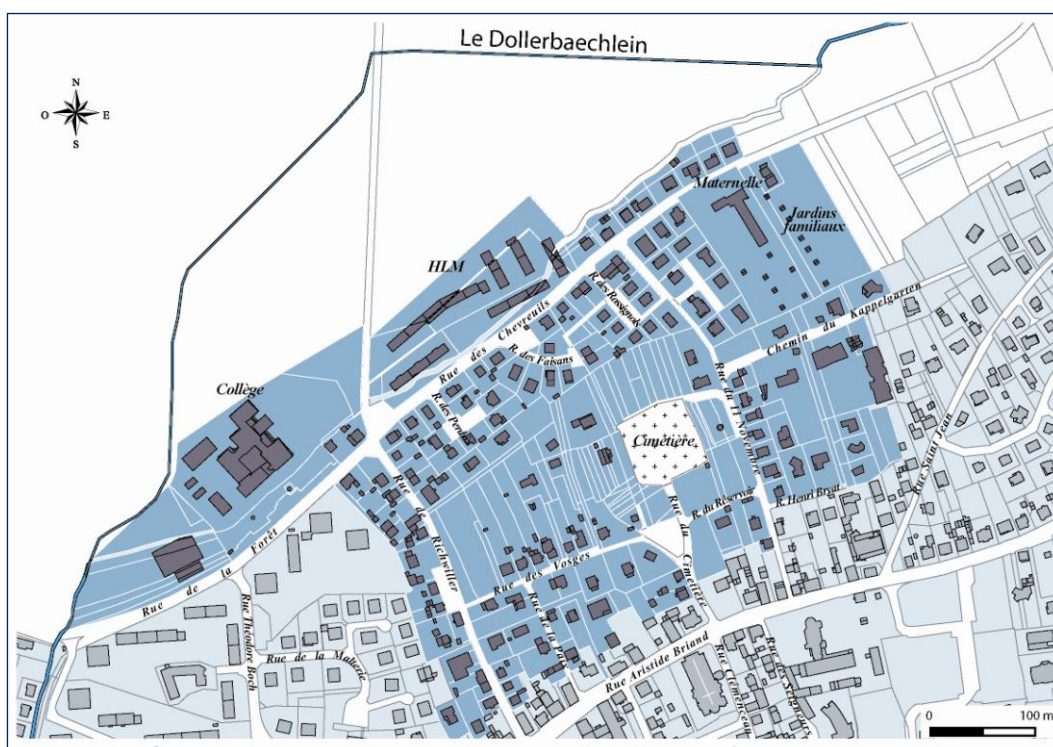


La rue de la Brasserie



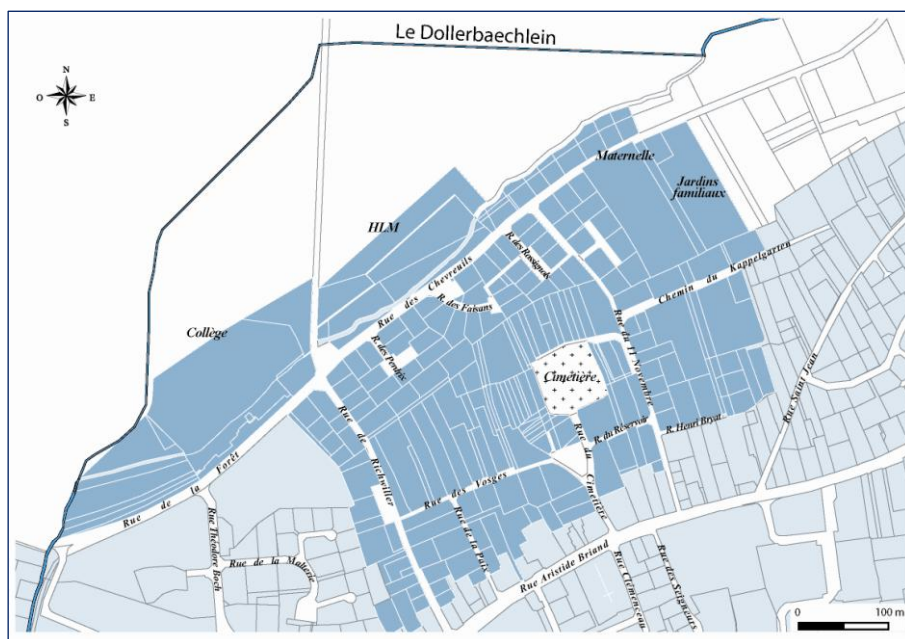
Le Parc de la Brasserie

The map shows the city of Coimbra, Portugal, with the Douro River flowing through it. A black-shaded area in the upper right represents the study site. A red line indicates a major road or boundary. A compass rose and a scale bar are present in the top right corner.

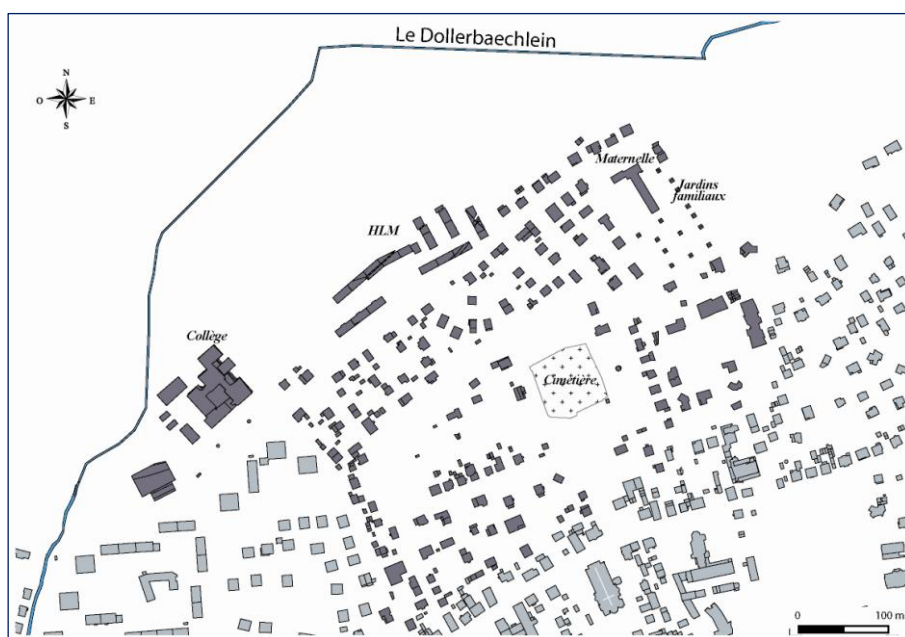


Au Nord de la rue des Chevreuils et en bordure de forêt du Nonnenbruch se localise un ensemble d'immeubles HLM à vocation sociale. Ces bâtiments de 4 niveaux s'organisent autour d'espaces publics faiblement mis en valeur et qui ne se prêtent guère aux interactions sociales.

Le parcellaire



Le bâti



Au Sud de la rue des Chevreuils, l'habitat est uniquement pavillonnaire et s'organise sous forme de lotissements ou d'urbanisation spontanée le long des voies équipées. Les constructions sont constituées de rez-de-chaussée surmontés d'un comble habitable. L'organisation des parcelles ne diffère guère des autres lotissements de la commune, si ce n'est par la présence d'un certain nombre de constructions annexes.

Tout ou partie de nombreuses rues de ce quartier (rue des Chevreuils, rue du 11 Novembre, la plupart des impasses) ne disposent ni de trottoirs ni de caniveau. Les impasses y sont nombreuses, de tailles importantes, et ne sont jamais mises en valeur.

La rue du 11 Novembre, qui permet de joindre ce quartier avec la rue Aristide Briand, est particulièrement dangereuse à hauteur de la rue Henri Bryat, siège d'un nouveau lotissement, «Le Kappelgarten», qui compte notamment des collectifs sur 3 niveaux. L'importance de la pente en cet endroit ne permet pas, dans le sens de la montée et au débouché de la rue Henri Bryat, d'apercevoir la venue d'un véhicule en face.

A l'extrémité de la rue des Chevreuils, après l'école maternelle on note l'existence de jardins familiaux qui assurent une transition entre les zones urbanisées de Lutterbach et ce qu'il subsiste de la coupure verte avec Pfastatt le long du Dollerbaechlein.

Le cimetière est situé dans ce quartier dans la partie la plus élevée du territoire communal.

A proximité du cimetière est implanté un château d'eau qui sert de support à des antennes de téléphonie mobile.



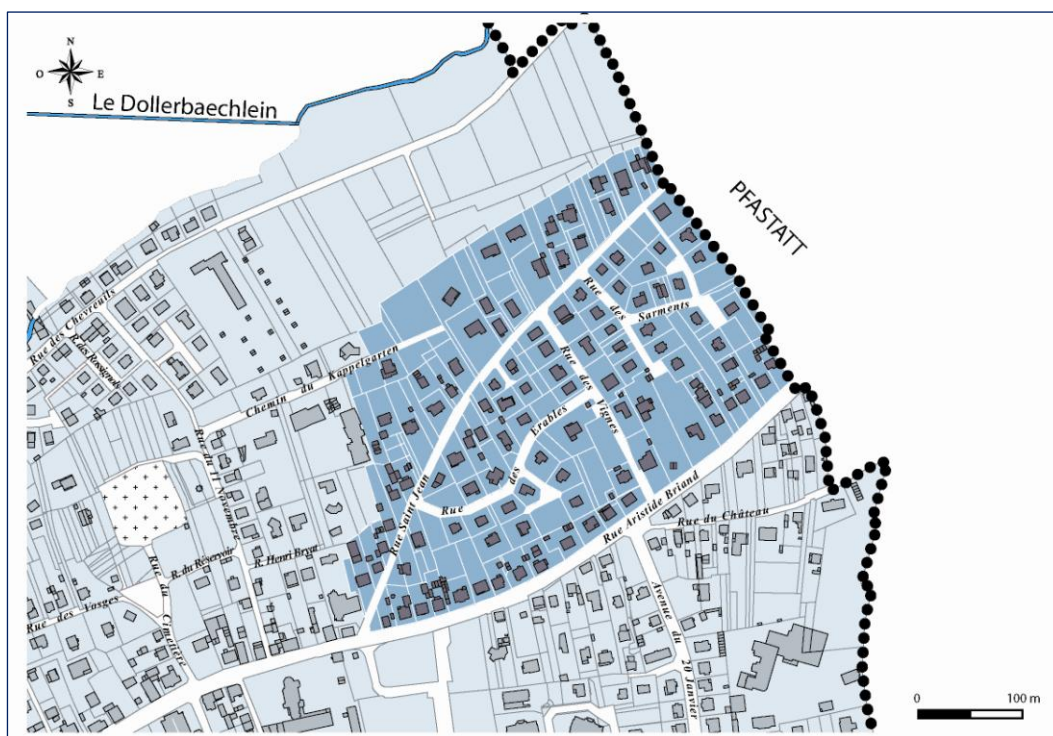
La rue des Chevreuils



La rue du 11 Novembre

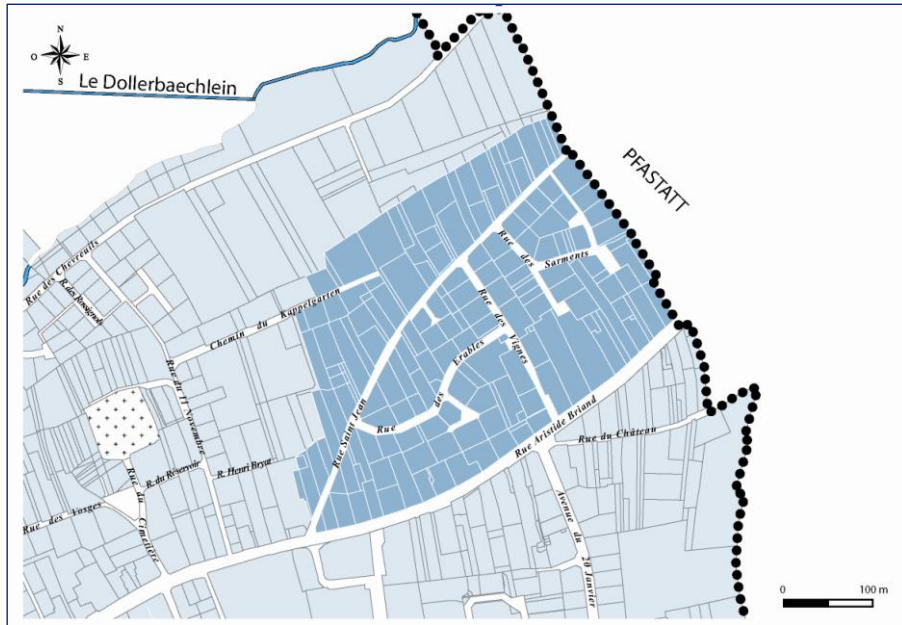
Quartier Nord-est

Ce quartier, délimité à l'Est par Pfastatt, au Nord par les champs, et au Sud par la rue Aristide Briand, est constitué, par de l'habitat pavillonnaire. Il est composé d'une série de rues qui ont servi de support au développement spontané de l'urbanisation mais il comporte également des opérations ayant été menées sous forme d'AFU.

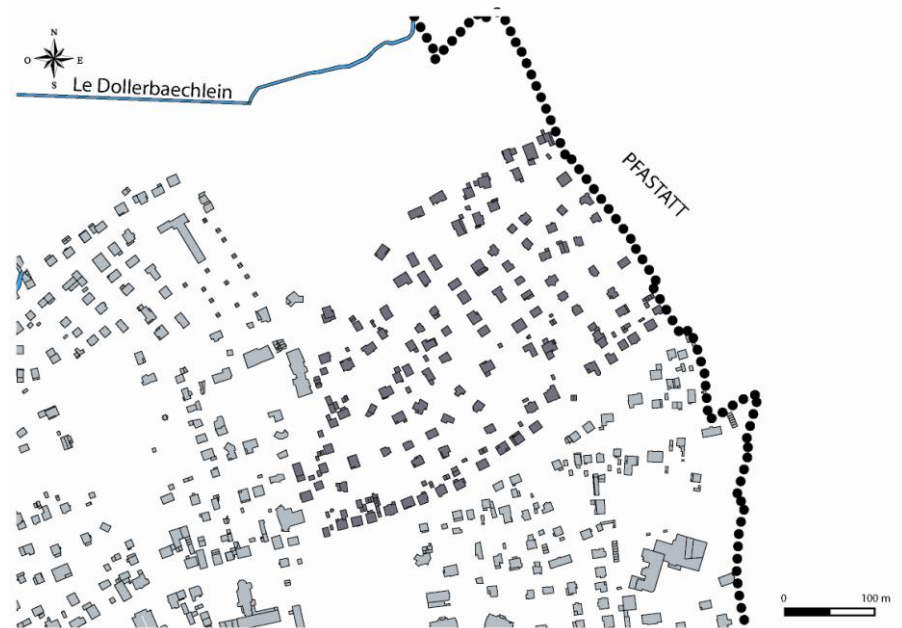


Développée au coup par coup au lendemain de la seconde guerre mondiale, l'urbanisation le long de la rue des Vignes et de la rue Saint-Jean est souvent constituée de maisons à deux niveaux construites sur un parcellaire hérité de l'époque rurale, généralement allongé et de taille relativement importante. Les constructions se situent en retrait de l'espace public et se limitent le plus souvent au logement. On constate la présence de près d'une dizaine d'habitations situées en second rang le long de la rue Saint-Jean, chose très rare à Lutterbach.

Le parcellaire



Le bâti



L'extrémité Est de la rue Aristide Briand se caractérise par la présence de belles demeures cossues situées au sein de parcs débordant de végétation. Ces constructions sont souvent des villas de deux niveaux surmontés d'un comble généralement habitable.

Entre ces rues au développement spontané se sont réalisés deux AFU. L'AFU de la rue Saint-Jean et celle rue des Sarments sont constituées de maisons à un niveau avec toiture à 45° avec quelques toitures à quatre versants dans l'AFU de la rue Saint-Jean.

L'AFU de la rue des Sarments se termine en impasse et compte trois places de retournements.

L'espace public est de qualité correcte.



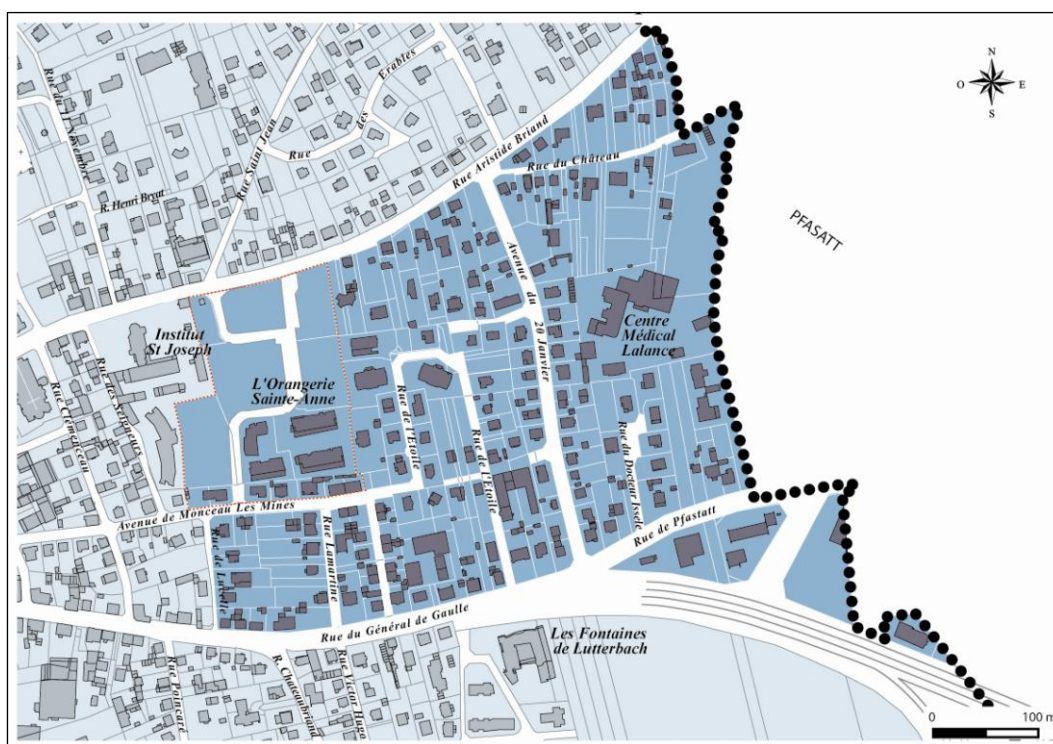
La rue Aristide Briand



La rue Saint-Jean

Quartier centre-Est

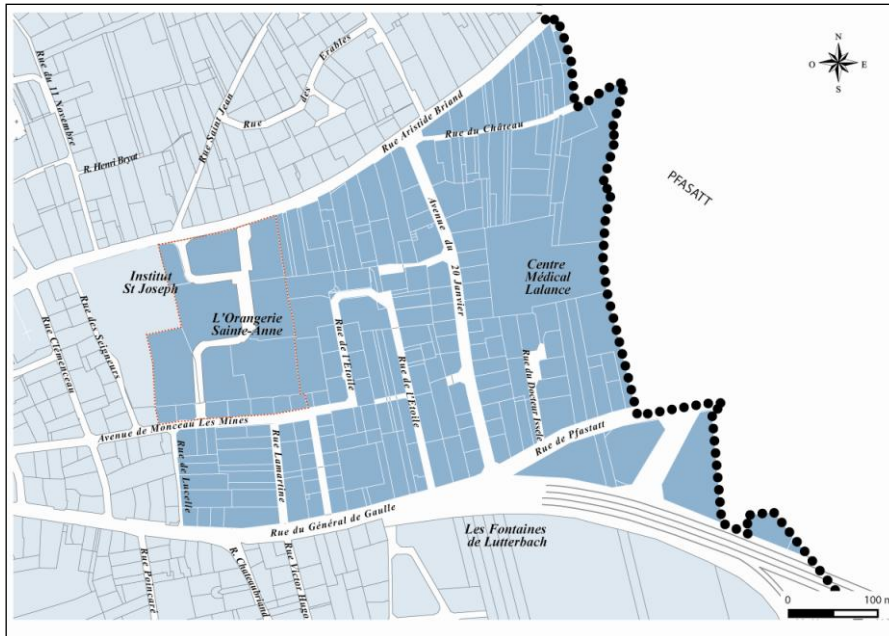
Ce quartier, qui comme le centre s'organise entre la rue Aristide Briand et la rue du Général de Gaulle, diffère de celui-ci par le fait qu'il ne remplit pas de fonctions centrales.



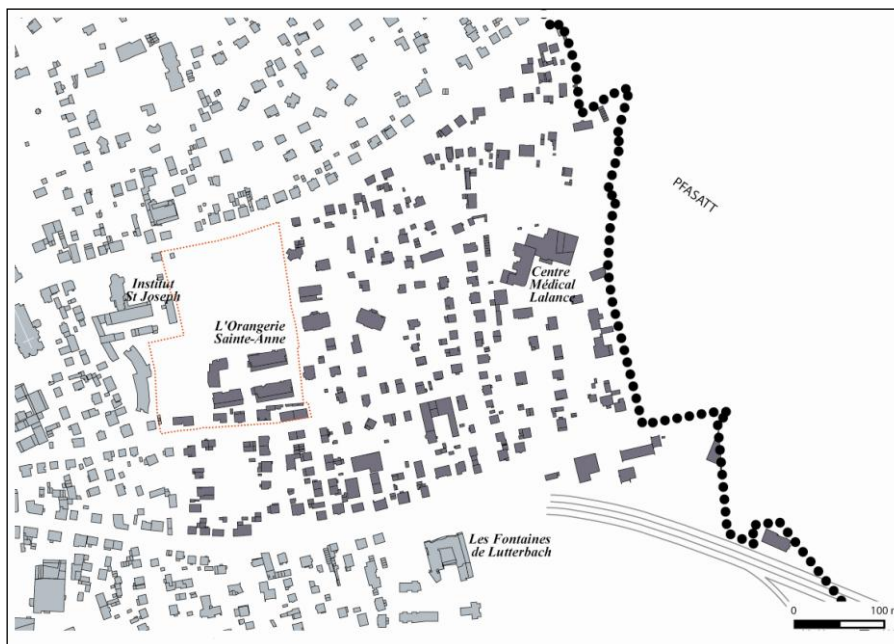
Ce quartier est en effet majoritairement résidentiel, si l'on excepte le centre médical Lalance et quelques activités et services. En son centre s'organise un lotissement récent autour de la rue de l'Etoile, constitué de pavillons d'un ou de deux niveaux et de collectifs de 4 niveaux. Les teintes ocre y sont largement dominantes. L'extrémité Est de la rue du Général De Gaulle est constituée d'une série de demeures cossues, d'un standing cependant moindre que celles de la rue Aristide Briand.

Une opération immobilière (l'Orangerie Sainte-Anne) est en cours de réalisation à l'interface avec le quartier Centre sur l'ancien verger de l'Institut Saint-Joseph.

Le parcellaire



Le bâti



Le quartier est traversé du Nord au Sud par la rue du 20 Janvier, voie rectiligne équipée de dispositifs de réduction de vitesse, urbanisée de part et d'autre par des pavillons relativement cossus situés près de l'espace public.

Jouxtant le centre, le verger de l'Institut Saint-Joseph présentait des potentialités d'urbanisation remarquables qui sont en cours d'exploitation dans le cadre d'une opération immobilière mettant en œuvre la mixité dans un contexte de haute qualité environnementale. Cette opération se traduit par l'aménagement d'un nouveau quartier à dominante d'habitat et par la création d'une nouvelle liaison entre la rue Aristide Briand et l'avenue de Montceau-les-Mines.

La mixité de l'habitat se traduit par le fait que ce projet urbain comporte du logement collectif en accession à la propriété, du logement locatif public et du logement individuel de type pavillonnaire implanté en bordure de l'Avenue de Montceau-les-Mines.

En bordure de la rue Aristide Briand il est projeté d'implanter des équipements publics.



Rue Sainte Anne

Les immeubles collectifs de logement comportent 4 niveaux dont le dernier aménagé en attique et se caractérisent par une architecture contemporaine plus propice à la mise en œuvre d'appartements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation).



L'avenue du 20 Janvier

Les constructions d'habitations hors opérations de lotissements, réalisées de part et d'autre des rues précédemment citées, se situent à proximité de la voie publique sur des parcelles souvent allongées et de tailles variées héritées du parcellaire rural. Ces constructions, souvent pourvues de nombreux bâtiments annexes s'organisent généralement sur deux niveaux surmontés de combles. Signalons la présence de quelques rares constructions en seconde ligne et de dents creuses.



Rue de Morschwiller



Rue de Reiningue

Les lotissements récents des Bleuets et des Coquelicots sont composés d'habitations se rapprochant de la maison traditionnelle. Les habitations de deux niveaux sont constituées d'un quadrilatère. La toiture est à deux versants de même pente, avec faîtage parallèle à la longueur du volume couvert. Dans un grand nombre de cas, les pignons se trouvent coupés par une petite croupe. La plupart des maisons ont pignon sur rue. Les teintes et les formes sont plus traditionnelles, même si les matériaux restent modernes. La taille et la forme des parcelles sont pratiquement identiques, soit une surface moyenne de 8 ares et une forme relativement ramassée. Les bâtiments se situent au centre de la parcelle, les annexes sont inexistantes.



Rue des Bleuets



Rue de l'Été

Le lotissement récent du Bannwasser, situé en bordure du ruisseau, est composé de maisons individuelles présentant les caractéristiques les plus marquantes de la maison traditionnelle. Le lotissement des Quatre-Saisons, quant à lui, présente des habitations sans référence aucune à la maison rurale traditionnelle (maison à 1 niveau, toiture à quatre versants à faible pente, terrasse, entrée couverte, crépi blanc). L'organisation des parcelles est identique aux projets cités précédemment.

Quelques "barrettes" situées le long du Bannwasser et de la rue des Blés ont un caractère plus collectif. Cet habitat en bande présente une unité morphologique intéressante qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Le lotissement Victor Schmitt est allongé et se finit impasse. Notons la possibilité d'urbaniser au Nord-Est de celui-ci, entre les constructions actuelles et la rue de la Passerelle.

Ces lotissements sont tous accessibles par les rues de Morschwiller, de Reiningue ou des Champs.

Quelques vides résiduels existant dans ce quartier ont fait l'objet d'opérations de construction. Signalons le Vieux Verger qui se singularise par la mise en œuvre d'habitat intermédiaire et d'habitat collectif, cette opération comportant du logement public. Rue des Lilas l'urbanisation s'est poursuivie sous forme de logements collectifs.



Rue du Printemps [Le Vieux Verger]



Rue des Lilas

Mis à part la présence de nombreuses impasses, l'organisation de l'espace public est dans l'ensemble correcte dans les lotissements, alors qu'un jugement plus mesuré est à apporter pour les autres axes. Des travaux valorisant l'espace public ont été réalisés rue du Moulin.

La voie ferrée

La ligne de chemin de fer Strasbourg - Bâle traverse le ban communal de Lutterbach et cette traversée affecte particulièrement le quartier Ouest.



Créant une césure dans le tissu urbain cette ligne n'a, jusqu'à ce jour, pas eu d'autre impact urbain que d'isoler le quartier Ouest du reste de la ville. La présence de la gare n'a engendré qu'un aménagement de la Place de la Gare.

La relation entre le tissu urbain de Lutterbach et la voie ferrée, hormis aux abords immédiats de la gare, est inexistante. La rue du Rail au Sud de la voie ferrée et la rue du Chemin de Fer prolongée par la rue Jean Jaurès au Nord ont un tracé parallèle à l'emprise ferroviaire ce qui accentue davantage l'effet de coupure.



La rue du Chemin de Fer et la passage piéton sous la voie ferrée



La rue du Rail, la voie tram-train et la voie ferrée

L'absence d'une structure de l'espace claire et lisible entre le bâti de chemin de fer manifeste toute l'ambiguïté du regard porté à cette infrastructure. La rencontre entre l'urbain et la voie ferrée s'effectue à Lutterbach, dans une ignorance réciproque et avec un brin de fatalisme. Cet état s'est traduit :

- à l'Ouest de la Gare ainsi qu'après le franchissement du Bannwasser par une végétalisation des abords de la voie ferrée tant coté Nord, le coté Sud ayant été utilisé pour créer la voie dédiée au tram-train ;
- entre la gare et l'extrémité de la rue Jean Jaurès par l'absence d'une prise en compte des abords de la voie ferrée et notamment de ceux longeant la rue du Chemin de Fer comme éléments à intégrer dans l'urbain en tant que réseau porteur d'un flux qui dessert la ville.

Ces espaces, excepté les alentours de la Gare, ne sont pas actuellement qualifiés dans l'espace de la cité. Cette situation est d'autant plus regrettable qu'il s'agit essentiellement de l'emprise du domaine public ferroviaire au Nord de la voie ferrée dont le potentiel permet d'envisager un projet urbain dont la finalité devrait être d'inverser l'effet de cloisonnement pour qu'enfin les infrastructures de transports prennent la place qu'elles auraient toujours dû avoir : celle d'éléments urbains à part entière.

- le long de la rue du Rail la mise en service du Tram-Train a généré l'aménagement d'un parvis au droit du terminus de la ligne 3, l'aménagement d'un parking-relais à l'angle de la rue d'Alsace et le réaménagement de la rue du Rail.



Le parvis du tram-train



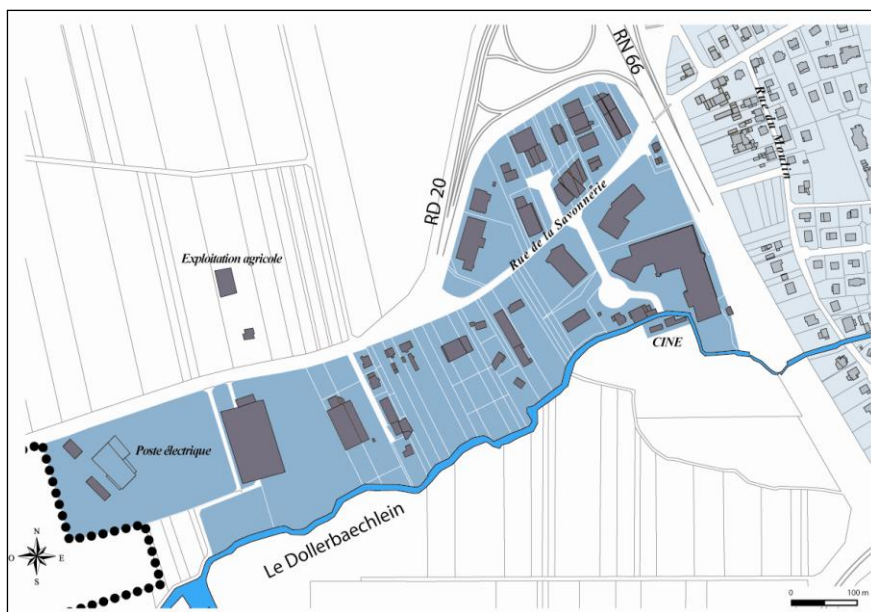
Le parking-relais

Sur un plan fonctionnel, la liaison directe entre le quartier Ouest et le Centre ne se fait que par un passage piétonnier sous la voie ferrée.

Cette absence de relation directe avec le Centre semble avoir influé sur la mixité fonctionnelle de ce quartier. En effet, la diversité des modes d'urbanisation (habitat en bande, petits collectifs, lotissements, ...) n'a pas son pendant sur le plan des fonctions si l'on excepte l'amorce de pôle d'activités rue de la Passerelle et rue du Kleindorf. Les services et les équipements publics font défaut dans ce quartier qui est pourtant le plus étendu spatialement et dont la fonction résidentielle est quasiment dominante.

Quartier de la Savonnerie

Ce quartier, qui doit son nom à l'entreprise de savon qui se localisait dans ce quartier, se situe à l'Ouest de la voie rapide Ouest.



Son manque de liaison avec le reste de la ville est encore plus flagrant que pour le quartier Ouest. La liaison automobile n'est possible que par le biais de la RD 20, alors que le cheminement piéton est assuré par une passerelle entre la rue de la Savonnerie et la rue de Reiningue. Toutefois s'agissant d'un secteur à vocation économique, la déconnexion par rapport aux zones à dominante d'habitat n'est pas nécessairement pénalisante.



Le Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement

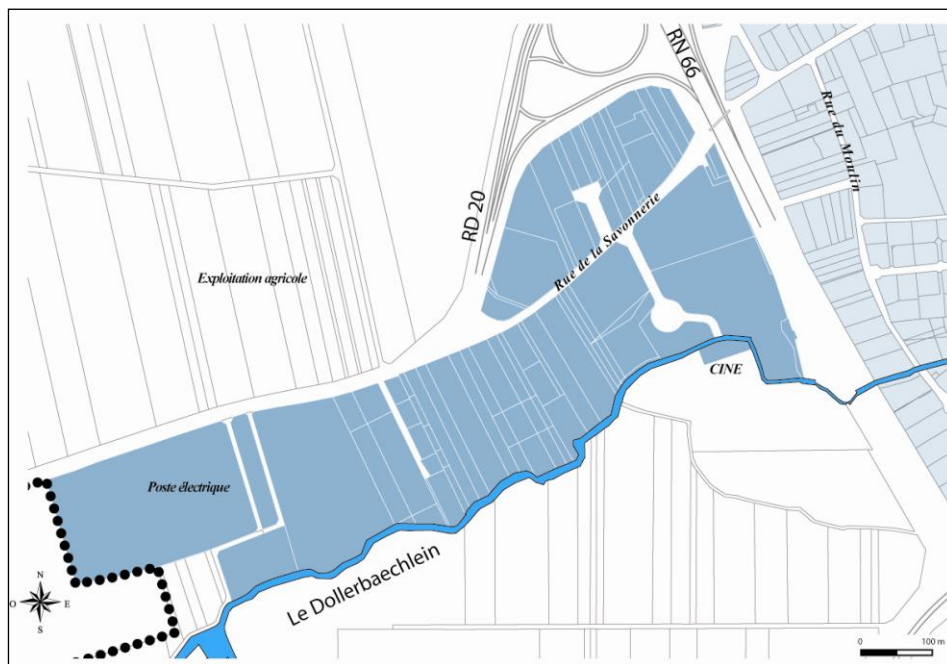


La passerelle piétonne

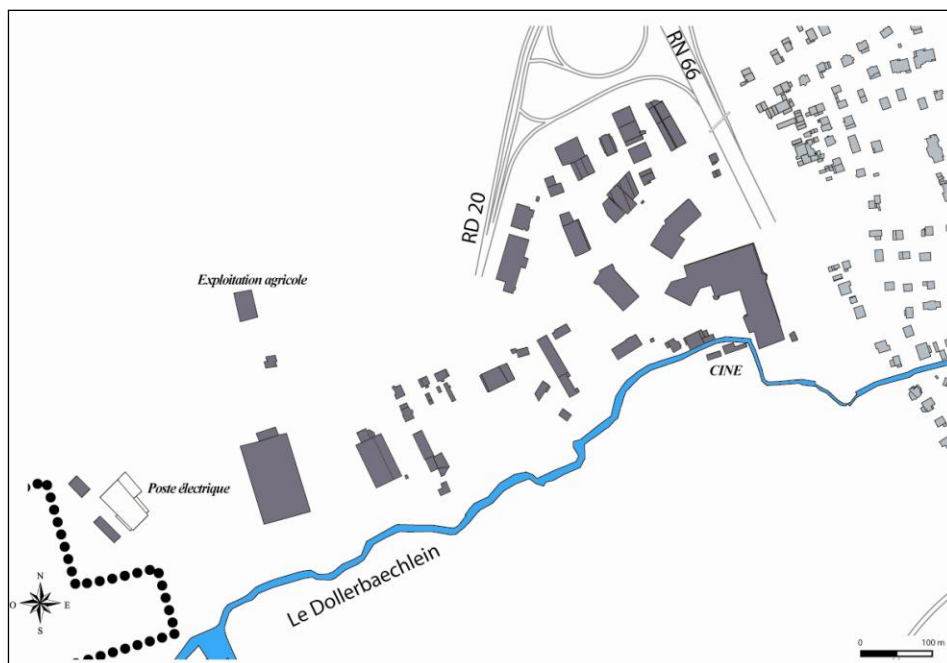
Il est à noter qu'une grande partie de l'urbanisation de ce secteur est le fruit d'une requalification d'une ancienne friche industrielle. Par ailleurs, un ancien moulin en bordure du Dollerbaechlein a été reconverti en Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement [CINE] apportant une forme de mixité à ce quartier monofonctionnel.

Des bâtiments agricoles ont été implantés au Nord de la zone d'activités

Le parcellaire



Le bâti



Un poste de transformation électrique occupe la partie Ouest de la zone.

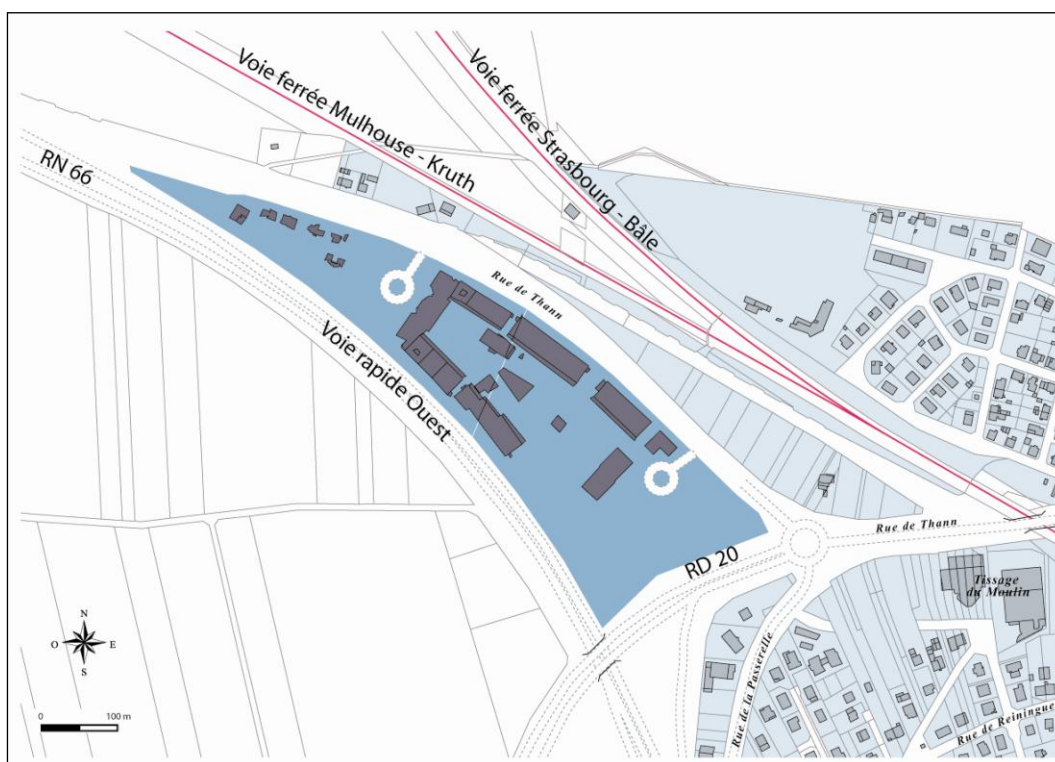
Une trentaine d'entreprises sont implantées dans cette zone. La liste suivante en donne le détail.

❖ Activités comptables, Audit	B3 FINANCE - FERGEC
❖ Agencement de lieux de vente	Ets MONTANARO
❖ Chauffage : vente, installation, dépannage, entretien	C.I.E 93 (CONFORT INTEGRAL ELECTRIQUE)
❖ Commerce de gros	EUROPARTS - HERGAM
❖ Commerce non sédentaire	MANEGE STAND CONFISERIE LEHMANN
❖ Constructeurs de maisons individuelles	MAISONS INDIVIDUELLES D'ALSACE MAISONS STAR
❖ Entreprises de bâtiment	MAISONS STAR – TECHNIFEN - WEHR PVC
❖ Etude, conception et fabrication de mobilier	REYEM
❖ Equipement électronique industriel	CLEMESSY
❖ Fabrication de pompes et compresseurs	TECHNI POMPE SERVICE
❖ Fabrication d'outillage mécanique	ALSAMECA
❖ Fabrication de conduits plastiques et d'accessoires électriques	JET EST
❖ Fabrication d'armatures métalliques pour béton	ARMATFER
❖ Garagistes et/ou carrossiers	GARAGE MARANO
❖ Informatique, bureautique	OSIATIS FRANCE
❖ Ingénierie et études techniques	WEIDNER
❖ Motocycles	MOTO PULSION
❖ Outillage et machines pour le travail du bois	GUHDO FRANCE
❖ Transport de colis et de messagerie	JET SERVICES
❖ travaux du bâtiment	CARUSO – ESTE – TRAVAUX PUBLICS D'ALSACE
❖ Vente de planches à voiles	CROCONUTS
❖ Vente, pose, traitement de carrelages, dallages	CHAPES GUNE

Source : Site Internet de la ville de Lutterbach- Données extraites en février 2012

La Cité de l'Habitat

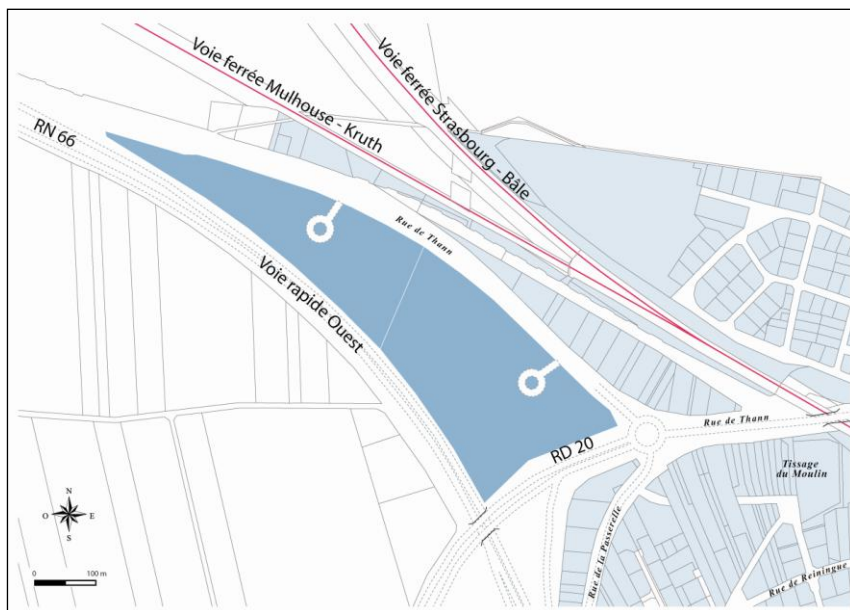
Situé sur le délaissé généré par la réalisation de la voie rapide Ouest au lieudit Eichweg, ce quartier de 7,5 hectares a fait l'objet d'un aménagement spécifique.



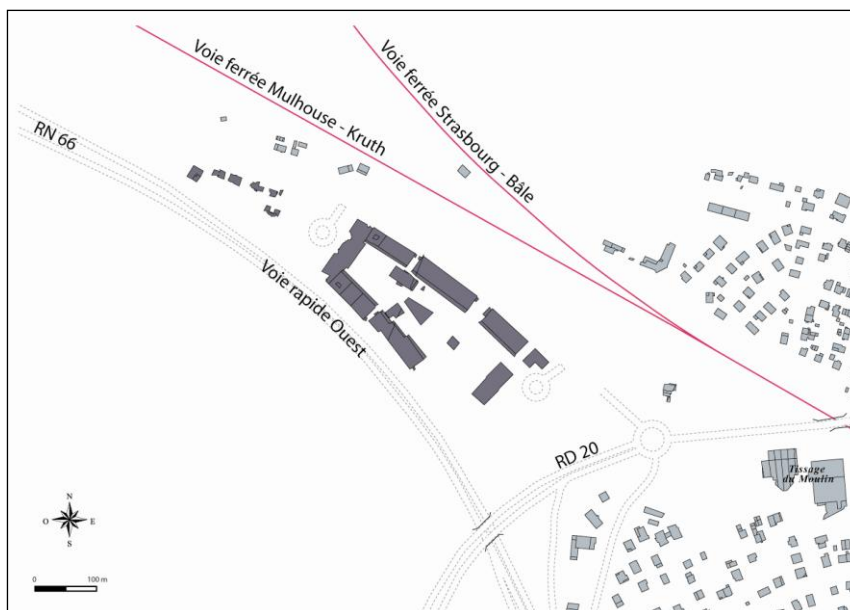
Le concept de « La Cité de l'Habitat » est né suite à la réflexion engagée par un groupe d'entrepreneurs réunis autour de Jean-Marie Wintenberger, tous acteurs dans l'univers de l'habitat à travers un produit ou un service. Jusqu'alors, ces professionnels (artisans, commerçants, constructeurs de maisons individuelles ou promoteurs) étaient disséminés dans des zones commerciales, artisanales ou tertiaires.

La Cité de l'habitat est un espace totalement dédié à l'habitat, avec village témoin de maisons individuelles, bâtiment tertiaire réservé aux agences bancaires, assurances, service d'architecture, services aux entreprises, ingénierie, bureaux d'études, agences immobilières.

Le parcellaire



Le bâti



Vue depuis la RN 66



Vue interne

Une centaine d'entreprises sont implantées dans cette zone. La liste suivante en donne le détail.

❖ Agence immobilière	HABITAT DE HAUTE ALSACE
❖ Aménageur foncier	LTA (Lotissement et Terre d'Alsace)
❖ Architecte ESPACE CONSEIL ET REALISATION (E.C.R.)	GUINOT ARCHITECTE
❖ Aspiration centralisée	LIGNE AMBIANCES - Aspiration centralisée
❖ Banque / établissement financier CREDIT AGRICOLE GROUPAMA	CIC Est CREDIT FONCIER de France VOUSFINANCER.COM
❖ Bureau d'études / géomètre CABINET OSTERMANN	BESB CDH INGENIERIE
❖ Cheministe LIGNE AMBIANCES - Cheminée	FLAMMECO
❖ Constructeur de maisons individuelles MAISONS INTEMPORELLES MAISONS MARLI MAISONS RESONANCE VELKOS - POUSS'MURS	MAISONS LYCENE MAISONS OXYGENE MAISONS STEPHANE BERGER
❖ Couverture / Zinguerie	NOVOPRO ALSACE
❖ Cuisiniste CUISINES RUTHNER VENETA CUISINES	CUISINELLA CUISINES SCHMIDT
❖ Décoration intérieure D NUM - ARS LIGNE DESIGN PIECE A PART	BRIN DE FOLIES LES ATELIERS DE MARC K NUZZO CONCEPT
❖ Energies renouvelables SOLENN ENERGIE	IGNIS CHAUFFAGE
❖ Escalier KIRNER DESIGN	HURPEAU - MOUSIST
❖ Etanchéité à l'air	AFORDEX
❖ Expert immobilier JMC ENVIRONNEMENT - CEFASC	EXPERT IMMO NRJ DIAGS
❖ Intérim	Groupe CRIT
❖ Maitrise d'œuvre	Sm2o - Société de maitrise d'œuvre et ordonnancement
❖ Pisciniste / sauna / spas / hammam ENTR'MONTS SPAS	HYDRO SUD
❖ Promoteur W DEVELOPPEMENT - W SERVICES	CARRE DE L'HABITAT - INTRASITES

❖ **Restauration**

RESTAURANT G2

RESTAURANT AUX DELICES

❖ **Revêtement de façade**

CED BATI FACADE

❖ **Revêtement de sols**

ANDRE CARRELAGE

NATURAL PARQUET

ALSACE CARREAUX

ID CARRELAGE - ID PARQUET

SIGNATURE CARRELAGE

❖ **Sanitaire / chauffage / climatisation / électricité**

ACE GEOTHERMIE

CONFOELEC Sarl - Chauffage

PIL'TOP

SERVITEK

BATH room Créa & Bain

CONFOELEC Sarl - Électricité

RECK Yvan & Fils Sarl

Store / véranda / porte / fermeture / fenêtre

FERMETURES BERGER

HILZINGER Fenêtres et Portes

MISTER BOIS

VERANCO

HEIDRICH

MFC de l'Est

PROTECT FERM

❖ **Traitement vitrage**

GLASTINT

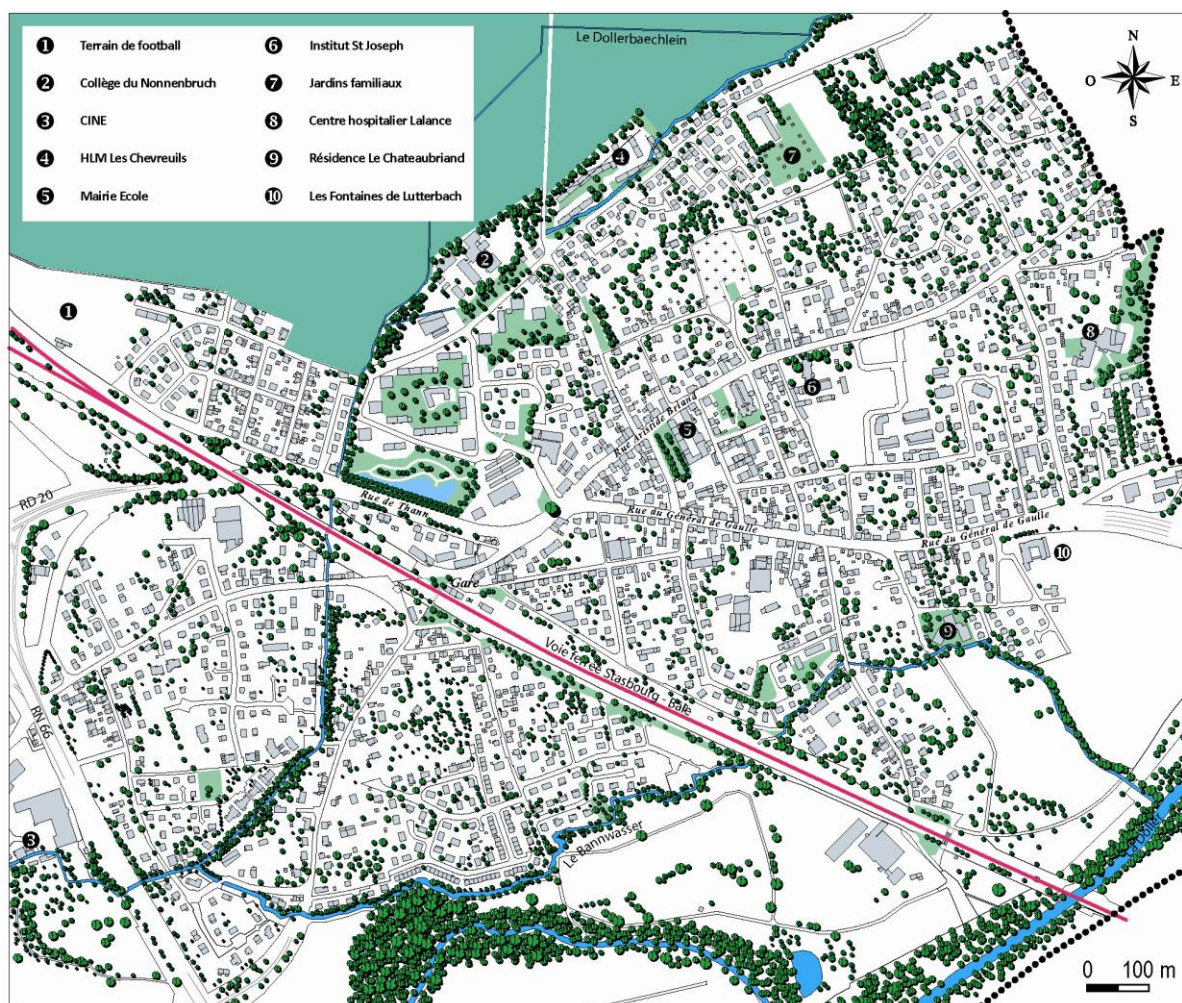
Source : Site Internet Cité de l'Habitat

2.2.5 Les espaces verts

Lutterbach, pour qui s'y promène apparaît tout de suite comme une commune riche en verdure, par les cortèges végétaux des cours d'eau, par les jardins particuliers mais également par l'abondance des espaces verts urbains.

Certains espaces verts, bien structurés, sont à signaler :

- place de la Mairie, vaste espace convivial gazonné et minéral, agrémenté de bancs ;
- place de l'Eglise, terrain gazonné peu convivial par le manque d'aménagement ;
- square du Souvenir Français, rue de Monceaux-les-Mines, une placette gazonnée ;
- enfin, à la convergence des rues Aristide Briand et du Général de Gaulle, la vaste place autour du platane. Cet espace marque ainsi fortement le centre ville. Composée de bandes gazonnées et plantées d'arbres, la place est mise en valeur par un pavage géométrique et par la présence de panneaux de bois structurant l'espace. De nombreuses plates-bandes de fleurs ou d'arbustes apportent une certaine intimité. Cet espace à fonction paysagère joue également un rôle social par la présence de nombreux bancs.



Il convient de souligner l'importance et l'agrément des espaces verts accompagnant les zones d'habitat collectif. Ce sont de vastes espaces centraux gazonnés et plantés d'arbres, donnant une impression de parc à échelle réduite :

- Résidence de la Forêt
- HLM des Chevreuils
- Collectif du Stade
- Rue Verdi
- Collectif rue Chateaubriand.

Seul l'HLM Le Hanneton détonnait par son espace vert inadapté, nettement insuffisant. L'aménagement des abords de la gare a été mis à profit pour sa requalification.

Au sein de la trame pavillonnaire, l'essentiel des espaces verts est privatif. Certains lotissements (rue Louis Pasteur, rue du Bannwasser, rue des Coquelicots) possèdent des espaces verts spacieux et à vocation paysagère. D'autres au contraire (Petite Venise, Quatre Saisons, Chevreuils), ne contiennent pas d'espaces verts, alors qu'ils présentent de nombreuses placettes et impasses susceptibles d'être aménagées. Dans le cadre de conventions de quartiers, la municipalité envisage de créer des places de jeux, l'une à proximité des Chevreuils, l'autre près du Hanneton.

Il faut également noter les espaces verts semi-naturels, qui introduisent une note sauvage dans la ville (talus boisé rue de Richwiller).

L'ancienne peupleraie a fait l'objet d'un aménagement en parc urbain conférant à cet espace jusqu'alors semi-sauvage et fermé un caractère convivial et accueillant.

Enfin, un réel effort a été consenti en matière d'environnement puisque d'innombrables plates-bandes, ronds-points fleuris, espaces gazonnés et alignements d'arbres complètent et assurent une liaison verte en tout point de la ville.

Depuis la colline du cimetière, le regard se perd à l'Ouest jusqu'aux contours bleutés de la chaîne des Vosges. Cette vue fermée par un horizon lointain procure un paysage apaisant et harmonieux. Au premier plan apparaît la ligne dense et horizontale du Nonnenbruch qui par sa rigidité naturelle met en valeur les douces formes des Vosges.

La forêt du Nonnenbruch forme un écrin naturel et sauvage dans lequel se blottit Lutterbach. Au Sud, l'horizon débouche sur le Jura. Au Sud-Est apparaissent les tours de Dornach et au Sud-Ouest, se dessine Morschwiller-le-Bas.

Les entrées de la commune sont fortement marquées :

- à l'Est par le Frohnmatten, vaste espace agricole séparant Lutterbach de Pfastatt et Mulhouse. Cet espace dégagé permet une bonne perception de la silhouette du village. Au sein de ce panorama, l'église rose aux lignes sobres se détache sur les Vosges. La rupture nette de l'urbanisation au profit de l'espace agricole constitue une porte d'entrée flatteuse pour Lutterbach ;
- au Nord par le Nonnenbruch qui crée une porte végétale ;
- et à l'Ouest par des parcelles de culture qui ouvrent des vues dégagées et apaisantes.

B. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Données de cadrage territorial

	Superficie (km ²)	Population	Population active	Logements
Commune de Lutterbach	8,56	6 008	3 024	2 748
Canton de Wittenheim	63,59	46 958	22 663	20 646
SCoT de la Région Mulhousienne	406,95	258 481	121 635	120 576
Département du Haut-Rhin	3525,17	746 072	363 230	345 786

Source : INSEE RP 2008 - Exploitation principale

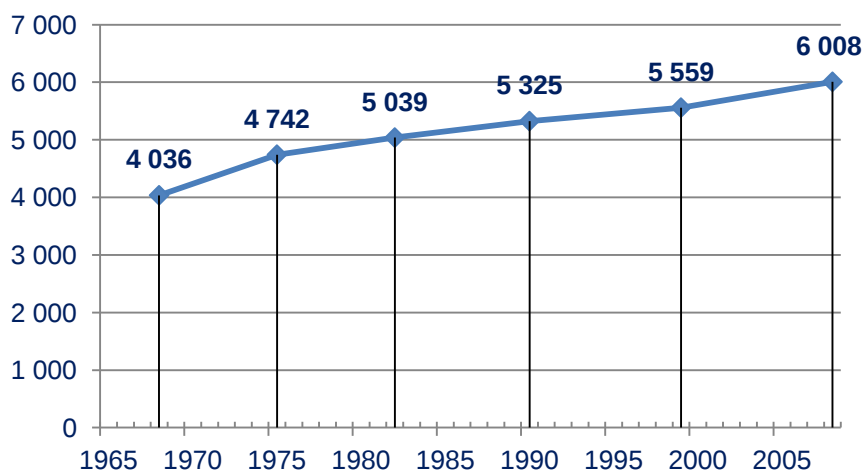
L'analyse socio-économique nécessite de situer Lutterbach dans son contexte territorial. C'est pourquoi il a été retenu de faire des comparaisons avec le canton de Wittenheim, l'aire du SCoT de la Région Mulhousienne et le Département du Haut-Rhin.

Nota : Selon l'INSEE, les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer des évolutions sur des périodes d'au moins 5 ans

1 Population

1.1 L'évolution démographique globale et ses facteurs

L'évolution démographique globale



Source: INSEE RP 1968-2008 - Exploitation principale

L'évolution démographique de Lutterbach se caractérise par un accroissement constant de la population entre 1968 et 2008.

En 40 ans, la commune a gagné 1 972 habitants, ce qui représente un accroissement moyen annuel d'un peu plus de 49 habitants.

La population de 2008 est 1,5 fois plus importante que celle de 1968.

La densité moyenne est de 701,9 habitants / km².

Les variations de la population

		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Variation absolue	Commune de Lutterbach	+706	+297	+286	+234	+449
	Canton de Wittenheim	+6 109	+2 961	+4 841	+1 633	+1 524
	SCoT de la Région Mulhousienne	+23 375	+4 563	+4 529	+8 139	+8 074
	Département du Haut-Rhin	+50 191	+15 163	+20 947	+36 390	+38 363
Taux de variation intercensitaire	Commune de Lutterbach	+17,5%	+6,3%	+5,7%	+4,4%	+8,1%
	Canton de Wittenheim	+20,4%	+8,2%	+12,4%	+3,7%	+3,4%
	SCoT de la Région Mulhousienne	+11,1%	+2,0%	+1,9%	+3,4%	+3,2%
	Département du Haut-Rhin	+8,6%	+2,4%	+3,2%	+5,4%	+5,4%
Taux de variation annuel	Commune de Lutterbach	+2,3%	+0,9%	+0,7%	+0,5%	+0,9%
	Canton de Wittenheim	+2,7%	+1,1%	+1,5%	+0,4%	+0,4%
	SCoT de la Région Mulhousienne	+1,5%	+0,3%	+0,2%	+0,4%	+0,4%
	Département du Haut-Rhin	+1,2%	+0,3%	+0,4%	+0,6%	+0,6%

Source: INSEE RP 1968-2008 - Exploitation principale

Entre 1968 et 2008, la variation de la population de Lutterbach montre trois séquences distinctes :

- de 1968 à 1975, la croissance est de type exponentiel avec un taux de variation intercensitaire de + 17,5%,
- de 1975 à 1999, la croissance est de type logarithmique ce qui se traduit par la diminution progressive des taux de variation intercensitaires qui passent de +6,3% à +4,4%,
- la dernière période intercensitaire se caractérise par une inflexion de la croissance qui reprend un caractère exponentiel avec une variation intercensitaire de +8,1%

Sur la même période les populations du canton de Wittenheim, du territoire du SCoT de la Région Mulhousienne ainsi que celle du Département du Haut ont toutes présenté un accroissement.

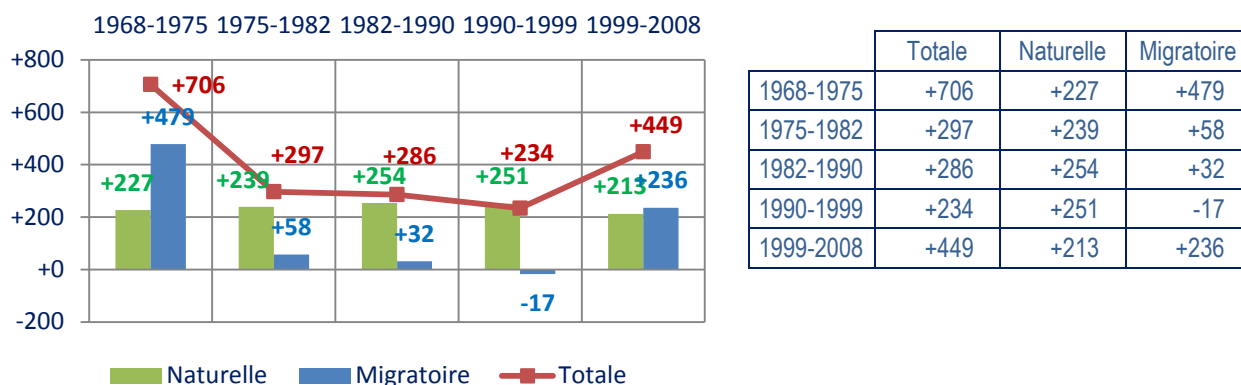
Toutefois, les variations ne sont pas de même nature que pour la commune :

- pour le canton on note quatre phases qui se caractérisent par une alternance de croissances fortes entre 1968 et 1975 ainsi qu'entre 1982 et 1990, et de croissance plus modérée entre 1975 et 1982, suivie d'une relative stagnation depuis 1990,
- pour le SCoT, la forte croissance entre 1968 et 1975 a été suivie d'une diminution du taux de variation intercensitaire jusqu'en 1990, et depuis cette date la croissance s'est quasiment stabilisée à un taux de variation intercensitaire de +3,4%,
- pour le Département du Haut, la variation est de même nature que celle du SCoT.

Les facteurs d'évolution

L'évolution de la population est régie par deux composantes : la variation naturelle ou mouvement naturel (bilan des naissances et des décès), et la variation migratoire ou solde migratoire (bilan des arrivées et des départs).

La nature du mouvement naturel permet d'apprécier le renouvellement des générations et celle du solde migratoire l'attractivité de la commune.



Source : INSEE RP 2008 - Exploitation principale

Pour la période intercensitaire 1968 – 1975 les apports migratoires représentent 2/3 de l'augmentation de la population, ce qui caractérise une croissance exogène.

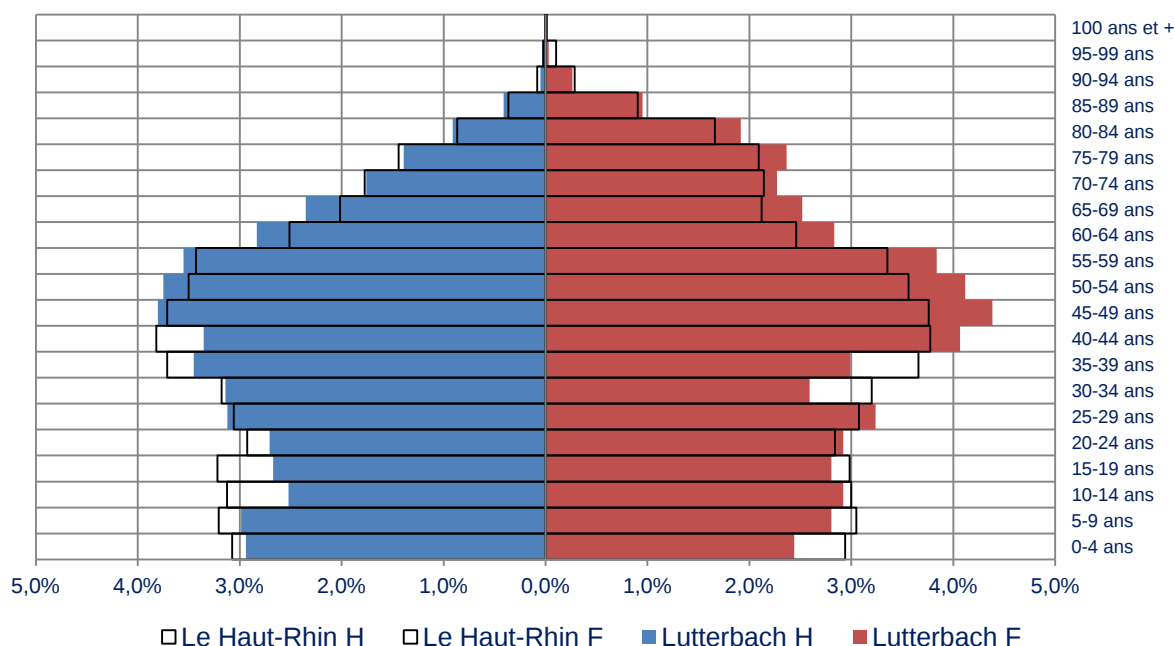
Entre 1975 et 1999, l'évolution démographique de Lutterbach devient de type endogène, c'est en effet l'excédent des naissances par rapport aux décès (mouvement naturel positif) qui constitue le facteur de croissance et qui compense le solde migratoire décroissant (excédent des départs sur les arrivées de population extérieure).

Pour la période intercensitaire 1990 – 1999 c'est même le mouvement naturel qui porte à lui seul l'accroissement démographique, le solde migratoire étant négatif.

La dernière période intercensitaire se caractérise par un équilibre des facteurs d'évolution avec une légère prédominance du solde migratoire : le renouvellement des générations et l'attractivité de la commune dynamisent l'évolution démographique.

1.2 La structure par âge et le vieillissement de la population

La pyramide des âges

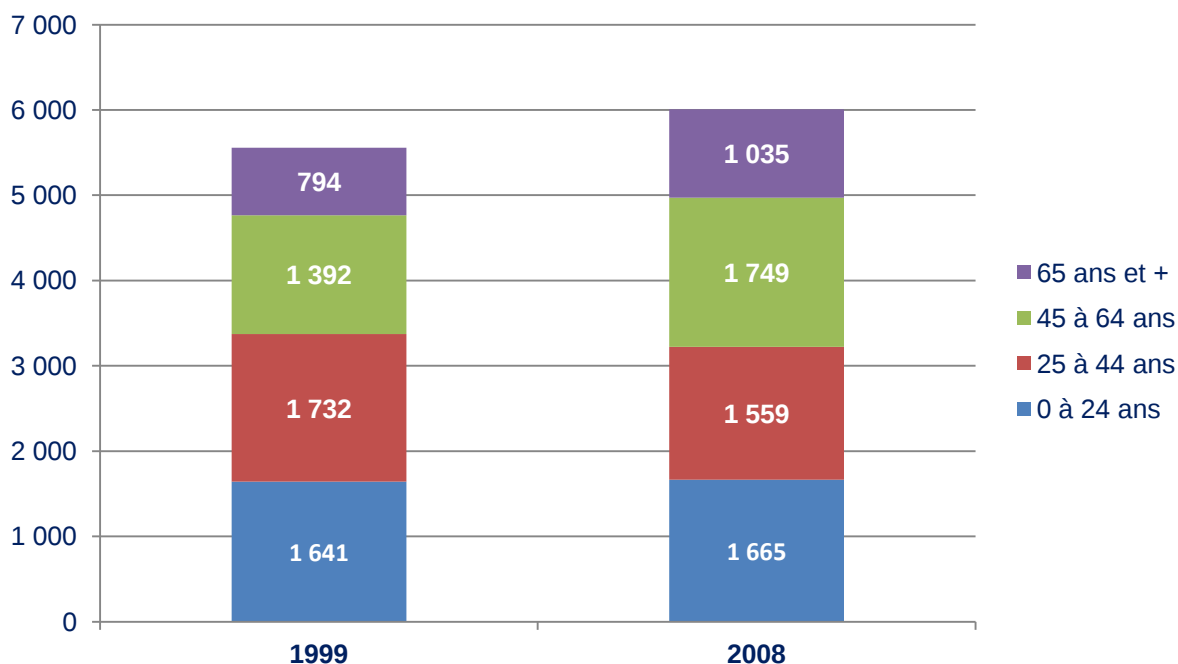


Source : INSEE RP 2008 - Exploitation complémentaire

L'analyse de la pyramide des âges quinquennaux en 2008, avec pour référence le département, permet les constats suivants :

- les jeunes lutterbachois de moins de 24 ans présentent un sous-effectif par rapport à ceux du département, sous-effectif plus notable dans la population masculine ;
- on relève également une sous-représentation des jeunes actifs de la commune, les tranches de 30 à 39 ans étant concernées notamment dans la population féminine, la tranche 25 – 29 ans étant quant à elle représentée de façon identique à celle du département ;
- les tranches actives de la population communale de 30 à 64 ans présentent une sous-représentation entre 30 et 39 ans pour les femmes et entre 30 et 44 ans pour les hommes, puis pour les tranches supérieures une sur-représentation ;
- les seniors des tranches de plus de 65 ans sont quasiment aussi nombreux dans la commune que dans le département.

La structure par âges



Source: INSEE RP 1999-2008 - Exploitation complémentaire

Les "jeunes" qui constituent le groupe d'âge de 0 à 24 ans représentent 29,5% de la population en 1999 alors qu'en 2008 ils en représentaient 27,7%.

Cette stabilité de l'effectif des « jeunes » s'est accompagnée d'un tassement des « jeunes actifs » (groupes d'âge 25-44 ans) qui représentaient 1/3 de la population en 1999 et 1/4 en 2008. Parallèlement, les « actifs » (groupes d'âge 45-64 ans) ont vu leur effectif augmenter d'un peu plus de 1/4.

L'effectif du groupe d'âge des personnes de 65 ans et plus a également augmenté pour représenter 30% de la population.

On assiste donc, malgré la stabilité des groupes d'âges « jeunes » à un vieillissement de la population.

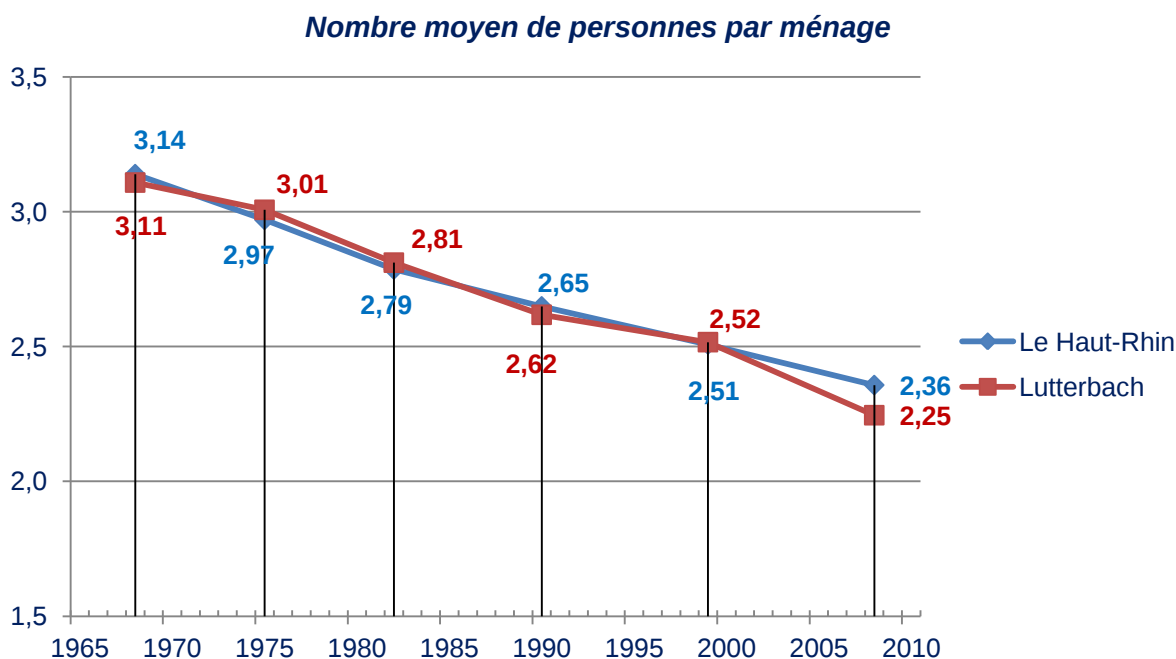
La variation de l'indice de vieillissement (*c'est le rapport entre la population âgée de 60 ans et plus et la population des 0-19 ans*) de 0,69 en 1968 à 1,48 en 2008 confirme que la commune enregistre un vieillissement de sa population. En effet, une valeur de cet indice égale à 1 signifie qu'il y a autant de "jeunes" que de "60 ans et plus", une valeur inférieure à 1 montre la prédominance des "jeunes", prédominance d'autant plus grande que la valeur de l'indice est faible.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
60 ans et +	692	845	692	896	1064	1436
0-19 ans	998	1240	1204	1100	1036	969
Indice de vieillissement	0,69	0,68	0,57	0,81	1,03	1,48

2 Les ménages et le logement

La définition du ménage adoptée correspond au concept de « ménage-logement ». On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont « réintégrés » dans la population des ménages).

2.1 Evolution de la taille moyenne des ménages



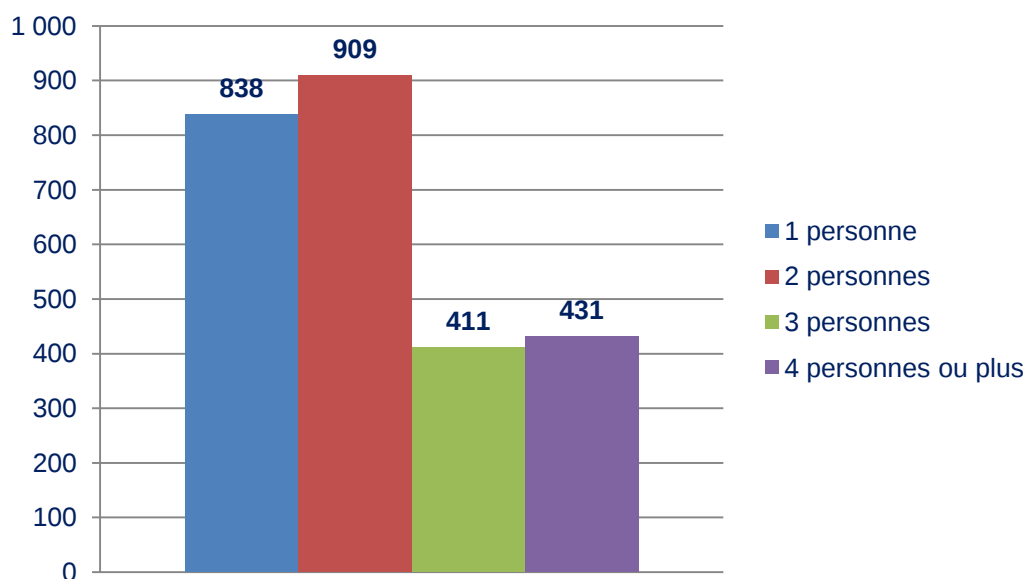
Source: INSEE RP 1968-2008- Exploitation principale

L'évolution de la taille moyenne des ménages se caractérise par une baisse sensiblement identique pour la commune et pour le département.

On note toutefois qu'en 2008, Lutterbach ne compte plus que 2,25 personnes par ménages tandis que le département affiche encore un chiffre de 2,36.

Cette évolution est symptomatique d'un desserrement des ménages.

2.2 Répartition des ménages par taille



Source: INSEE RP 1999-2008 - Exploitation complémentaire

Ménage composé de :	1990	1999	2008
1 personne	471	540	838
2 personnes	628	732	909
3 personnes	396	383	411
4 personnes ou plus	509	512	431
Total	2004	2167	2589

Source: INSEE RP 1990-2008 - Exploitation complémentaire

Le nombre de ménages a augmenté de près de 30% entre 1990 et 2008.

L'évolution de la composition des ménages met en exergue la forte augmentation des ménages composés de 1 ou 2 personnes

Le nombre des ménages d'une personne a augmenté de 78% entre 1990 et 2008. Ces ménages représentent quasiment 1/3 de ménages en 2008.

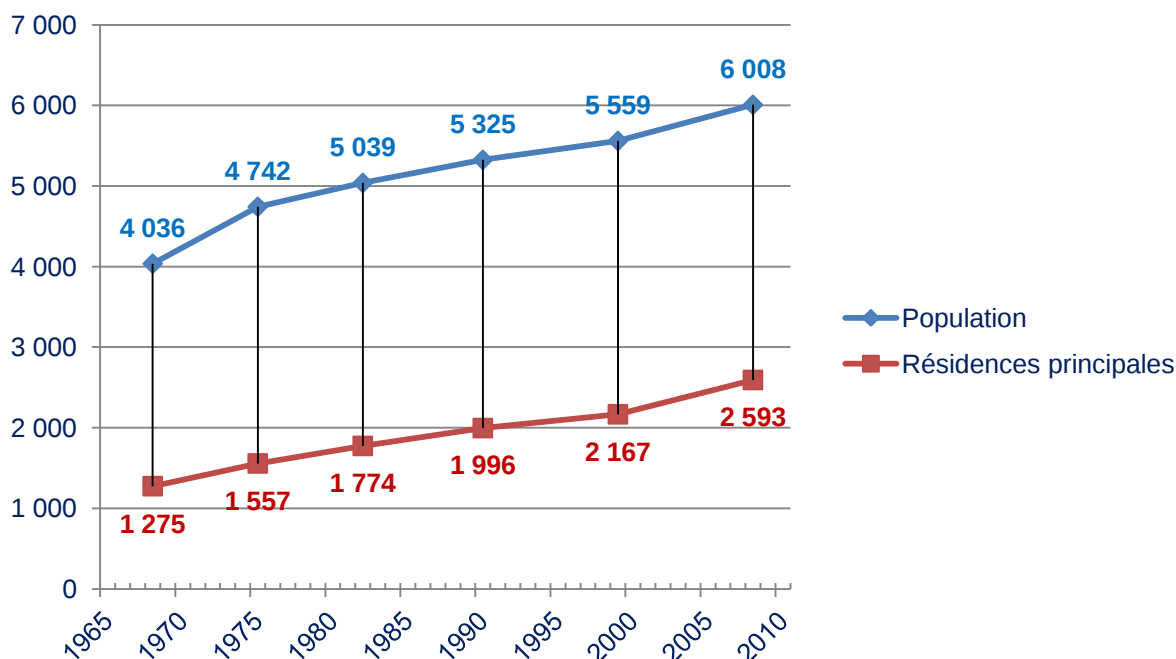
Le nombre de ménages de 2 personnes a augmenté de 45% depuis 1990.

Les ménages de 3 personnes n'ont augmenté que de 4% et ceux de 4 personnes et plus ont diminué de 15% entre 1990 et 2008.

En 2008, les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 2 /3 des ménages, ceux de 3 ou 4 personnes et plus 1/3 des ménages.

2.3 Evolution du parc de logements

Evolutions comparées de la population et des résidences principales



Source: INSEE RP 1968-2008 - Exploitation principale

Le graphique ci-dessus qui met en parallèle l'évolution de la population et celle des résidences principales entre 1968 et 2008.

En 40 ans, le nombre de résidences principales a doublé alors que pour la même période l'accroissement de la population était de 149%.

Evolution de la composition du parc de logements

	Nombre de logements	Résidences principales	Résidence secondaires	Logements vacants
1968	1 320	1 275	5	40
1975	1 701	1 557	1	143
1982	1 887	1 774	29	84
1990	2 123	1 996	28	99
1999	2 252	2 167	7	78
2008	2 748	2 593	6	149

Source: INSEE RP 1968-2008 - Exploitation principale

En 2008 le parc de logements se composait de :

- 94,4% de résidences principales ;
- 0,2% de résidences secondaires ;
- 5,4% de logements vacants.

Les logements vacants comprennent à la fois les logements disponibles pour la vente ou la location, les logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que leurs titulaires n'occupent pas à l'époque du recensement.

L'évolution de la composition du parc de logement montre une grande stabilité de la proportion de résidences principales. Les seules variations notables sont celles concernant les logements vacants ce qui peut s'expliquer par les opérations immobilières produisant des logements non encore occupés à la date du recensement.

2.4 Caractéristiques globales des résidences principales

Nombre de pièces en fonction du type de logement

	Nombre de logements					
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total général
Maison	3	14	78	232	877	1 205
Appartement	101	270	594	423	135	1 524
Autre	5	9	2	2	1	19
Total général	109	292	675	658	1 014	2 748

Source: INSEE RP 2008 - Exploitation complémentaire

Remarque: la catégorie "Autre" comprend : logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes

En 2008, les 2748 logements de Lutterbach sont composées de :

- 1205 maisons individuelles (43,9%) ;
- 1524 appartements (55,5%) ;
- 19 logements d'un autre type (0,7%).

La prédominance des appartements (logements dans des immeubles collectifs) traduit le caractère urbain de la commune, toutefois la part des maisons individuelles n'est que légèrement inférieure à celle des immeubles collectifs et cette diversification de l'offre en logement constitue un atout permettant d'offrir une gamme étendue de solutions dans le parcours résidentiel.

La répartition des résidences principales par nombre de pièces montre un prédominance des logements de 4 et 5 pièces et plus (61%).

Année de construction des logements en fonction du type

	Nombre de logements						
	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1981	1982 à 1989	1990 à 1998	1999 à 2004	Total
Maison	264	444	131	113	121	103	1174
Appartement	175	637	213	59	118	228	1429
Autre	4	6	2	2	2		16
Total	442	1087	345	174	241	330	2619

Source: INSEE RP 2008 - Exploitation complémentaire

Remarque: l'année de référence pour ce tableau est 2005 ce qui peut expliquer des différences dans les totaux généraux

Le parc de logements de Lutterbach se répartit globalement en 3 grandes composantes à savoir un noyau de logements anciens (logements qui ont plus de 63 ans en 2012) représentant un 1/6^e des logements (17%), 2/5^e de logements d'âge moyen ayant entre 38 et 63 ans en 2012 (41%), et enfin près de 3/7^e de logements récents de moins de 37 ans en 2012 (42%).

Il est à noter que parmi les logements anciens une très faible proportion est antérieure à l'entre-deux-guerres et que le noyau ancien n'est pas très important. Cet état de fait provient des lourdes destructions consécutives à la Seconde Guerre Mondiale. Toutefois, les logements anciens constituent un potentiel de renouvellement urbain qu'il ne faudra pas négliger.

Pour les logements récents (construits depuis 1975) on notera la prédominance de ceux construits entre 1975 et 1981 et ceux construits entre 1999 et 2004.

Année de construction des résidences principales en fonction du nombre de pièces

	Nombre de résidences principales						Total
	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1981	1982 à 1989	1990 à 1998	1999 à 2004	
1 pièce	7	23	32	2	9	9	82
2 pièces	31	111	35	10	28	53	267
3 pièces	85	263	71	24	51	87	580
4 pièces	88	281	78	28	41	75	590
5 pièces ou plus	207	339	116	101	106	93	961
Total	418	1 017	331	165	234	316	2 481

Source: INSEE RP 2008 - Exploitation complémentaire

Remarque: l'année de référence pour ce tableau est 2005 ce qui peut expliquer des différences dans les totaux généraux

Malgré la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, des logements de 4 ou 5 pièces et plus continuent à être construits au cours des périodes récentes.

On note également que la construction de logements de 2 ou 3 pièces s'est intensifiée depuis 1990 permettant ainsi une meilleure prise en compte des évolutions démographiques. Mais il n'en demeure pas moins qu'il n'existe pas vraiment de corrélation entre la composition des ménages et le nombre de pièces des résidences principales : alors que les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 67% des ménages, les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 39% des résidences principales.

Nombre de pièces des résidences principales par statut d'occupation

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
Propriétaire	7	76	214	350	894	1 542
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	27	125	218	121	61	551
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	11	5	6	3		25
Logé gratuitement	2	5	15	16	13	51
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	41	69	163	127	25	424
Total	88	279	616	616	993	2 593

Source: INSEE RP 2008 - Exploitation complémentaire

On compte en 2008 à Lutterbach, 59,4% de logements occupés par leurs propriétaires, 38,5% de logements en location. Le logement public (HLM) représente 16,3% des résidences principales.

Confort des résidences principales par type de logement

	Nombre de résidences principales			
	Ni baignoire, ni douche	Baignoire ou douche hors pièce réservée	Salle(s) de bains (avec douche ou baignoire)	Total
Maison	6	21	1 132	1 159
Appartement	1	37	1 379	1 417
Autre	6	1	10	17
Total	13	59	2 521	2 593

Source: INSEE RP 2008 - Exploitation complémentaire

Sur les 2593 résidences principales que compte la commune, seules 0,5% d'entre elles sont dépourvues de baignoire ou de douche et il s'agit essentiellement de maisons.

On relève en outre que 2,3% des résidences principales sont dotées de baignoire ou de douche hors pièce d'eau et que 97,2% d'entre elles possèdent une salle de bain.

On est donc en présence d'un parc immobilier qui ne semble pas nécessiter d'interventions lourdes pour assurer son habitabilité.

Statut d'occupation des résidences principales

	Propriétaire		Locataire		dont locataire HLM		Logé gratuitement		Ensemble résidence principales
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Commune de Lutterbach	1 542	59,5%	1 000	38,6%	424	16,3%	51	2,0%	2 593
Canton de Wittenheim	12 960	67,0%	5 915	30,6%	2 361	12,2%	469	2,4%	19 344
SCoT Région Mulhousienne	59 520	54,5%	47 378	43,4%	15 830	14,5%	2 246	2,1%	109 144
Département du Haut-Rhin	188 128	60,8%	113 594	36,7%	39 498	12,8%	7 635	2,5%	309 356

Source: INSEE RP 2008 - Exploitation principale

Remarque: Le total en ligne n'est pas égal à 100% car les locataires HLM, sont également comptés dans la catégorie Locataires.

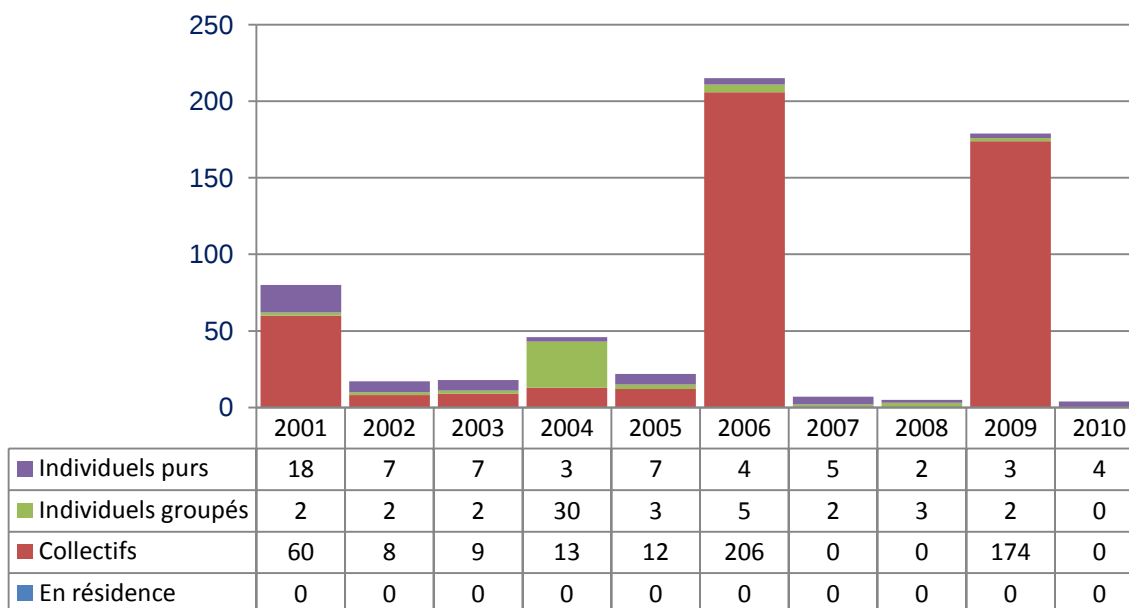
On compte en 2008 à Lutterbach, 59,5% de logements occupés par leurs propriétaires, ce qui est un taux comparable à celui du Département. Dans le canton de Wittenheim ce taux est supérieur alors que pour le SCoT de la Région Mulhousienne il est inférieur.

La part des locataires est de 38,6% à Lutterbach ce qui représente un taux supérieur à ceux du canton et du département mais inférieur à celui du SCoT.

En matière de logement public (HLM), Lutterbach présente un taux supérieur à ceux enregistrés pour les territoires de référence

2.5 Le rythme de la construction

Nombre de logements autorisés par année



Source: MEDDTL SIT@DEL2 2011

Remarque: Nombres de logements autorisés en date réelle.

Entre 2001 et 2010, l'évolution globale de l'habitat se fait à un rythme moyen de 59 logements par an. Il est à noter que si l'on exclut 2007 et 2009, cette moyenne n'est plus que de 25 logements par an.

Il est aussi à noter que 8 logements sur 10 sont des logements collectifs et qu'il a été autorisé 48 logements collectifs par an en moyenne.

Les logements individuels autorisés à raison de 6 par an en moyenne ne le sont pour moitié dans le cadre d'opérations groupées.

2.6 Les enjeux locaux en termes de logement

Les enjeux communs à l'ensemble du territoire de l'agglomération mulhousienne :

- le renforcement de l'attraction de l'agglomération mulhousienne et en particulier de sa ville-centre
- l'ajustement de l'offre locative aux besoins et sa répartition de manière équilibrée entre les différentes communes
- le risque d'une spécialisation résidentielle du territoire qui pourrait nuire à la fluidité du marché local de l'habitat

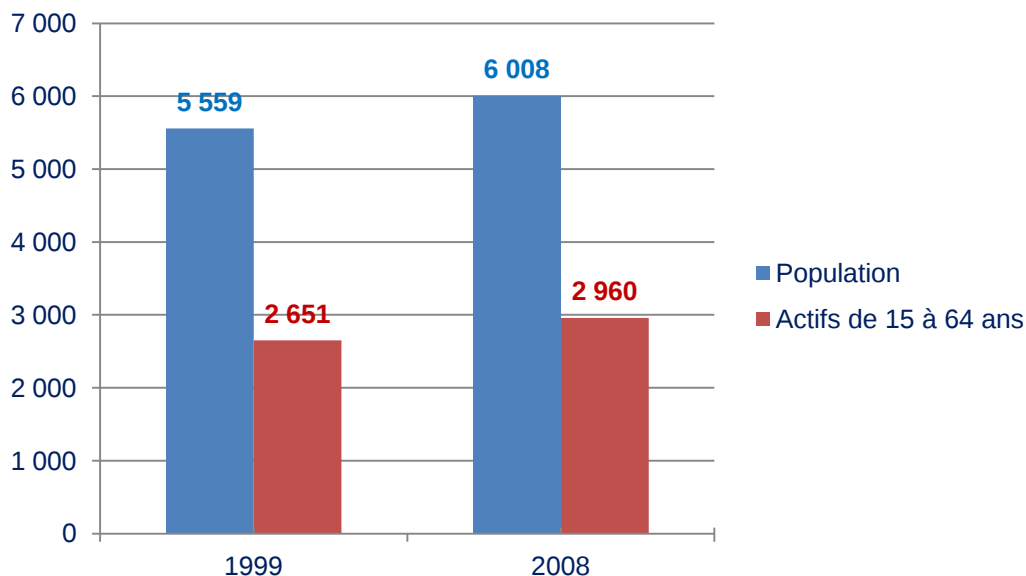
Les enjeux propres à la première couronne urbaine dont fait partie Lutterbach :

- la gestion de la pression foncière et la maîtrise de l'étalement urbain
- la diversification de l'offre en logements, tant en termes de formes et de densité qu'en termes de statut d'occupation

3 Données économiques

3.1 Les actifs et les emplois

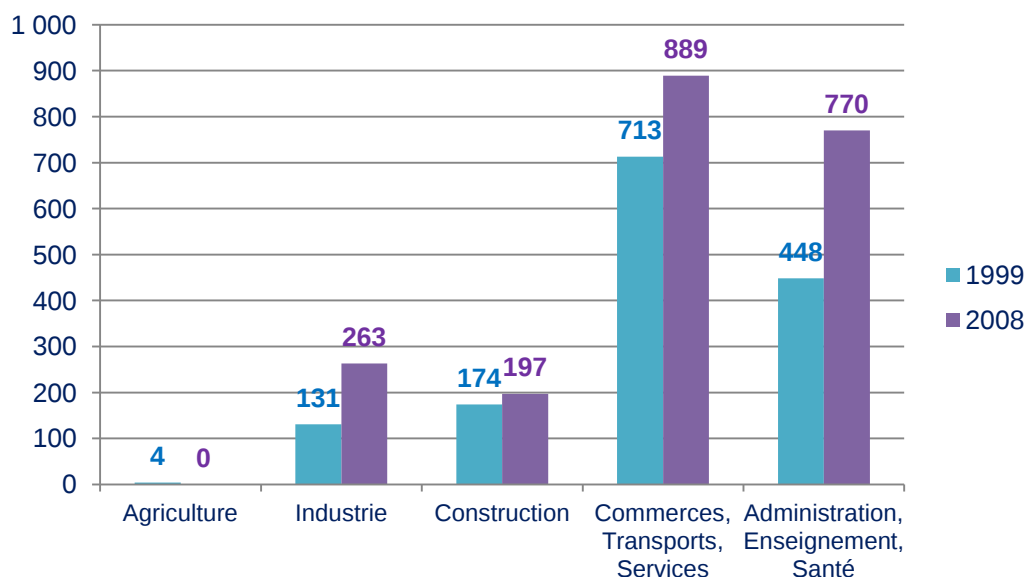
Evolution de la population par rapport aux actifs occupés



Source: INSEE RP 2008 - Exploitation principale

En 2008, Lutterbach compte 2960 actifs pour 6008 habitants, soit un peu moins de la moitié de la population totale (49 %) concernée. Le taux départemental affiche le même chiffre. L'évolution du taux communal se caractérise par une augmentation, le chiffre de 1999 étant de 47,6 %.

Emplois au lieu de travail par secteur d'activité



Source: INSEE RP 2008 - Exploitation complémentaire

En termes d'emplois, l'agriculture est un secteur d'activité marginal.

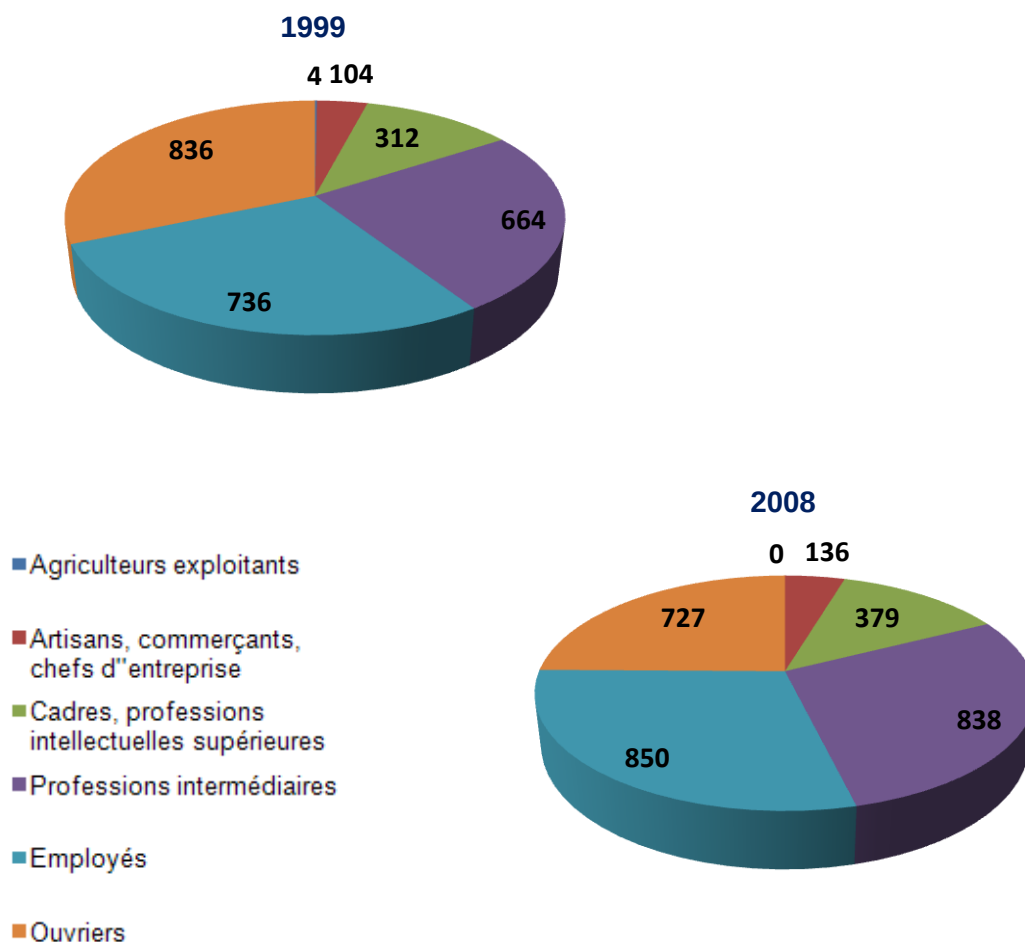
L'industrie représente 12,4% des emplois en 2008 et a vu ses effectifs doubler entre 1999 et 2008.

La construction qui représente 9,3% des emplois en 2008 et également en progression de 13%.

Les commerces, transports et services constituent le gisement d'emplois le plus important puisqu'ils représentent 42% des emplois et ce secteur d'activité voit ses effectifs augmenter de 1/4.

Les emplois dans le secteur administratif, l'enseignement et la santé représentent 36,3% des emplois et ils ont augmenté de 72% entre 1999 et 2008.

Répartition socio-professionnelle de la population active



Source: INSEE RP 1999-2008- Exploitation complémentaire

En 2008, les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers prédominent puisque ces trois catégories socioprofessionnelles regroupent les 82,4% des actifs. Les cadres et professions intellectuelles supérieures et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise représentent 17,6% des actifs.

La tendance observée entre 1999 et 2008 témoigne d'une régression des ouvriers qui étaient presque 1/3 des actifs en 1999 et en 2008 ils représentent 1/4 des actifs.

Les effectifs des employés sont stables et représentent 29% des actifs en 2008.

La catégorie des professions intermédiaires a vu sa part passer de 25% à 28% des actifs de 1999 à 2008.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise ont vu leurs effectifs augmenter mais leur part dans la population active reste stable.

Le chômage

	1999	2008
Nombre de chômeurs	238	339
Taux de chômage (au sens du RP)	9,0%	11,5%
Taux de chômage des hommes	6,4%	11,6%
Taux de chômage des femmes	11,9%	11,3%
Part des femmes parmi les chômeurs	61,3%	47,9%

Source: INSEE RP 2008 - Exploitation principale

Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs au sens du recensement dans la population active au sens du recensement.

Le nombre de chômeurs a augmenté de 142% entre 1999 et 2008.

Le taux de chômage a gagné 2,5% mais cette augmentation traduit une réalité différente selon le sexe : le taux de chômage masculin a quasiment doublé alors que celui des femmes est en baisse. La part des femmes parmi les chômeurs présente une diminution de 13,4%.

Lieu de travail des actifs de la commune

	1999	2008
dans la commune de résidence	400	467
situé dans le département de résidence	1 746	1 972
situé dans un autre département de la région de résidence	13	20
situé dans une autre région en France métropolitaine	32	43
situé à l'étranger	212	179

Source: INSEE RP 2008 - Exploitation principale

Les actifs résidants représentent 17,4% des actifs de la commune et leur effectif a augmenté de 16,7% entre 1999 et 2008.

La majorité des actifs (73,6%) travaille dans le Haut-Rhin et leur effectif a augmenté de 13% entre 1999 et 2008.

Les actifs travaillant hors du Haut-Rhin se partagent entre ceux dont le lieu de travail est le Bas-Rhin (0,7% des actifs en 2008), ceux dont le lieu de travail est un autre département (1,6% des actifs en 2008) et ceux qui travaillent à l'étranger (6,7% en 2008). On note que le travail frontalier a régressé de 15,3% entre 1999 et 2008.

Destination des travailleurs de la commune

Total des sortants : 2164

Destination	% des actifs	
Autre commune du SCoT de la Région Mulhousienne	: 60 %	dont 31 % à Mulhouse
Autre commune du Haut-Rhin	: 14 %	
Autre pays	: 7 %	dont 6 % en Suisse
Autre département	: 1 %	

Source: INSEE RP 2007 - Exploitation complémentaire

La majorité des « sortants » (60%) travaille dans une autre commune de l'aire du SCoT de la Région Mulhousienne et quasiment 1/3 d'entre eux à Mulhouse. Les trajets domicile – travail sont donc courts pour une grande partie des actifs.

Origine des travailleurs entrants de la commune

Total des entrants : 1614

Origine	% des actifs
Autre commune du SCoT de la Région Mulhousienne	: 42 % dont 18 % de Mulhouse
Autre commune du Haut-Rhin	: 32 %
Autre département	: 4 %

Source: INSEE RP 2007 - Exploitation complémentaire

Les « entrants » sont pour les 3 /4 d'entre eux originaires du Haut-Rhin et 42% de ces entrants proviennent d'une commune de l'aire du SCoT de la Région Mulhousienne.

L'activité agricole

Généralités

Superficie totale du ban	856
SAU communale (ha)	132
SAU des exploitations	475

L'activité agricole mobilise une Superficie Agricole Utilisée (SAU) qui couvre 15,4% du ban communal soit 28% de la SAU des exploitations. Compte tenu du caractère urbain de la commune et de la superficie forestière, la pérennité de l'activité agricole nécessite l'exploitation de terres situées à l'extérieur du ban communal.

Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			SAU moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	6	c	4	64	c	118
Autres exploitations	4	c	3	3	c	1
Toutes exploitations	10	6	7	40	67	68
Exploitations de 50 ha et plus	c	3	4	c	105	118

L'évolution du nombre d'exploitations professionnelles se traduit par une diminution qui va de pair avec une forte augmentation de la SAU moyenne. La commune dispose de 7 exploitations agricoles dont 4 sont des exploitations professionnelles de 50 hectares et plus.

Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	10	6	7	398	403	475
Terres labourables	8	6	4	364	373	456
dont céréales	8	6	4	246	255	329
Superficie fourragère principale (3)	5	5	7	67	46	26
dont superficie toujours en herbe	5	5	6	32	31	19
Blé tendre	8	6	4	170	160	168
Maïs-grain et maïs semence	3	6	4	32	80	161
Betterave industrielle	c	c	c	c	c	c
Oléagineux	4	5	3	55	73	44
Maïs fourrage et ensilage	4	c	c	26	c	c

Les terres labourables représentent 96% de la SAU en 2000 pour 91% en 1979.

En 2000, la production de céréales mobilise 69,3% de la SAU (61,8% en 1988), et la superficie fourragère 5,5% (16,8% en 1988).

Alors que le blé tendre dominait largement la production céréalière en 1979 et en 1988, on note en 2000 que le maïs fait part égale avec le blé (35,4% de la SAU en blé et 33,9% de la SAU en maïs).

La production d'oléagineux et en régression (9,3% de la SAU en 2000, 18,1% en 1988).

Cheptel

	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	4	4	0	121	95	0
dont total vaches	4	3	0	70	52	0
Total volailles	6	4	c	284	75	c
Vaches laitières	4	c	0	64	c	0
Vaches nourrices	c	3	0	c	17	0
Total équidés	3	0	0	6	0	0
Total ovins	c	c	c	c	c	c
Total porcins	c	c	0	c	c	0
Lapines mères	4	0	c	16	0	c
Poules pondeuses d'œufs de consommation	...	4	c	...	70	c
Poulets de chair et coqs	5	0	c	8	0	c

Les données disponibles relatives au cheptel permettent d'observer une régression de l'élevage de bovins entre 1979 et 1988, quant à l'aviculture les données relèvent du secret statistique et ne permettent pas de commentaire spécifique.

On peut toutefois observer que l'élevage, à l'inverse de la production céréalière, ne constitue pas une composante motrice de l'activité agricole à Lutterbach.

Les moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	7	5	6	162	288	428
Tracteurs	9	6	5	19	15	17
dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	3	4	4	4	6	10
Moissonneuse-batteuse	5	3	c	5	3	c
Presse à grosses balles	...	0	c	...	0	c
Superficie irriguée	0	0	c	0	0	c
Superficie drainée par drains enterrés	0	c	c	0	c	c

Le mode d'exploitation majoritaire est le fermage et en 2000 on dénombre 5 exploitations individuelles.

La mécanisation de la production est importante puisqu'on dénombre 17 tracteurs (dont 10 de 80ch DIN et plus) pour 5 exploitations.

Précisions méthodologiques

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune

(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé

(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

... Données non disponibles

c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

4 Equipements et services

* Commerces et services

Avec une cinquantaine d'établissements répertoriés en 2010, le commerce de détail est bien représenté.

Aux commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens de la population (boulangeries, boucheries, ...) s'ajoutent des commerces et services plus urbains (magasin de vêtements, fleuristes, plusieurs salons de coiffure, salon de beauté, taxis, garage, hôtel-restaurant, ...) qui contribuent à la mixité fonctionnelle des zones urbaines.

* Les services publics

Outre la mairie, la commune dispose d'une gendarmerie, et d'un local pour les pompiers.

* Enseignement et petite enfance

L'enseignement public¹ du 1^{er} degré est dispensé dans deux écoles maternelles (Forêt : 3 classes – 48 élèves, Chevreuils : 2 classes – 46 élèves) et une école élémentaire (René Cassin : 3 classes préélémentaires – 75 élèves et 12 classes élémentaires – 321 élèves). L'école Rudolf Steiner et l'école bilingue ABCM (écoles privées) complètent l'offre en matière d'écoles primaires sur le territoire communal.

L'enseignement du premier cycle du second degré est assuré au collège Nonnenbruch. L'aire de recrutement de ce collège construit en 1974 couvre Lutterbach, Reiningue, Morschwiller-le-Bas, Galfingue et Heimsbrunn. Sa capacité théorique est de 600 élèves. Il comporte 20 divisions et regroupe 525 élèves. Une demi-pension y est assurée.

L'accueil périscolaire est une compétence de la Communauté d'Agglomération, la commune dispose de deux sites d'accueil l'un aux Chevreuils et l'autre au centre à proximité de l'école René Cassin.

* Services de santé, sociaux et médico-sociaux

Ils se composent d' :

- un établissement hospitalier spécialisé (Lalance)
- un centre de soins
- un foyer-logement pour personnes âgées (Résidence Chateaubriand)
- un établissement pour déficients intellectuels (Institut St Joseph)
- une halte-garderie
- un centre d'aide par le travail (Sinclair)
- un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes comportant une unité Alzheimer (Fontaines de Lutterbach)

* Sports, loisirs, culture

Une cinquantaine d'associations sportives, culturelles, humanitaires, de quartier, d'éducation et autres, dont 43 affiliées à l'Office municipal des Sports et Animations populaires (OMSAP) regroupent 2214 membres.

¹ Les données chiffrées ont été communiquées par Madame la Directrice des services départementaux de l'Education Nationale du Haut-Rhin en octobre 2012.

Sur le plan des équipements la commune est dotée :

- de courts de tennis couverts et extérieurs (Tennis Club de Lutterbach),
- d'une salle multisports avec un plateau sportif,
- d'une salle spécialisée (Salle de basket, Aloysia Basket Club)
- d'une salle de gymnastique sportive,
- d'une salle de tennis de table,
- d'une salle polyvalente (Salle des Brasseurs),
- d'un terrain de football (Honneur, entraînement et football à 7),
- d'un terrain extérieur de petits jeux collectifs (Multisports des Chevreuils),
- d'un terrain de volley-ball (Stade de football),
- d'un boulodrome (salle de gymnastique),
- d'un parcours sportif,
- d'un parcours sylvestre.

* Equipement d'accueil touristique

La capacité d'accueil touristique de la commune repose sur 1 hôtel homologué de tourisme (51 chambres).

Une grande part des besoins plus spécifiques pour lesquels il n'existe pas d'équipement au niveau communal peut être satisfaite dans les communes proches dont Mulhouse qui est accessible en une vingtaine de minutes en transports en commun.

Services recensés dans la Base Permanente des Equipements

Source: INSEE BPE 2010

Les commerces, services aux particuliers et aux entreprises	
Banque, Caisse d'Epargne	4
Pompes funèbres	1
Bureau de poste	1
Réparation automobile et de matériel agricole	10
Ecole de conduite	1
Maçon	2
Plâtrier peintre	3
Menuisier, charpentier, serrurier	6
Plombier, couvreur, chauffagiste	4
Électricien	5
Entreprise générale du bâtiment	2
Coiffure	4
Agence de travail temporaire	2
Restaurant	6
Agence immobilière	8
Blanchisserie-Teinturerie	1
Soins de beauté	3
Supermarché	1
Grande surface de bricolage	2
Boulangerie	4
Boucherie charcuterie	2
Magasin de vêtements	1
Magasin d'équipements du foyer	2
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	2
Magasin de meubles	10
Magasin d'articles de sports et de loisirs	2
Droguerie quincaillerie bricolage	4
Fleuriste	2
Taxi	3
Hôtel homologué	1

Les services publics	
Gendarmerie	1
École maternelle	3
École élémentaire	2
Collège	1

Les équipements et services sanitaires et sociaux	
Établissement santé moyen séjour	1
Centre de santé	1
Médecin omnipraticien	5
Chirurgien dentiste	5
Infirmier	2
Masseur kinésithérapeute	1
Opticien-lunetier	1
Orthophoniste	1
Pédicure-podologue	4
Psychomotricien	1
Pharmacie	1
Personnes âgées : hébergement	2
Personnes âgées : services d'aide	1
Garde d'enfant d'âge préscolaire	2
Enfants handicapés : hébergement	1
Enfants handicapés : soins à domicile	2
Adultes handicapés : hébergement	1

Les équipements de sport et de loisirs	
Boulodrome	1
Tennis	1
Plateau extérieur ou salle multisports	1
Salle de terrains de petits jeux	5
Terrains de grands jeux	1
Salle ou terrain spécialisé	1
Salle non spécialisé	1

5 Les transports et les déplacements

L'analyse des transports et déplacements à Lutterbach ne peut se limiter à l'échelle de la commune mais doit prendre en compte la totalité de l'agglomération mulhousienne. C'est pourquoi il est utile d'étudier les conclusions du Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération mulhousienne avant d'analyser les spécificités de Lutterbach.

Le Plan de Déplacements Urbains [PDU]

Le Plan de déplacements urbains (PDU) est un document de planification. Il définit à l'échelle du périmètre des transports urbains (PTU) d'une agglomération, les orientations à court et moyen terme de la politique de transports de personnes et de marchandises, de circulation et de stationnement. Il vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. Ses objectifs majeurs sont de maîtriser la circulation automobile et de promouvoir les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie.

Le PDU de l'agglomération mulhousienne s'appuie sur une volonté de rééquilibrage de l'usage des différents modes de transport, en particulier pour limiter les nuisances liées à une circulation automobile trop importante et en constante augmentation. Plus généralement, ce rééquilibrage participera également à l'amélioration du cadre de vie dans l'agglomération mulhousienne et par conséquent à son attractivité.

Les 8 objectifs retenus, décrits ci-dessous, traduisent les orientations souhaitées concernant l'évolution des déplacements dans l'agglomération.

❖ **Développer les transports collectifs**

Pour que chacun puisse quotidiennement ou ponctuellement emprunter les transports collectifs, ces derniers doivent proposer une offre attractive et des services de qualité. En 1999, la part modale des transports collectifs dans l'ensemble des déplacements motorisés était estimée à 13% et la tendance au repli (dans le périmètre du PDU 2001). Une volonté politique a donc été affichée de développer fortement la fréquentation des transports collectifs dans les prochaines années, à une échelle élargie à l'ensemble de l'agglomération. Le projet de Tram Train associant tramway et tram-train en est la première expression. Le développement des transports collectifs passera également par l'amélioration des performances et de la qualité du service de transport (vitesse, confort, sécurité...) comme par la complémentarité entre les modes (correspondances, continuité de l'information ...).

❖ **Maîtriser le trafic automobile**

En l'absence de mesures fortes de limitation du trafic automobile et surtout des vitesses pratiquées, la tendance actuelle fait qu'à l'horizon de 10 à 15 ans les niveaux de bruit sur les voies primaires de l'agglomération reliant Mulhouse aux communes périphériques dépasseraient les seuils autorisés. Le diagnostic établi en 2000 a également montré que les centres de plusieurs communes de l'agglomération subissaient progressivement un engorgement de trafic.

Afin de réduire ces nuisances et pour éviter la dégradation continue des conditions de transport, il est nécessaire de maîtriser le trafic automobile et de chercher à stabiliser la part modale de l'automobile dans les déplacements locaux. Cela passe notamment par la déviation des flux de transit, qui permettra de lutter contre la dégradation de l'accès aux centres urbains et par la modération de la vitesse sur les routes urbaines de l'agglomération.

❖ **Favoriser le stationnement des résidents et les activités économiques**

Les travailleurs «pendulaires» utilisant leur voiture mobilisent inutilement ces places, au détriment des acheteurs et des visiteurs du centre ville, avec un impact certain sur le développement économique. Dans les secteurs centraux, il faut favoriser le stationnement des résidents et des clients des magasins et reporter les pendulaires soit vers des places de stationnement plus éloignées, comme les parkings relais, soit vers les autres modes de transport.

❖ **Encourager la pratique du vélo et de la marche à pied**

Dans l'agglomération mulhousienne, l'utilisation du vélo et le recours à la marche à pied se situent actuellement dans la moyenne nationale. Le développement de ces modes passe par une politique volontaire de rééquilibrage de l'usage de la voirie, aujourd'hui majoritairement dédiée à l'automobile (circulation et stationnement), en leur affectant plus d'espace. Le but n'est pas de rendre l'utilisation de la voiture impossible mais bien de lui redonner sa juste place dans un espace contraint.

Ainsi, pour le vélo, la construction progressive d'un réseau continu et maillé de pistes cyclables est nécessaire (53 km en 2004 sur la commune de Mulhouse), de même que le développement du stationnement sécurisé des vélos, sur les lieux de travail, dans les logements ou dans les centres villes. Il convient aussi de favoriser l'intermodalité avec les transports collectifs, en améliorant les possibilités de stationnement aux abords des gares ou des stations du Tram Train et en facilitant le transport des bicyclettes dans les transports publics. L'aménagement de zones 30 est également un des premiers vecteurs de développement du vélo.

❖ **Améliorer l'accessibilité de la voirie et des transports publics en faveur des personnes à mobilité réduite**

Le but est d'assurer le principe de la « mobilité pour tous ». Même si la voirie est mise à niveau au fur et à mesure des travaux d'aménagement, il reste que le réseau de voirie est trop peu accessible et que la continuité des itinéraires n'est pas toujours assurée.

❖ **Renforcer la sécurité des déplacements**

La sécurité des déplacements en voiture mais aussi en transport collectif, à vélo et à pied est une des priorités du PDU de l'agglomération mulhousienne et la plupart des dispositions y concourent

❖ **Se déplacer sans nuire à la santé**

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a relancé l'élaboration des PDU afin que les agglomérations se dotent d'une politique de déplacements « durable » qui permet de limiter la pollution et les nuisances sur la santé publique.

Pour certains polluants, la tendance actuelle est à la diminution de la concentration dans l'atmosphère. Toutefois, la concentration des poussières en suspension est en augmentation et les seuils de recommandation et d'information (180 µg/m³) ou d'alerte (240 µg/m³) sont fréquemment dépassés en période de forte chaleur.

❖ **Mettre en cohérence les politiques de déplacements et du développement urbain**

Comme la plupart des agglomérations françaises, l'agglomération mulhousienne est touchée par le double phénomène de la croissance urbaine et de la périurbanisation, c'est-à-dire une augmentation de la population accompagnée d'un glissement progressif de celle-ci de la ville-centre vers les communes environnantes.

Le nombre et la longueur des déplacements s'en trouve augmenté, avec pour conséquence une concentration du trafic sur les axes radiaux de l'agglomération.

Le développement durable des villes passe par une vision à long terme des contraintes en matière de déplacements. Il faut tendre vers une structuration de l'urbanisme autour des grands axes de transport.

La réalisation du tramway et du tram-train doit être le moteur d'une politique nouvelle dans ce domaine.

Les prescriptions du PDU

En matière de transports collectifs

1. Mettre en place un réseau de tramway et de tram-train
2. Étudier les extensions potentielles du réseau de transport en commun en site propre à long terme
3. Restructurer le réseau bus
4. Élaborer un cahier des charges pour l'aménagement des points d'arrêt bus
5. Prendre des mesures en faveur de la vitesse commerciale des lignes de bus
6. Suivre et améliorer la qualité de service offerte sur le réseau urbain
7. Poursuivre la modernisation du parc de bus
8. Développer l'offre ferroviaire interurbaine et périurbaine
9. Améliorer les dessertes interurbaines par car
10. Poursuivre l'intégration tarifaire
11. Développer l'information multimodale sur le transport public dans l'agglomération mulhousienne
12. Proposer un tarif des transports collectifs avantageux lors de pics de pollution

En matière de voies publiques – circulation automobile

13. Réaliser un système d'évitement du centre d'agglomération
14. Mettre en place un groupe de travail «voirie»
15. Temporiser la circulation automobile sans pénaliser les bus
16. Aménager les «points noirs»
17. Sensibiliser les automobilistes à diminuer leur vitesse
18. Développer l'utilisation de revêtement anti-bruits sur les voies primaires de l'agglomération
19. Etendre la zone de stationnement payant au centre de l'agglomération

En matière de voies publiques – stationnement

20. Améliorer la signalétique des parkings
21. Augmenter le taux de rotation du stationnement dans certains centres villes hors Mulhouse
22. Poursuivre la réalisation de parkings relais avec les extensions du Tram Train et augmenter la capacité et la qualité du stationnement aux abords des gares
23. Adapter les normes de stationnement pour les nouvelles constructions à usage autre que d'habitation dans les zones desservies par les transports collectifs

En matière de voies publiques – vélos

24. Rendre opérationnel le schéma directeur des pistes cyclables du Pays de la Région Mulhousienne
25. Définir une programmation pluriannuelle d'aménagements cyclables

26. Développer le stationnement sécurisé des vélos

En matière de voies publiques – piétons

27. Rédiger une charte piétons

28. Sécuriser les itinéraires piétons en particulier aux abords des écoles

29. Améliorer l'accessibilité du territoire pour les personnes à mobilité réduite

30. Réaménager les points d'arrêt bus

31. Expérimenter des systèmes de ramassages scolaires piétons

En matière de transport de marchandises en ville

32. Harmoniser les réglementations relatives à la circulation et au stationnement des véhicules de livraison

33. Jalonner l'accès aux zones d'activités du nord de l'agglomération

34. Améliorer l'accès à l'Autoport Sud Alsace

35. Mettre en place un groupe de travail consultatif «Livraisons en ville»

36. Améliorer la signalisation en entrée de ville et en centre ville

37. Renforcer les moyens d'application de la réglementation

38. Retravailler le positionnement des aires de livraison

39. Inciter les transporteurs extérieurs à déposer leur fret destiné au centre ville chez les transporteurs locaux

En matière de promotion des modes alternatifs à la voiture

40. Sensibiliser les établissements publics et privés au management de la mobilité (PDE)

41. Lancer un service d'autopartage

42. Effectuer des actions de promotion du cyclisme

43. Etudier les besoins et la faisabilité d'un système d'information à destination des personnes à mobilité réduite

44. Réaliser des actions pédagogiques à destination des enfants (sécurité routière, modes alternatifs à l'automobile...)

Par délibération du 30 septembre 2011, le Conseil d'Agglomération de la communauté d'agglomération Mulhouse Alsace Agglomération a lancé la révision du PDU approuvé le 2 décembre 2005.

Les enjeux suivants ont été énoncés :

- Agir pour le climat.
- Renforcer la sécurité des déplacements.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- S'adapter aux évolutions démographiques et au vieillissement de la population.
- Assurer le droit au transport pour chaque habitant de l'agglomération.
- Consolider l'accessibilité du territoire à l'échelle locale et transfrontalière.
- Contribuer à la santé et à la qualité de vie des habitants.

Quatre leviers sont identifiés pour alimenter le plan d'actions du PDU :

- La forme urbaine et la répartition géographique de l'habitat, des emplois, des équipements et des services.
- La qualité des espaces publics de la vie quotidienne.
- Le maillage des réseaux de transport et de circulation.
- L'accompagnement au changement de comportement de mobilité.

Les transports et déplacements à Lutterbach

La commune dispose de moyens de transports diversifiés qui s'appuient sur un réseau routier composé de l'autoroute A 36, de la RN 66, des RD 20 et 66 et de la voirie communale ainsi que sur le réseau ferroviaire constitué par les lignes Strasbourg-Bâle et Mulhouse - Kruth.

Le réseau routier

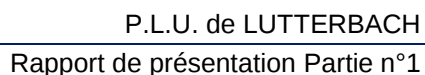
La commune de Lutterbach bénéficie d'une très bonne accessibilité routière. Elle est traversée du Nord au Sud par la RN 66 puis par la Voie Rapide Ouest. Cette dernière, si elle permet de relier aisément Mulhouse au Sud et la vallée de Thur ou le couloir de la plaine d'Alsace au Nord, crée cependant une coupure au sein du tissu bâti. Le Sud du ban communal est quant à lui traversé d'Est en Ouest par l'A 36, qui permet de rejoindre Belfort à l'Ouest, et l'Allemagne et l'agglomération Baloise à l'Est. Cette autoroute crée une coupure importante au sein de l'agglomération mulhousienne. A l'échelle de l'agglomération mulhousienne, la densité des axes de circulation permet à la population de Lutterbach de se rendre relativement aisément dans les différents quartiers et communes qui la composent.

Au niveau de la circulation intra urbaine, la coupure créée par la Voie Rapide Ouest pose par contre des problèmes importants. Un unique point de passage permet actuellement de joindre en automobile l'extrémité Est de la commune au reste de celle-ci, en l'occurrence la RN 66 qui permet de joindre la RD 20 à l'Ouest et la rue de Thann à l'Est. Ce passage est mal commode compte tenu du trafic important de cet axe de circulation.

Le réseau ferroviaire

Plus encore que la voie rapide, c'est la présence de la voie ferrée qui est problématique. En effet, si la présence d'une gare est un atout important pour une commune, la voie ferrée qui traverse Lutterbach coupe littéralement la commune en deux. Seuls deux passages permettent aux automobiles de relier l'Est et l'Ouest de la ville. Le premier est la RD 66 qui permet de faire la jonction entre la rue de la Passerelle à l'Ouest et la rue de Thann à l'Est. Ce passage par la RD est mal aisé compte tenu du trafic automobile qui y règne. La seconde possibilité de liaison passe sous la voie ferrée à hauteur de la rue du Rail à l'Est et de la rue Poincaré à l'Ouest. Ce passage offre deux désavantages : le premier est de joindre les deux parties de la ville par leurs extrémités ; le second est l'étroitesse du passage qui ne permet pas la circulation de véhicules au gabarit imposant, et interdit le passage d'un piéton ou d'un cycliste en plus d'une automobile.

Ce problème de cloisonnement des quartiers Est et Ouest de la ville dû à la voie ferrée et à la Voie Rapide Ouest, apparaît comme l'un des problèmes majeurs de la commune.



Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile-travail

	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Commune de Lutterbach	6%	4%	3%	77%	10%
Canton de Wittenheim	3%	3%	3%	82%	9%
SCoT Région Mulhousienne	3%	7%	4%	75%	12%
Département du Haut-Rhin	3%	7%	4%	78%	8%

Source: INSEE RP 2007 - Exploitation complémentaire

Le moyen de transport le plus utilisé par les habitants de Lutterbach pour leurs déplacements domicile-travail est sans conteste le véhicule individuel. On note la part relativement élevée des transports en communs.

Équipement automobile des ménages

	2008	%	1999	%
Ensemble	2 593	100,0	2 167	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 756	67,7	1 442	66,5
Au moins une voiture	2 283	88,0	1 863	86,0
- 1 voiture	1 285	49,6	1 019	47,0
- 2 voitures ou plus	997	38,5	844	38,9

Source: INSEE RP 2007 - Exploitation complémentaire

On relève que 2/3 des ménages disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement.

Près de 9 ménages sur 10 disposent d'au moins une voiture et près de 2 ménages sur 5 disposent de deux voitures.

Le Plan de Déplacement d'Entreprise [PDE]

Mulhouse Alsace Agglomération a mis en place le Plan de déplacements d'entreprise dans le but de promouvoir les modes alternatifs à la voiture dans les trajets domicile/travail et lors des déplacements professionnels.

Le PDE s'adresse non seulement aux salariés mais aussi aux entreprises et aux collectivités.

A destination des salariés, le PDE propose des titres de transport, des aides au financement des transports collectifs ainsi que pour la location et l'entretien de vélos personnels. Des vélos de service, ainsi que des abris sécurisés font également partie des prestations offertes dans le cadre des déplacements professionnels des salariés.

Pour les entreprises et les collectivités, le PDE propose un service de conseil Mulhouse Alsace Agglomération propose également un service de conseil pour les aider à mettre en œuvre un plan de déplacement entreprise ou des outils pour gérer la mobilité de leurs salariés.

C. LES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT, LES RISQUES ET LES NUISANCES

D'une manière générale, la commune est tenue de respecter dans ses choix d'aménagement un certain nombre de contraintes légales. En outre, le ban communal est affecté par des contraintes naturelles dont la prise en compte est impérative dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U.

1. Les servitudes d'utilité publique

La commune est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique dont les effets en matière d'utilisation du sol priment sur les dispositions du P.L.U. Il appartient au P.L.U. de ne pas mettre en place des règles contraires à l'application des servitudes qui ont trait à Lutterbach. Un plan relatif à ces servitudes est annexé au dossier de P.L.U.

Le ban communal est concerné par les servitudes d'utilité publiques suivantes :

1.1 Servitudes Bois et Forêts relevant du régime forestier A1

Les espaces boisés de la forêt du Nonnenbruch sont concernés par la servitude A1 «forêt relevant du régime forestier».

La soumission au régime forestier est exclusive de toute autre utilisation du sol qu'elle soit agricole ou a fortiori résidentielle, industrielle ou commerciale. Tout changement de destination de terrains soumis au régime forestier ne peut intervenir qu'après une décision de distraction du régime forestier prise par le ministre responsable des forêts. La demande de distraction du régime forestier est instruite par l'Office National des Forêts.

Cette servitude induit également le respect de zones de protection variant de 500 m à 2 km :

- 500 m pour les chantiers, magasins et ateliers ayant un rapport avec le bois
- 1 km pour les fours à chaux, briqueteries, tuileries, baraques, hangars, loges...
- 2 km pour les scieries

La zone de protection ne s'applique pas aux maisons et aux usines qui font partie des zones agglomérées (villes, villages, hameaux).

1.2 Servitudes des terrains riverains des cours d'eau non domaniaux A4

La servitude A4 concerne les berges de la Doller ainsi que celle du Dollerbaechlein, à l'exception du tronçon compris entre l'espace sportif et la rue des Chevreuils.

Cette servitude oblige les propriétaires riverains à observer une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges pour laisser le libre accès aux agents chargés de l'entretien des cours d'eau.

1.3 Servitudes Pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement A5

Les propriétés privées dans lesquelles sont enfouies des canalisations d'assainissement sont concernées par cette servitude

Les limitations au droit d'utiliser le sol se traduisent par l'obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte pouvant nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

1.4 Servitudes Forêts de protection A7

Cette servitude résulte du classement en forêt de protection du massif du Nonnenbruch par décret du 25 mai 2004. Le classement en forêt de protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

1.5 Servitudes Protection des eaux potables AS1

Des forages destinés à fournir de l'eau potable sont localisés sur le ban de Mulhouse. Afin de protéger ce forage d'éventuelles pollutions, des périmètres de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) ont été instaurés. Les activités autorisées et les possibilités de construction dans ces périmètres sont définies par l'arrêté préfectoral du 17 avril 1978

La partie Sud du ban communal est concernée par les périmètres de protection rapprochés zone A et zone B.

La zone A qui est la plus proche des puits de captage du Hirtzbach concerne la frange Sud-Est du ban communal et s'étend des abords immédiats de la Doller au Frohmatten jusqu'à la ferme Lesage. Dans cette zone aucune construction ou installation produisant des eaux usées n'est admise, et, de manière générale, toute occupation ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à la ressource en eau potable est interdite.

La zone B se développe jusqu'aux abords de la rue de Gaulle, de la rue de Thann et de la RN 66. Dans cette zone, toute occupation et utilisation du sol doit faire l'objet d'une déclaration précisant les dispositions pour parer au risque de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

1.6 Servitudes Alignement EL7

Les routes départementales dans leur traversée d'agglomération sont dotées d'un plan d'alignement approuvé qui leur fixe des nouvelles limites par rapport aux propriétés privées riveraines. A Lutterbach sont concernées la RD 66 depuis la limite intercommunale avec Pfastatt jusqu'au carrefour avec la RD 20 (rue Aristide Briand) et la RD 20 du carrefour avec la RD 66 jusqu'à la rue de Pfastatt (rue du Général de Gaulle).

Le plan d'alignement a pour effet d'interdire au propriétaire d'un terrain bâti de procéder à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires et de surélévation. Les travaux confortatifs sont également interdits.

1.7 Servitudes Interdiction d'accès – Protection limitrophe des routes express et des déviations d'agglomérations EL11

Le décret du 10 décembre 1976 a conféré le caractère de route express nationale à la RN 66.

La servitude liée à cette voie est une interdiction d'accès pour les propriétés riveraines.

1.8 Servitudes Transport de gaz I3

Une canalisation de transport de gaz longe la RN 66 et l'A 36 en limite du ban communal de Morschwiller-le-Bas.

La servitude qui lui est liée a pour effet d'empêcher tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.

1.9 Servitudes Lignes électriques moyenne et haute tension I4

Plusieurs lignes électriques à moyenne tension (souterraines et aériennes) et à haute tension traversent le ban communal.

Les constructions à l'aplomb de ces lignes sont possibles sous réserve de respecter un intervalle entre le sommet des bâtiments et les câbles. De plus, Les propriétaires sont dans l'obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

1.10 Servitudes Mines I6

Cette servitude liée à la concession Max du 25 juillet 1909 relative à l'exploitation des mines de potasse concerne l'ensemble du ban communal hormis les abords de l'A 36.

1.11 Servitudes Transmissions radioélectriques Perturbation électromagnétique PT1

Cette servitude liée aux transmissions radioélectriques génère une zone de garde qui est un cercle de 500 mètres de rayon et dont le centre est le château d'eau à laquelle s'ajoute une zone de protection de 1500 mètres de rayon également centrée sur le château d'eau.

Dans les zones de protection et de garde

Interdiction aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre

Dans les zones de garde

Interdiction de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre.

1.12 Servitudes Transmissions radioélectriques Obstacles PT3

Cette servitude liée aux transmissions radioélectriques génère une zone de dégagement primaire qui est un cercle de 400 mètres de rayon et dont le centre est le château d'eau à laquelle s'ajoute une zone de dégagement secondaire de 2000 mètres de rayon également centrée sur le château d'eau. A ces deux zones s'ajoute une zone de spéciale de dégagement qui impacte la partie sud-est du ban dans une bande de 30 mètres de largeur.

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres.

1.13 Servitudes Câbles téléphoniques PT2

On relève tant dans le domaine public que dans le domaine privé la présence de câbles téléphoniques dont il faut tenir compte lors de travaux.

1.14 Servitudes Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer T1

Cette servitude s'applique le long du domaine public ferroviaire.

Interdiction aux riverains des voies ferrées de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. L'interdiction s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies, elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les hangars, magasins, écuries, etc.

Interdiction aux riverains des voies ferrées de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus (

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie

Interdiction de laisser subsister, après mise en demeure du préfet de les supprimer, toutes installations lumineuses et notamment toutes publicités lumineuses au moyen d'affiches, enseignes ou panneaux lumineux ou réfléchissants lorsqu'elles sont de nature à créer un danger pour la circulation des convois en raison de la gêne qu'elles apportent pour l'observation des signaux par les agents des chemins de fer

1.15 Servitudes Aérodrome : Installations particulières T7

Tout le ban de la commune est soumis à cette servitude. Les effets de cette servitude sont répertoriés à l'article R.421-38-13 du Code de l'Urbanisme. «Lorsque la construction est susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne et qu'elle est soumise pour ce motif à l'autorisation du ministre chargé de l'aviation civile, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord des ministres intéressés ou de leurs délégués. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction».

2. Le SDAGE Rhin-Meuse

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin-Meuse, adopté par le Comité de bassin puis approuvé le 27 novembre 2009..

La compatibilité avec le SDAGE suppose le respect des enjeux suivants :

- Améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans les zones urbanisées.
- Rechercher la diminution des volumes à traiter en limitant l'imperméabilisation des surfaces et en déconnectant des réseaux urbains les apports d'eau pluviale de bassins versants extérieurs aux agglomérations.
- Privilégier le maintien ou la reconstitution de la dynamique latérale des cours d'eau.
- Pour les cours d'eau mobiles, préserver les zones de mobilité encore fonctionnelles
- Tenir compte, dans les documents d'urbanisme impactés par le SDAGE et les décisions administratives dans le domaine de l'eau, des zones de mobilité des cours d'eau et de leur nécessaire préservation.
- Préserver les zones humides.
- Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires
- Les Schémas de cohérence territoriale (SCOT), les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales prévoient des règles adaptées à la compatibilité avec l'objectif de préservation des zones d'expansion des crues.
- Sur l'ensemble du territoire, l'infiltration des eaux pluviales, la récupération et la réutilisation des eaux pluviales et/ou la limitation des débits de rejet dans les cours d'eau ou dans les réseaux d'assainissement est vivement recommandée auprès de toutes les collectivités et de tous les porteurs de projet.
- Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel.

- L'objectif mis en œuvre par les Schémas de cohérence territoriale (SCOT), les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales implique des dispositifs de stricte préservation des zones humides contre les atteintes qui pourraient y être apportées. Cela peut notamment et par exemple se traduire par l'interdiction de toute nouvelle construction entraînant une dégradation ou une destruction du site.
- Les SCOT, PLU et cartes communales doivent intégrer l'objectif de préservation des végétations rivulaires et de corridors biologiques, la préservation de la qualité paysagère et l'entretien des cours d'eau, par exemple, en interdisant toute construction nouvelle sur une largeur nécessaire.

Dans les zones non urbanisées et dans les zones de faible ou moyenne densité urbaine, il paraît raisonnable d'envisager :

- une bande inconstructible d'au minimum trois mètres de large, de part et d'autre du cours d'eau, pour les cours d'eau de petite importance ;
- une bande inconstructible d'au minimum cinq mètres de large, de part et d'autre du cours d'eau, pour les cours d'eau de moyenne ou grande importance.

Dans les zones urbanisées denses et dans les centres urbains historiques, lorsqu'il y a un intérêt fort à poursuivre des constructions en bord immédiat de cours d'eau, cette marge de recul peut être supprimée.

Le territoire communal est concerné par deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux : le SAGE de la Doller et le SAGE Ill-Nappe-Rhin.

Le SAGE [Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux] de la Doller est en cours d'élaboration. Le périmètre a été défini le 9 février 2004 et la commission locale de l'eau (CLE) a été constituée le 15 juin 2005.

La première réunion de la CLE a eu lieu le 5 mars 2013. L'état des lieux du bassin versant et l'élaboration du diagnostic sont prévus pour l'année 2013.

Le SAGE Ill-Nappe-Rhin a été approuvé le 17 janvier 2005. Il fait l'objet d'une révision dont le projet a été approuvé par la CLE le 4 juillet 2012 et soumis à consultation.

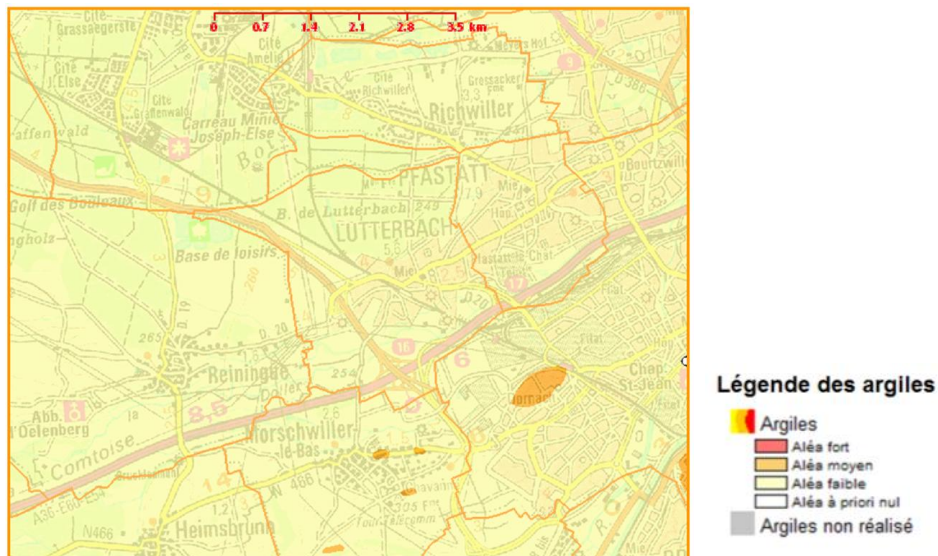
Les enjeux du SAGE Ill-Nappe-Rhin sont :

- Préservation et reconquête de la qualité de la nappe phréatique, notamment vis à vis des pollutions diffuses
- Gestion des débits : crues et étiages, relations entre le Rhin et la plaine
- Restauration des écosystèmes : cours d'eau et zones humides
- Reconquête de la qualité des eaux superficielles

La commune de Lutterbach n'est concernée que par le périmètre « eaux souterraines » de ce SAGE.

3. Les risques de retrait et gonflement des argiles

L'ensemble du territoire communal est soumis à des aléas de retrait-gonflement des argiles pouvant avoir des conséquences sur la stabilité des sols et des désordres sur les bâtiments. Une cartographie du degré d'intensité de ce phénomène a été réalisée par le BRGM. Il convient de prendre en compte ce risque dans les choix d'urbanisme à opérer sur ces territoires.



Source : BRGM <http://www.argiles.fr/> Date mise à jour données 03 /03 /2011

Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, comme c'est le cas pour Lutterbach, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

4. Les nuisances sonores des transports terrestres

Devant l'augmentation des nuisances sonores liées au transport terrestre et en raison de la croissance constante du nombre de véhicules en circulation une loi destinée à lutter contre les effets du bruit a été votée le 31 décembre 1992. Ce texte fondateur fut précisé par le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996. Il en résulte la définition de certains tronçons de voies particulièrement affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 modifié le 11 octobre 1999 porte classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin et détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage. Cet arrêté peut être consulté à la Préfecture, à la Direction Départementale de l'Equipeement du Haut-Rhin ainsi que dans les mairies des communes concernées.

Lutterbach est affectée par cette réglementation pour les voies suivantes :

Autoroute :

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur
A 36	de la limite du Territoire de Belfort à l'échangeur de l'A 35	1	300 m

Routes nationales :

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur
N 66	du PR 25+320 à la RN 466	2	250 m

Routes départementales :

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur
D 20	de l'A 36 à la L.A. Est de Lutterbach	3	100 m
	de la L.A. Est de Lutterbach à la D 66	4	30 m
D 66	de la D 20 à la D 66	4	30 m

L.A. : limite d'agglomération (panneau d'agglomération)

Voie ferrée :

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur
Ligne Strasbourg-Bâle	de la limite du Bas-Rhin à Mulhouse (106,500)	1	300 m
Ligne Mulhouse-Nord	de Lutterbach à Mulhouse Nord	2	250 m

5. Voies à grande circulation

La RD 66 et la RN 66 classées "routes à grande circulation" sont concernées par des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

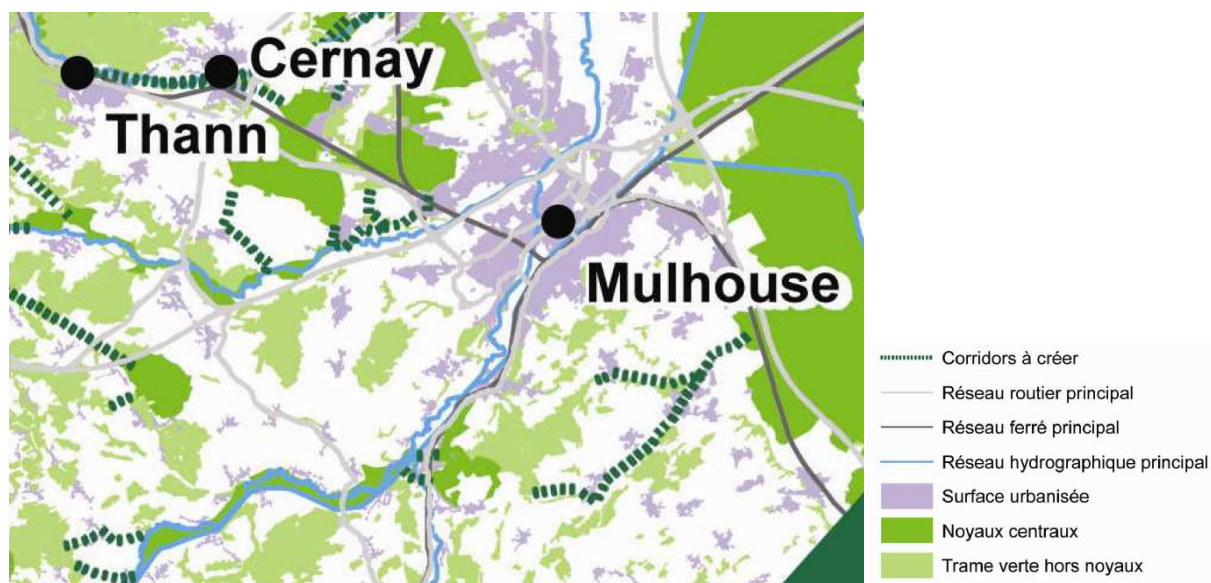
Rappel des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

6. La trame verte régionale

La Région Alsace a mené en 2002 une réflexion globale sur la définition de la Trame Verte en plaine d'Alsace afin de créer un maillage régulier sur l'ensemble de la plaine et de permettre des échanges biologiques entre espèces animales et végétales.

Les corridors et les connections biologiques sont des éléments naturels linéaires ou non qui permettent les flux biologiques entre noyaux centraux. A ce titre, ils doivent être préservés.



Pour Lutterbach, la trame verte et bleue identifie la forêt du Nonnenbruch en tant que noyau central et confère à la Doller et au Dollerbaechlein la fonction de corridors écologiques.

Il ressort de l'analyse plus détaillée figurant au § 2.1.5 « Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité » que le complexe fluvial de la Doller remplit concomitamment les fonctions de réservoirs de biodiversité et de corridor écologique.

7. Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne

Ce document d'urbanisme, approuvé le 15 décembre 2007 est opposable aux communes dans le cadre de l'élaboration ou la révision de leur P.L.U., les dispositions des documents d'urbanisme locaux devant être compatibles avec celles du SCoT.

Les choix retenus pour le projet d'aménagement de ce territoire se déclinent en quatre thématiques majeures :

- Organiser l'espace,
- Offrir un cadre de vie de qualité,
- Répondre aux besoins de développement urbain,
- Diversifier l'offre de transports.

Ce schéma tient compte des besoins définis à l'horizon 2020.

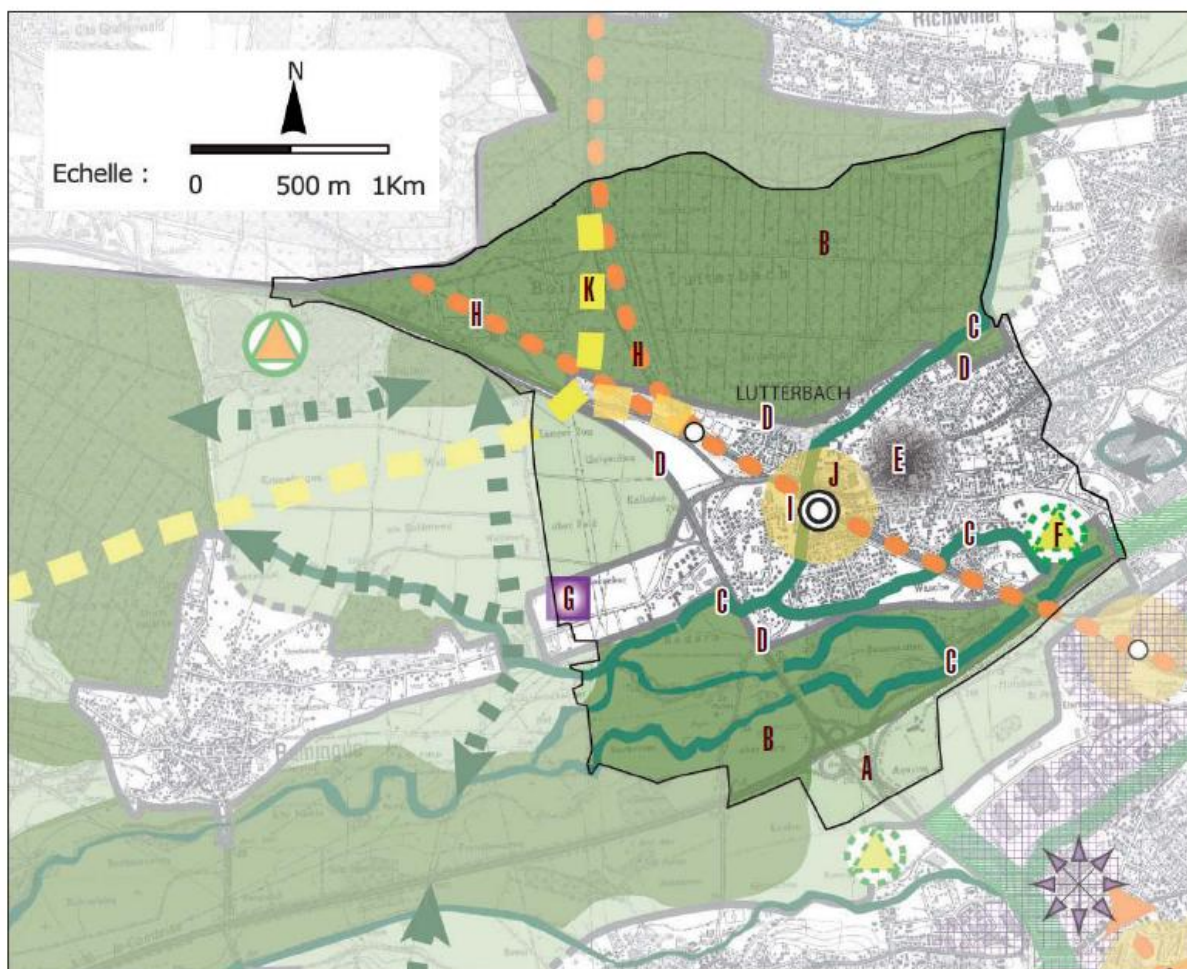
Il a fixé une enveloppe et un rythme de croissance basé sur les potentialités du POS, en les adaptant aux besoins du territoire et aux enjeux de réduction de la consommation d'espace.

Données communales	Données SCOT
Superficie communale : 856 ha	Extensions possibles et réserves :
Superficie urbanisée fin 2006 : 210 ha	- 7 ha à dominante d'habitat,
Population : 6103 hbts en 2006	- 17 ha à dominante d'activités (ensemble de la commune dont ZA Ouest).
Emplois : 1715 en 2006 (emplois privés)	Capacité de construction de logements neufs 2006-2020 :
Nombre de logements : 2577 en 2005	600 dont, à titre indicatif, 60 % en densification
Nombre de logements sociaux : 408 en 2008 (EPLS)	Perspectives de production de logements sociaux 2006-2020 : 196
Rythme de construction 2004-2006 : 13 / 54 / 12 logements	Densités minimales :
Surfaces d'extension au POS hors tâche urbaine (01/2007): 3 ha	- Centre urbain : densité moyenne ou élevée
	- Périmètre de 300 m autour de la gare : 35 logements/ha
	- Ailleurs : 12 logements/ha

Source : AURM – Extrait de la carte de synthèse

Ce document d'urbanisme, approuvé le 15 décembre 2007, détermine un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Les orientations du SCOT de la Région Mulhousienne applicables au territoire de la commune de Lutterbach sont repérées sur la carte de synthèse ci-après.



Source : AURM – Extrait de la carte de synthèse

A. Espaces naturels et agricoles sensibles à protéger

Niveau 1. Espaces naturels et agricoles sensibles à protéger

Ces espaces sensibles du point de vue environnemental ne peuvent accueillir que des constructions légères de petite dimension. L'extension mesurée et limitée des bâtiments agricoles existants, les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion forestière peuvent être admises.

B. Espaces agricoles à pérenniser

Niveau 2. Espaces agricoles à pérenniser

Ces espaces peuvent accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les bâtiments d'exploitation issus de nouvelles installations sont encadrés par les documents d'urbanisme locaux qui définissent des dispositions :

- pour assurer une intégration paysagère optimale des bâtiments d'exploitations ;
- pour réglementer les éventuelles constructions neuves à usage résidentiel destinées aux exploitants agricoles.

C. Protéger l'environnement naturel des cours d'eau

Outre les espaces protégés mentionnés au 2.1.1, les PLU protègent également et renforcent l'environnement naturel et végétal accompagnant les cours d'eau sur une largeur d'au moins 5 mètres sur chaque rive, qui peut être adaptée en milieu urbain. Les cours d'eau concernés figurent sur la carte thématique n°1 et sur la carte de synthèse.

D. Limite d'urbanisation impérative

Afin de contenir la pression générée par les besoins d'urbanisation, le SCOT fixe des limites d'urbanisation. Ces limites figurent sur la carte de synthèse sous la forme de limites impératives en raison de la qualité et de la sensibilité des espaces attenants aux espaces urbanisés ou de l'existence de risques identifiés.

E. Centre urbain à renforcer

- Dégager des capacités d'accueil pour les commerces, les services, les activités tertiaires et une offre résidentielle à caractère urbain,
- renforcer les centres par leur élargissement spatial,
- permettre un bon niveau d'accessibilité tous modes,
- préserver ou constituer un cadre architectural et urbain caractérisé par la qualité des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine, une densité moyenne ou élevée.

F. Site d'équipements sportifs et/ou de loisirs à créer

Les principaux sites susceptibles d'accueillir de nouveaux équipements sont localisés sur la carte de synthèse. Le Frohnmaten est identifié à ce titre.

G. Sites secondaires d'activités à aménager

Les possibilités d'accueil d'entreprises sont complétées par des sites secondaires d'activités. Ils se caractérisent par leur taille (12 à 20 ha en moyenne) et par leur accessibilité.
Site de Lutterbach-Reiningue : extension du site existant.

H. Extensions des TCSP existants et options de tracé pour futurs TCSP

Le développement du réseau de transports en commun en site propre repose sur la mise en service de lignes de tram-train connectées au réseau urbain de tramway qui permettra l'ouverture de nouvelles gares :

- ligne d'interconnexion Mulhouse-Thann-Kruth.

S'agissant du réseau des interconnexions avec le ferroviaire :

- ligne Mulhouse-Lutterbach-Bollwiller-Guebwiller : la ligne utilise des infrastructures existantes.

I. Pôles d'échanges intermodaux

L'ouverture des lignes de tram-train s'accompagnera de créations de nouvelles gares et pôles d'échanges, localisés dans la carte thématique n°4 et dans la carte de synthèse, dont la possibilité de création est préservée.

Gare de Lutterbach : pôle d'échange principal présentant un caractère multimodal et assurant les possibilités de transfert entre un grand nombre de modes de déplacements différents.

J. Espaces desservis par les transports en commun en site propre

Dans un rayon de l'ordre de 300 m au minimum autour des stations et des gares du réseau de transport en commun en site propre, des gares TER et des gares de tram-train existantes ou à créer, les dispositions des PLU permettent d'atteindre ou de conserver un niveau moyen ou élevé de densité de logements, services et activités.

K. Ligne à grande vitesse

Réalisation des grandes infrastructures ferroviaires suivantes : ligne LGV en site propre (à Lutterbach et Reiningue-déclarée d'utilité publique) qu'il est prévu de mettre en service en 2^{ème} phase de réalisation de la LGV Rhin-Rhône.

En outre, le SCOT de la Région Mulhousienne fixe les limites et objectifs chiffrés suivants :

Extensions possibles et réserves :

- 7 ha à dominante d'habitat,
- 17 ha à dominante d'activités (ensemble de la commune dont ZA Ouest).

Capacité de construction de logements neufs 2006-2020 :

600 dont, à titre indicatif, 60 % en densification.

Perspectives de production de logements sociaux 2006-2020 : 196

Densités minimales :

- Centre urbain : densité moyenne ou élevée
- Périmètre de 300 m autour de la gare : 35 logements/ha
- Ailleurs : 12 logements/ha

8. Les contraintes techniques

L'alimentation en eau potable

L'eau potable distribuée à Lutterbach est prélevée dans la nappe phréatique de la Doller à partir de deux puits situés sur la commune voisine de Reiningue et de cinq implantés sur le territoire de Mulhouse, au lieu-dit Hirtzbach, ces derniers appartenant à la ville de Mulhouse. Ces captages sont sollicités actuellement à 70 % de leurs capacités.

L'eau distribuée est d'excellente qualité, peu minéralisée, au pH neutre (6,9).

En 2010, 282 178 m³ d'eau ont été vendus à Lutterbach, soit une consommation d'environ 130 litres par habitant (6008 habitants) et par jour, valeur inférieure à la moyenne nationale (150 l/habitant/jour).

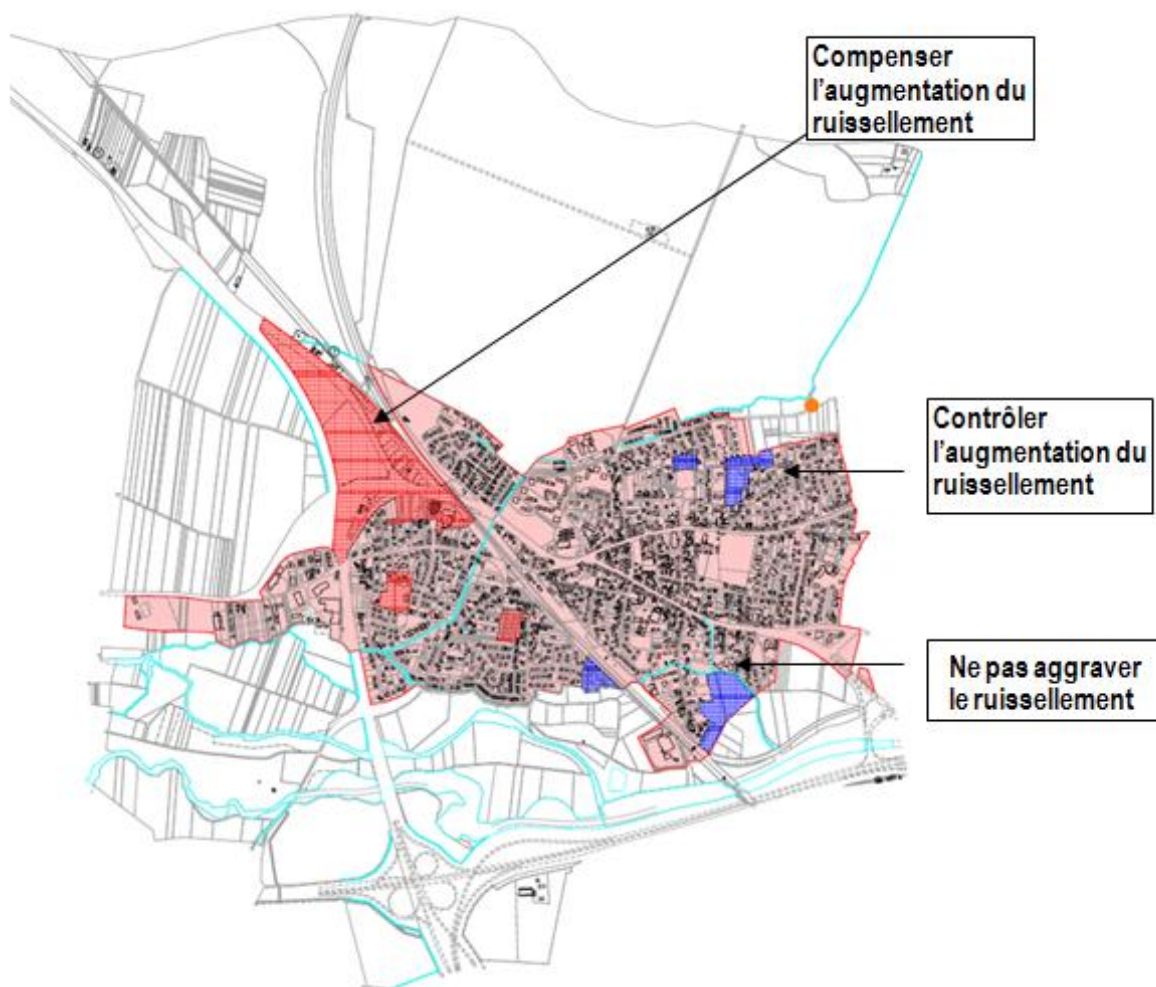
Le réseau de distribution est progressivement rénové, à raison d'un chantier par an, pour réduire leurs fuites et améliorer le rendement.

L'assainissement

Le réseau d'assainissement est majoritairement unitaire, c'est-à-dire qu'il prend en charge les eaux usées et les eaux pluviales collectées sur les surfaces imperméabilisées.

Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de Sausheim, placée sous la responsabilité du SIVOM de l'agglomération mulhousienne. Cette station à boues activées d'une capacité de 490 000 équivalents habitants traite chaque année 27 millions de m³.

Le réseau intercommunal est aux limites de sa capacité d'écoulement de sorte que, pour prévenir une mise en charge des conduites, l'agglomération de Lutterbach est l'objet de diverses recommandations : le ruissellement d'eau pluviale doit être contrôlé ou compensé. En cas de saturation du réseau, des déversoirs d'orage évacuent le trop plein vers le milieu naturel.



Source SIVOM de l'Agglomération Mulhousienne

Le SIVOM prévoit de renforcer le réseau et préconise de réguler les débits pluviaux au niveau de chacun des aménagements. Les dispositions réglementaires imposent de telles dispositions lorsque la surface aménagée atteint 1 hectare.

Elimination des déchets

Dans le cadre de ses missions de collecte sélective et de traitement des résidus urbains, le SIVOM de la Région Mulhousienne a adopté un schéma de maîtrise globale des déchets qui s'articule autour de 2 axes :

- Développer la valorisation matière (récupération, recyclage, réemploi) grâce à un dispositif multi filière de collecte sélective.
- Valoriser l'énergie potentielle générée par l'incinération des déchets tout en maîtrisant de façon très stricte les conditions de rejets dans l'atmosphère.

Pour ce faire, le SIVOM a mis en place un dispositif diversifié et complet de collecte, de traitement et de valorisation des déchets, adapté aux objectifs réglementaires de la décennie à venir.

Un dispositif qui prend en compte la totalité des acteurs économiques (ménages et entreprises) ainsi que leurs déchets dans toute leur diversité (ordures ménagères, déchets encombrants des ménages, déchets industriels banals et déchets hospitaliers).

La collecte sélective par apport volontaire.

Chaque citoyen dépose ses déchets par catégories, à la DéchetTRI ou dans les nombreux conteneurs de proximité, les PointTRI et les PointTRI Plus.

Les conteneurs de proximité

Ce sont des conteneurs destinés à recueillir le verre, les papiers-cartons, les bouteilles et flacons en plastique. Pour ces derniers, il existe des aires grillagées qu'on trouve notamment sur les parkings de supermarché.

Ils sont isolés, car pour des raisons techniques ou de sécurité, on ne peut pas mettre en place de conteneurs supplémentaires.

Les PointTRI

Il s'agit d'emplacements où sont regroupés 2 conteneurs de proximité :

1 conteneur à verre + 1 conteneur à papier/carton ou bouteilles et flacons plastique.

Il y en a 115 répartis sur l'agglomération mulhousienne.

Les PointTRI PLUS

Il s'agit d'emplacements où sont regroupés 2 conteneurs de proximité :

1 conteneur à verre + 1 conteneur à papier/carton et 1 conteneur à bouteilles et flacons plastique.

Il y en a 75 répartis sur l'agglomération mulhousienne.

La collecte sélective en porte-à-porte

Dans certaines communes ou certains quartiers, la collecte s'effectue à l'aide de contenants ramassés directement devant chez soi.

L'eco-conteneur

Dès 1997, le SIVOM a réalisé un test de collecte sélective en porte à porte, en habitat vertical dense, afin d'améliorer les performances de la collecte sélective traditionnelle par apport volontaire dans ce type d'habitat.

L'objectif est d'inciter les habitants à séparer les déchets recyclables des ordures ménagères.

Après le quartier des Coteaux à Mulhouse, l'opération s'est progressivement étendue à d'autres quartiers : Entremont à Rixheim, Bourgogne à Riedisheim, Parc Ferrier à Pfstatt, Forêt et Chevreuils à Lutterbach.

Concrètement, des bacs de couleur bleue baptisés "Eco-conteneurs" destinés à collecter en mélange les papiers/cartons, journaux/magazines et les bouteilles plastique ont été installés.

De plus, une information personnalisée a été diffusée en porte à porte par le biais "d'ambassadeurs du tri".

Le sac transparent jaune et le bac à couvercle jaune

Pour certaines communes ou quartiers, la collecte sélective s'effectue également en porte-à-porte mais avec un dispositif bien spécifique :

- Les habitants de maisons individuelles disposent d'un sac transparent jaune pour y mettre papiers, cartons, bouteilles et flacons en plastique. Ils disposent également d'un bac vert pour les déchets verts et d'un bac bleu pour les ordures ménagères.

- Les habitants d'immeubles disposent d'un bac à couvercle jaune pour y mettre papiers, cartons, bouteilles et flacons en plastique. Ils disposent également d'un bac à couvercle à couvercle marron pour les ordures ménagères.

Les communes concernées sont Ungersheim, Feldkirch, Bollwiller, Berrwiller, Pulversheim, Staffelfelden, Ruelisheim, Wittenheim, Kingersheim, Richwiller.

Se rajoutent le quartier de Dornach, une partie du Haut-Poirier et un îlot résidentiel du centre de Mulhouse.

Au vu des très bons résultats, ce dispositif devrait s'étendre à d'autres communes du périmètre du SIVOM.

Déchetteries

La déchetterie la plus proche est située rue de la Liberté à Pfastatt. Une autre déchetterie est implantée rue de Bordeaux à Mulhouse Bourtzwiller.

Traitement des déchets : le Centre de TRI

Situé Avenue d'Italie à Illzach, le Centre de TRI vient compléter le dispositif qui prévoyait la réalisation d'un réseau de DéchetTRI intercommunales dédié aux particuliers et la construction d'un Centre de Tri pour les déchets des artisans et commerçants.

Doté d'une capacité de 45 000 tonnes, il accueille tous types de déchets Industriels Banals (DIB) tels que cartons d'emballages, films, plastiques, palettes etc. ainsi que des déchets de chantier : bois, ferrailles...

Il accueille également les déchets encombrants des ménages (DEM) collectés par les bennes à encombrants disposées sur la voie publique et dans les DéchetTRI.

L'objectif est de valoriser 25 % des déchets entrants. La fraction non valorisable rejoint l'usine d'incinération de Sausheim ou CET (Centre d'Enfouissement Technique de classe II).

Les papiers/cartons, bouteilles et flacons en plastique issus de la collecte sélective rejoignent également le Centre de TRI.

Sur une table de tri manuel sont triés papiers, cartons, briques alimentaires et bouteilles plastiques en différentes catégories pour être ensuite compactés et transformés en balles avant de rejoindre les filières de recyclage.

L'opération « Compostage Individuel »

Le SIVOM avait lancé une opération pilote visant à promouvoir le compostage individuel sur 5 communes tests : Eschentzwiller, Morschwiller, Reiningue, Richwiller et Zimmersheim.

L'objectif étant de favoriser la prévention de la production de déchets par la mise en place de composteurs individuels à prix réduit pour les usagers. Les résultats ont été très encourageants : l'opération a donc été progressivement étendue aux autres communes du périmètre du SIVOM.

9 Risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

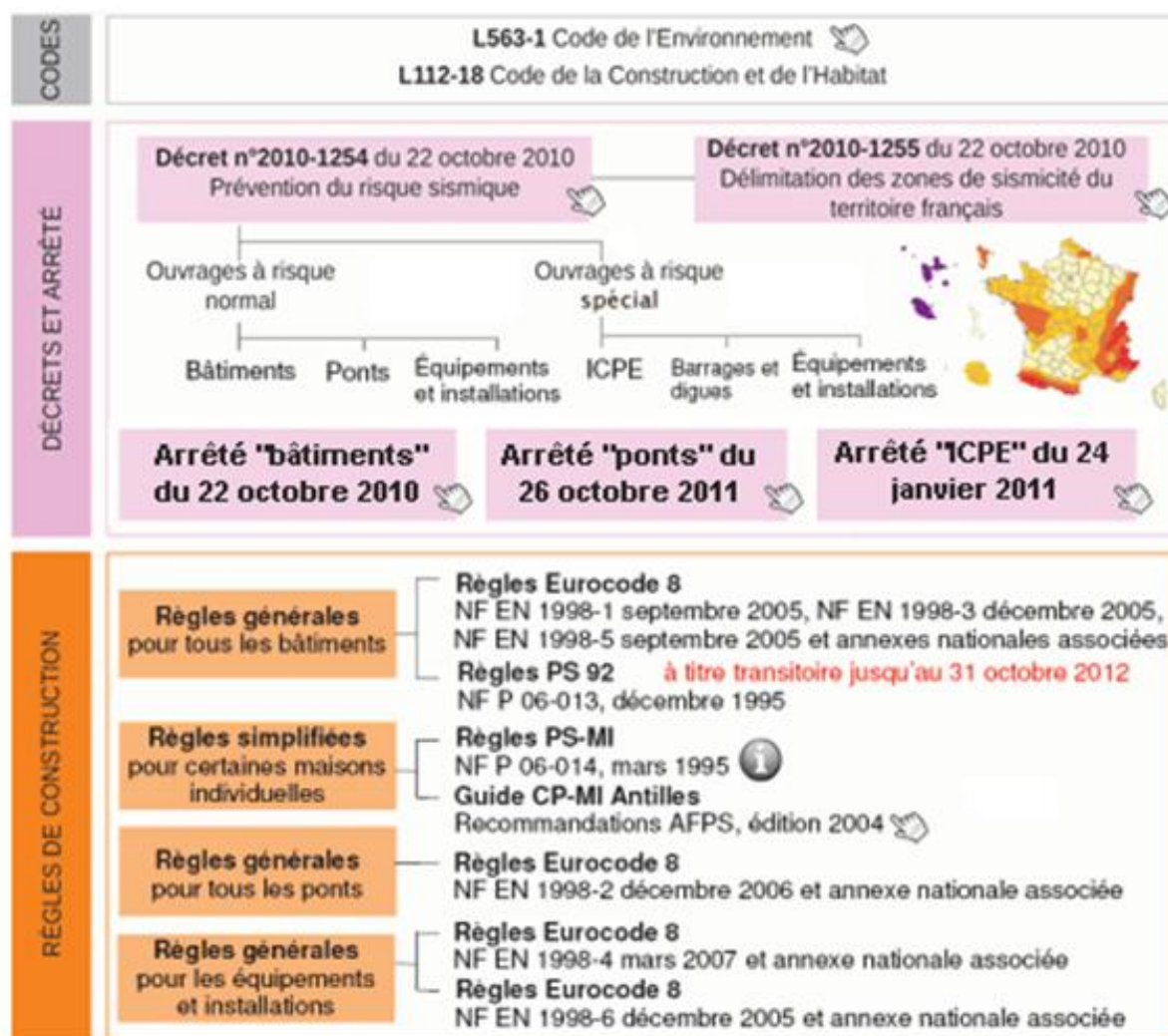
La réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. Ces règles sont définies dans la norme Eurocode 8 qui a pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions nouvelles pour atteindre ce but.

En cas de secousse " nominale ", c'est-à-dire avec une amplitude théorique fixée selon chaque zone, une construction du bâti courant peut subir des dommages irréparables, mais ne doit pas s'effondrer sur ses occupants.

En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques devrait aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques. L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5.

Des règles spécifiques sont utilisées pour les équipements et installations, les ponts, les barrages, les installations classées et les installations nucléaires. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).

Lutterbach se situe en zone de sismicité modérée.



Source : <http://www.planseisme.fr>

10 La qualité de l'air

La situation de la commune de Lutterbach, située au nord de l'A36, à l'Ouest de l'agglomération mulhousienne, reflète sa localisation en périphérie de cette agglomération en limite d'une zone rurale desservie par un réseau routier très dense (A35 / N66).

Concentrations dans l'air

Les niveaux de pollution sur la commune de Lutterbach ont été évalués dans le cadre d'une campagne de mesure des principaux indicateurs de pollution atmosphérique due au transport routier (dioxyde d'azote et benzène) conduite sur l'ensemble de l'agglomération mulhousienne. Deux points de mesure ont été instrumentés sur la commune :

- Site 32 - dans la zone urbaine (U), rue de l'étoile (dioxyde d'azote et benzène)
- Site 33 - en zone rurale (R) au milieu des champs aux environs de la D20 (dioxyde d'azote).

Les résultats des mesures de dioxyde d'azote et de benzène font apparaître des niveaux modérés sur la commune de Lutterbach au regard des niveaux les plus élevés de l'agglomération mulhousienne (rue Lefebvre à Mulhouse et rue A. Briand en proximité trafic) et des plus faibles en zone périurbaine (Brunstatt) ou en zone rurale (Ruelisheim).

Néanmoins, si les niveaux sont plus faibles que dans le centre urbain, ils restent plus importants que dans les zones périurbaines du sud de l'agglomération. L'influence sur la zone urbaine de Lutterbach, de l'hypercentre mulhousien dont elle est sous les vents (Nord-Nord-Est) combinée à celle des émissions locales est renforcée par la densité des axes importants de circulation : l'autoroute A36 avec les échangeurs de Lutterbach - Dornach et de Mulhouse Ouest, et la N66 qui dessert la vallée de la Thur.

11 Le risque de remontée de la nappe phréatique

La commune est concernée par un risque de remontée de nappe phréatique. Un Plan de Prévention de ce Risque Naturel [PPRN] a été prescrit par arrêté préfectoral n° 001354 du 19 mai 2000 sur les communes du bassin potassique et ses abords immédiats.

Descriptif sommaire des risques

1. Nature et caractéristiques du risque

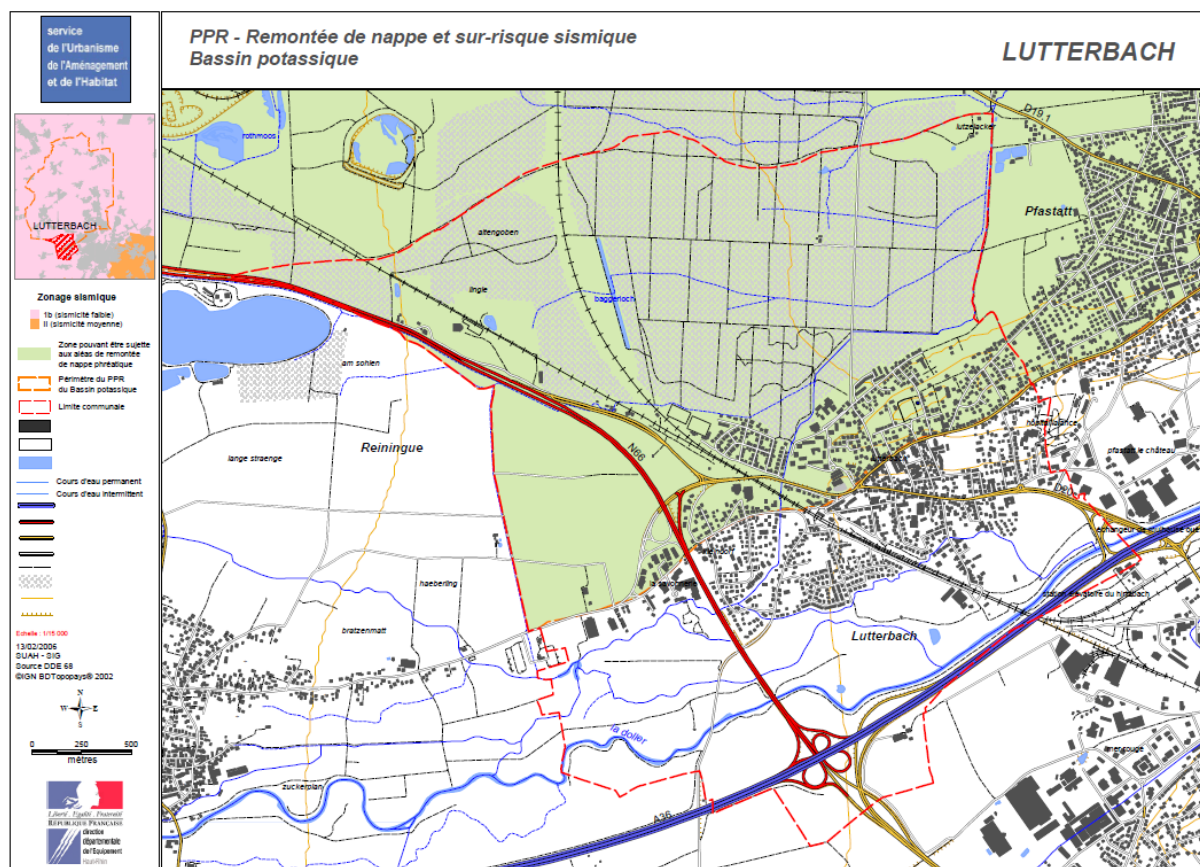
Risque remontée de nappe

Les variations du niveau piézométrique dues au régime hydraulique de la nappe peuvent générer dans certains secteurs des remontées importantes aboutissant à une faible profondeur du niveau d'eau dans le sol, voire éventuellement en certains endroits à une submersion de faible importance. Dans le secteur du bassin potassique, avec la fin des activités minières et post-minières qui s'accompagnaient de pompages industriels puis de désalinisation, la nappe a tendance à reprendre son niveau d'origine. Le risque peut être ponctuellement accentué par des affaissements miniers.

2. Intensité et qualification du risque

Les études de l'aléa sont en cours.

EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE DU PPRN "remontée de nappe du bassin potassique" prescrit par arrêté préfectoral n° 001354 du 19 mai 2000



Source : Information des Acquéreurs et Locataires (I.A.L.) – Portail Internet des Services de l'Etat dans le Haut-Rhin

Cartographie de l'aléa

Les études du PPRN ne sont pas suffisamment avancées pour permettre une connaissance précise sur la cartographie de l'aléa. Tout le territoire de la commune est à considérer comme susceptible d'être concerné par le risque.

12 Le risque d'inondation du bassin versant de la Doller

La commune est concernée par un risque d'inondation lié aux crues de la Doller. Un Plan de Prévention de ce Risque Inondation [PPRI] a été prescrit par arrêté préfectoral du 7 octobre 2011 sur le bassin versant de la Doller.

Descriptif sommaire du risque :

La Doller est un affluent rive gauche de l'III. Elle prend sa source dans les Vosges, et rejoint l'III à Mulhouse. La superficie de son bassin versant est de 260 km².

1. Nature et caractéristique de la crue :

Le bassin versant de la Doller, comme l'ensemble du département, a connu plusieurs inondations importantes au cours des 20 et 21^{èmes} siècles parmi lesquelles on peut citer les crues de 1947, 1983, 1990 et 2004. Les inondations de la Doller et de ses affluents ont lieu essentiellement en période hivernale et printanière. Elles sont dues à de fortes pluies sur le massif vosgien souvent associées à la fonte des neiges comme en février 1990.

Dans le haut bassin, la pente de la rivière est généralement forte, les crues y sont soudaines et parfois dévastatrices. A l'aval du pont d'Aspach, la Doller s'épand largement dans la plaine d'Alsace.

Le débit de la crue centennale de la Doller à Reiningue est estimé actuellement à 230 m³/s.

2. Qualification de la zone inondable connue actuellement :

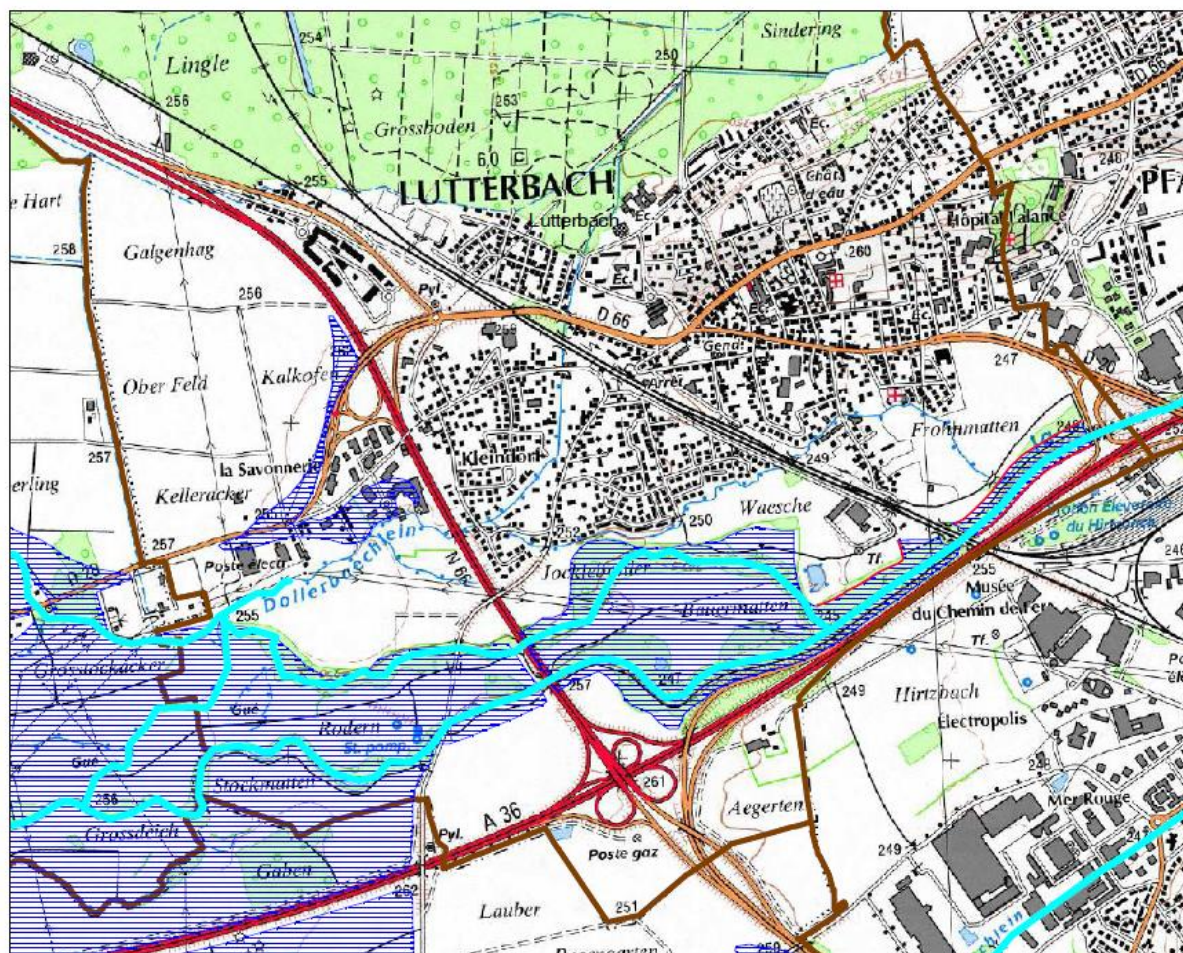
Deux zones d'inondation connues actuellement sont cartographiées :

- une zone inondable par débordement naturel de cours d'eau.
- une zone inondable en cas de rupture de digue.

Lutterbach n'est en l'état actuel concernée que par une zone inondable par débordement naturel.

3. Etude en vue d'aboutir à un PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) sur le bassin versant de la Doller :

Sur la carte apparaît le linéaire de cours d'eau étudié dans le cadre du PPRI. La connaissance actuelle du risque inondation sera analysée et l'étude PPRI aboutira à une nouvelle cartographie et à un zonage réglementaire du risque inondation qui résulte du croisement entre les enjeux et l'aléa qualifié par les hauteurs et vitesses de l'eau en cas de crue centennale. Le PPRI approuvé prendra valeur de servitude d'utilité publique.



Source : Information des Acquéreurs et Locataires (I.A.L.) – Portail Internet des Services de l'Etat dans le Haut-Rhin

Avertissement concernant les PPRI prescrits

Ces cartes ne sont pas définitives et susceptibles de modification selon les conclusions des études techniques et des discussions avec les élus.

13 Le risque d'exposition au plomb

En application du code de la santé publique, un constat de risques d'exposition au plomb (CREP) consistant en un repérage des revêtements contenant du plomb et en un relevé des facteurs de dégradation du bâti est obligatoire lors de la vente ou de la location d'immeubles d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949.

14 Le Plan Climat Territorial

En 2006, la Communauté d'agglomération est l'une des premières collectivités à lancer un Plan climat territorial à Mulhouse. Ce dernier vient compléter les actions nationales et internationales mises en place suite aux accords de Kyoto et du plan climat national. Le Plan climat territorial à Mulhouse a pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie sur le territoire. Il fixe les grandes lignes à suivre et fédère des partenaires engagés dans la lutte contre l'effet de serre. Le Plan Climat Mulhouse Alsace a été approuvé le 12 juillet 2007 par le Conseil d'Agglomération.

Cet engagement se concrétise sous la forme d'une charte d'engagement signée par plus de 80 partenaires le 7 décembre 2007 et d'un document cadre approuvé à l'unanimité.

De juin à novembre 2010, le Plan Climat a fait l'objet d'une mise à jour dont la nouvelle charte a été signée le 19 novembre 2010.

L'actualisation du Plan climat territorial 2010 est l'occasion de réaffirmer et de développer la dynamique de l'ensemble du territoire, en tenant compte de l'engagement et des actions de chacun. Celles-ci se répartissent autour de 5 axes :

- Acheter et consommer durablement
- Aménager et gérer le territoire pour les générations futures
- Construire et rénover pour demain
- Développer les transports doux
- Informer et sensibiliser

Ce document a été enrichi par un volet d'adaptation du territoire aux changements climatiques et d'un volet énergétique

Acheter et consommer durablement

En dehors du logement et des transports, fortement émetteurs de gaz à effet de serre (GES), notre mode de vie et la consommation quotidienne influent sur nos émissions de GES, de différentes façons :

- le choix des matières premières
- le mode de production/manu facturation
- le lieu de production (normes de pollutions différentes)
- le transport des marchandises
- le recyclage des produits

Pour répondre à la nécessaire mutation comportementale de la société de consommation, le Plan Climat Territorial décline de nombreux objectifs pour la mise en œuvre d'une consommation responsable :

- Faire de la collectivité une éco-consommatrice :
- Réduire les consommations-ressources
- Favoriser la consommation responsable
- Réduire les déchets et mieux trier
- Etablir des partenariats et sensibiliser

Aménager et gérer durablement le territoire

Mulhouse Alsace Agglomération et ses communes se doivent de limiter la consommation d'espace pour réduire les émissions de GES, en organisant le territoire de façon à réduire les besoins de déplacements motorisés individuels et à encourager les modes doux et faciliter l'utilisation des transports collectifs. Pour cela, il faut localiser les sites de développement, assurer la mixité fonctionnelle, respecter une densité urbaine minimale et laisser une place importante aux espaces publics.

Les objectifs suivants traduisent les directions dans lesquelles le Plan Climat va développer son action sur cette thématique :

- Favoriser un urbanisme durable
- Restaurer la nature sur le territoire communautaire
- Réaliser des opérations d'aménagement durable

Construire et rénover pour demain

Le bâti représente 38% des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire m2A (tertiaire 12%, résidentiel 26%). De plus, 37% des logements privés sont des maisons individuelles.

Les bâtiments sont une grande source d'économies d'énergie

Avec l'arrivée de la réglementation RT 2012, le standard BBC (Bâtiment Basse Consommation) va devenir obligatoire. Il est possible d'aller encore plus loin avec l'introduction du standard BEPOS (Bâtiment à Energie POSitive) qui sera obligatoire pour la construction neuve dès 2020.

Cependant, les constructions neuves restent minoritaires et la rénovation est au cœur des enjeux de sobriété énergétique car c'est le parc bâti existant qui est le plus énergivore.

Se déplacer en préservant l'environnement

Les habitants de l'agglomération mulhousienne effectuent chaque jour de l'ordre de 760.000 déplacements (source : enquête déplacements 2009). Ceux-ci se répartissent entre les transports collectifs (10%), le vélo (3%), la marche à pied (23%) et surtout la voiture (65%). Ces pratiques fluctuent significativement d'un secteur à l'autre. Les Mulhousiens par exemple, effectuent 50% de leurs déplacements en voiture alors que les habitants de la périphérie l'utilisent dans 75% des cas. Hormis les déplacements générés par les habitants, un grand nombre d'automobiles et de poids lourds transitent chaque jour sur les autoroutes A36 (88000 véhicules/j) et A35 (38000 véhicules/j).

Le plan des déplacements urbains est l'outil local pour mettre en œuvre une mobilité plus durable dont l'objectif pourrait être le facteur 2 en 2025.

Le Plan Climat Territorial de l'agglomération mulhousienne demande au PDU de l'agglomération mulhousienne de contribuer à l'objectif « facteur 2 en 2025 » en réduisant les émissions du secteur des transports de plus de 20% entre 2002 et 2025.

Cet objectif devrait être atteint dans le domaine des transports si :

- 7% des déplacements réalisés en voiture se reportent vers les transports collectifs ;
- 25% des déplacements réalisés en voiture sur moins de 5 km se reportent sur la marche à pied ou le vélo ; et si
- le taux de remplissage de chaque voiture augmente de 20%.

En ce qui concerne les partenaires du Plan Climat les actions seront déclinées selon les objectifs suivants :

- Faciliter les modes de déplacements doux
- Limiter les émissions des véhicules à moteur
- Améliorer l'attractivité des transports en commun

Informier, sensibiliser et former

Parce que les émissions globales de gaz à effet de serre sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération résultent essentiellement des consommations « individuelles » de multiples acteurs, l'information, la formation et la sensibilisation constituent un volet essentiel et transversal du Plan Climat Territorial de Mulhouse Alsace Agglomération.

Le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération [<http://www.mulhouse-alsace.fr/>] et le service Développement Durable apportent leur contribution à l'information.

Les structures ou agences suivantes ont développé des activités éducatives en vue de sensibiliser les publics :

- ✓ Le Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement (CINE) le Moulin pour une éducation au Développement Durable, à l'Environnement et à la Nature,
- ✓ L'Agence Locale de la Maîtrise de l'Energie pour l'énergie (ALME),
- ✓ Le Parc Zoologique et Botanique pour la faune et la flore ou des structures associées,
- ✓ Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple dont Mulhouse Alsace Agglomération est membre pour les déchets (SIVOM),
- ✓ Le Service des Espaces Verts de la Ville de Mulhouse pour la flore,
- ✓ La Ville de Mulhouse pour l'eau.

15 Risque de mouvement de terrain par effondrement

Source des données : BRGM www.bdcavite.net/

La commune de Lutterbach est concernée par 6 cavités souterraines :

	Identifiant	Nom	Type	Coordonnées X, Y ouvrage
1	ALSAW1000296	Ancien abri	ouvrage militaire	968996, 2319607
2	ALSAW1000297	Ancien abri	ouvrage militaire	969314, 2318911
3	ALSAW1000581	Brasserie	cave	970293, 2318460
4	ALSAW1002418	Casemate	ouvrage militaire	970276, 2318033
5	ALSAW1000582	Complexe fortifié	ouvrage militaire	970560, 2318720
6	ALSAW1000583	Souterrain Romergang	ouvrage civil	970723, 2318541

1 : Cet abri est à flanc de colline. Son accessibilité est réglementé de part son utilisation actuelle comme abri pour chauves-souris. Cet ouvrage appartient à la commune. Des effondrements se sont produits par endroits. Il s'agit de 2 à 3 accès à un ancien réseau sans voute effondré de la guerre 14-18.

2 : Cet abri est à flanc de colline. Son accessibilité est réglementé de part son utilisation actuelle comme abri pour chauves-souris. Cet ouvrage appartient à la commune. Des effondrements se sont produits par endroits. Il s'agit de 2 à 3 accès à un ancien réseau sans voute effondré de la guerre 14-18.

3 : Cave à bière rue du Houblon avec accès possible et existence de plans de géomètre. Cette ancienne cave à bière est fermée par un mur.

4 : ouvrage militaire.

5 : Complexe fortifié rue du 1er Novembre. Un tassement a eu lieu. Accès impossible. Cet ouvrage a été sélectionné pour la validation terrain de l'inventaire des cavités souterraines du Bas-Rhin (2011)., Ce bunker, inaccessible (pas d'entrée visible) se trouve à l'intérieur d'un cimetière. Aucun signe de galeries associées.

6 : Souterrain rue Aristide Briand. Effondrement ponctuel comblé. Accès impossible. Cet ouvrage a été sélectionné pour la validation terrain de l'inventaire des cavités souterraines du Bas-Rhin (2011)., D'après le directeur de l'établissement Saint Joseph, ce souterrain n'est connu que dans des histoires et personne ne sait où il se trouve... Même en creusant profond pour la construction d'un nouvel immeuble ils n'ont rien trouvé. Il y a cependant une cave inutilisée qui aurait servi d'abri pendant la seconde guerre mondiale.

16 Risque Transport de Matières Dangereuse

La commune de Lutterbach est soumise au risque Transport de Matières Dangereuses par voie routière, voie ferrée et canalisation (gazoduc).



PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Lutterbach



1.b Rapport de présentation

- **2^{ème} partie : Objectifs d'aménagement et dispositions du P.L.U.**
- **3^{ème} partie : Incidences et mesures compensatoires**

TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.
P.L.U. APPROUVÉ par Délibération du Conseil
Municipal du **13 MAI 2013**



Le Maire



Mai 2013

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Lutterbach



1.b Rapport de présentation

- 2^{ème} partie : Objectifs d'aménagement et dispositions du P.L.U.
- 3^{ème} partie : Incidences et mesures compensatoires

TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.
P.L.U. APPROUVÉ par Délibération du Conseil
Municipal du 13 MAI 2013



Le Maire

[Signature]
André CUAO



Mai 2013

Sommaire

2^{EME} PARTIE: OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.	3
A. DIAGNOSTIC RESUMÉ, BESOINS RECENSÉS ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	5
1 DIAGNOSTIC RESUME ET BESOINS RECENSES	5
2 PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET EVALUATION DES BESOINS	9
B. BILAN DE RÉALISATION DU P.O.S., ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET ÉVALUATION DU POTENTIEL RÉSIDUEL	12
1 BILAN DE REALISATION DU P.O.S.	12
2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	15
3 EVALUATION DU POTENTIEL RESIDUEL	17
C. EXPOSE DES CHOIX ET JUSTIFICATION DU P.L.U.	21
1. CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D.	21
2. CHOIX EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	31
3 LES DISPOSITIONS DU P.L.U.	33
3^{EME} PARTIE: INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES	101
1 COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS SUPRA- COMMUNALES	103
2 EVALUATION DES INCIDENCES DU P.L.U.	109
3 MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	120

NB : L'analyse de la situation existante se trouve dans le document **1.a Rapport de présentation – 1^{ère} partie – Analyse de la situation existante**

2^{ème} partie:

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.

A. DIAGNOSTIC RESUMÉ, BESOINS RECENSÉS ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

1 Diagnostic résumé et besoins recensés

Le site et l'environnement

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
• Topographie non plane • Puissante nappe phréatique en relation avec la Doller • Eau potable de bonne qualité captée dans la nappe de la Doller • Réseau hydrographique source de richesse écologique et d'animation paysagère • Présence d'étangs • Partie Nord du ban occupée par la forêt du Nonnenbruch • Espace agricole ouvert à l'Ouest du ban et de type bocager à larges mailles au Sud • Complexe fluvatile de la Doller • Importante ripisylve y compris en zone urbaine • Complexe fluvatile de la Doller • Présence de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques • Existence d'un CINE	• Risque de remontée de la nappe phréatique • Risque d'inondation lié aux crues de la Doller • Espace agricole fragmenté en sous-ensembles déconnectés les uns des autres	• Pression urbaine sur l'espace agricole	• Préservation des réservoirs de biodiversité • Protection des ressources en eau potable • Maintien des ripisylves • Fonction récréative des milieux naturels

Espace bâti

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
• Structure compacte • Existence d'une identité spécifique à chaque quartier • Présence d'un patrimoine ordinaire malgré les destructions de la Seconde Guerre Mondiale • Diversité des fonctions • Présence de zones d'activités économiques • Traitement qualitatif des espaces publics • Tissu urbain riche d'espaces verts publics ou privés • Existence de commerces de proximité, de services à la population et d'équipements publics	• Connectivité faible entre le quartier Ouest et le reste de la zone urbaine liée à la voie ferrée • Existence d'îlots d'activités économiques inclus dans la nappe urbaine	• Augmentation de la mixité de l'habitat : collectif, intermédiaire, public, privé • Impact de la Ligne à Grande Vitesse ferroviaire sur les équipements sportifs et les zones urbaines riveraines de la voie ferrée	• Maintenir l'urbanisation dans son enveloppe de cohérence • Renforcer la centralité • Densification maîtrisée de la nappe urbaine • Garantir la production de logements sociaux • Restituer les équipements sportifs impactés par la LGV Rhin-Rhône • Prise en compte des énergies renouvelables et des performances énergétiques • Traiter les espaces publics pour favoriser et développer la vie communautaire

Risques - Sources de pollution

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
• Voie ferrée traversant le ban communal • Autoroute traversant le ban communal • Raccordement du réseau d'assainissement à une station d'épuration • Gestion intercommunale des déchets • Risque d'inondation	• Nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre • Transport de matières dangereuses sur l'A 36 et la voie ferrée • Pollution de l'air	• Prise en compte des diverses nuisances	• Prise en compte des divers risques et nuisances affectant le ban

Démographie

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
• Croissance démographique depuis 1968 • Renouveau des générations (solde naturel positif) • Attractivité de la commune (solde migratoire positif pour 1999-2008) • Prédominance des ménages de 1 ou 2 personnes	• Vieillesse de la population • Déficit de jeunes et d'adultes en âge d'être en activité (30-39 ans) • Diminution du nombre des ménages de 3 ou 4 personnes	• Vieillesse de la population	• Assurer la continuité du renouvellement de la population en préservant son équilibre

Habitat

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
• Croissance du parc de logements plus rapide que celle de la population • Dominante de logements collectifs (55,5% de l'ensemble des logements en 2008) • Majorité de logements de 5 et 6 pièces mais intensification de la production de 2 ou 3 pièces • Parc immobilier assez récent comportant les éléments de confort requis • Existence d'un parc de logements sociaux • Habitat individuel produit majoritairement dans le cadre d'opérations groupées • Diversification de l'offre en logement en termes de forme	• Potentialité de renouvellement urbain assez faible • Disponibilités foncières restreintes	• Poursuite de la diversification de l'offre en logement	• Mobiliser du foncier pour produire les logements nécessaires à la garantie du dynamisme économique

Economie - Activités

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
- Un nombre d'actifs en progression sur la période 1990-2008 - Près de la moitié de la population est active - Le commerce, les transports, les services, constituent le principal gisement d'emplois - Bonne répartition des catégories socio-professionnelles 4 exploitations agricoles professionnelles vouées principalement à la production céréalière - Existence d'emplois locaux (Cité de l'Habitat, Savonnerie) - Commerces de proximité en centre ville	- Augmentation du chômage de 1999 à 2008 et particulièrement chez les hommes - Augmentation du nombre des actifs migrants	- Mobilité croissante de la population active - Diversification des emplois locaux	- Pérenniser, diversifier et renforcer du tissu économique - Retenir un site d'activités économiques d'intérêt communautaire

Equipements, services et transports

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
- Commune desservie par le chemin de fer et l'autoroute - Existence d'équipements scolaires (primaire et secondaire) - Présence de services de santé, sociaux et médicaux sociaux - Existence d'équipements sportifs et de loisirs - Présence de services - Desserte de la commune par le tram-train - Existence d'un réseau cyclable	- Relatif sous-équipement du quartier Ouest - Desserte du quartier de la Petite Venise par un seul point d'accès - Desserte du quartier Ouest	Développement des déplacements transports en commun	- Créer un accès supplémentaire au quartier de la Petite Venise pour les véhicules de sécurité - Développement des équipements publics et des services - Intégration de l'emprise ferroviaire dans le giron urbain - Renforcement des équipements touristiques

2 Perspectives d'évolution et évaluation des besoins

Lutterbach, de par sa configuration même, enchâssée entre la Forêt du Nonnenbruch au Nord, le complexe fluvial de la Doller au Sud, la RN 66 à l'Ouest et les zones urbanisées de Pfastatt à l'Est, ne peut envisager son évolution qu'en exploitant au mieux les potentiels dont elle dispose. Ces potentiels sont constitués par la densification du tissu urbain existant, par la requalification de sites initialement dévolus aux activités économiques (Oesterle et Flegel) et par une extension modérée du tissu urbain au Guthusermatten et au Frohnmatten.

Il s'agira en premier lieu de garantir la préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel qui constitue l'écrin de la ville. En second lieu, une attention particulière devra être portée à l'amélioration du cadre de vie de la population lutterbachoise et des usagers de la commune. En dernier lieu, il conviendra de garantir les conditions d'un développement économique adapté non seulement aux seuls besoins spécifiques de la commune mais aussi à ceux de l'agglomération.

Lutterbach dispose d'atouts qui lui permettront de contribuer pleinement à l'équilibre et au dynamisme de l'agglomération mulhousienne.

En matière démographique

Depuis 1975, la tendance démographique globale est un accroissement régulier avec une valeur moyenne du taux annuel de variation qui est de + 0,75%, la valeur de ce taux étant de +0,90% pour la dernière période intercensitaire.

Une évolution tendancielle devrait se traduire par la poursuite de la croissance démographique avec une population en 2020 qui s'élèverait à 6690 habitants dans l'hypothèse où le taux de variation annuel reste celui observé lors de la période intercensitaire 1999-2008.

Si l'on établit une projection basée sur une valeur moyenne du taux annuel de variation de +0,75% la population serait de 6572 habitants en 2020.

La commune souhaite conserver son pouvoir attractif et faire en sorte que le renouvellement des générations se poursuive. L'évolution démographique de Lutterbach devrait donc s'appuyer de façon concomitante sur le mouvement naturel et le solde migratoire.

Toutefois, l'évolution tendancielle peut être infléchie ou faire l'objet de correctifs par le biais notamment de l'intensification de la politique de diversification de l'offre en logement qui a été amorcée depuis une dizaine d'années.

Enfin, il convient d'inscrire l'évolution démographique dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le SCoT fixe comme objectif à l'horizon 2020 la production de 600 logements neufs dont 196 logements sociaux. La production neuve entre 2006 et 2009 inclus s'élevant à 204 logements, il reste à produire 396 logements.

Compte tenu du nombre moyen de personnes par ménage en 2008 (2,25) on aboutirait à une population de 7691 habitants en 2020.

Le PLH approuvé par le Conseil d'Agglomération le 19 décembre 2011 fixe un objectif de production de 31 résidences principales par an sur la période 2010 – 2020 dont 2 logements sociaux par an (objectif réglementaire) et 9 logements sociaux par an (objectif souhaitable).

En matière d'habitat

Les évolutions récentes montrent que l'aspiration autrefois majoritaire à la maison individuelle, cède la place à une production à caractère plus urbain où l'habitat intermédiaire et le logement collectif apportent des possibilités de diversification de l'offre qui induisent une mobilité résidentielle plus importante.

L'habitat individuel pur ne concerne plus que les interstices résiduels et dès lors que le foncier disponible présente suffisamment de superficie l'habitat réalisé est majoritairement de l'habitat collectif et épisodiquement de l'habitat individuel groupé.

La production de logements sociaux permet de satisfaire les besoins et de garantir la mixité sociale. Le besoin de systématiser l'enrichissement du parc de logements locatifs sociaux a été identifié. Il s'agit de garantir une production continue de logements sociaux puisqu'il existe un rapport fixe entre le parc social et le parc immobilier global.

L'une des évolutions les plus marquantes en termes d'habitat devrait être la prise en compte des performances énergétiques et des énergies renouvelables, ces préoccupations s'appliquant non seulement aux logements neufs mais aussi aux travaux portant sur le bâti ancien.

En matière économique

Avec la Cité de l'Habitat, la zone de la Savonnerie et les activités et services présents dans la zone urbaine à dominante d'habitat Lutterbach dispose d'un tissu économique diversifié de nature à rendre possible un équilibre théorique entre les emplois et les actifs résidents.

Les perspectives d'évolution s'articulent autour de deux scénarii : le renforcement du tissu artisanal et industriel et le développement des activités tertiaires et des services aux entreprises ou aux personnes. Le maintien et le développement du commerce de proximité s'inscrit également dans cette perspective. Il y a enfin lieu de prendre en considération le développement de l'e-commerce et plus globalement des gisements économiques liés aux communications numériques (e-business, télétravail, etc.).

En matière d'équipements généraux et de services

La commune dispose d'un panel d'équipements et de services à la hauteur de ce qui est attendu dans une commune urbaine.

Le maintien de l'attractivité de la commune induit la réalisation de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population et aux évolutions sociétales. En termes d'équipements généraux il convient de poursuivre l'action engagée consistant à renforcer la centralité grâce à l'implantation d'équipements communautaires en centre-ville et à animer les quartiers en y implantant des équipements d'échelon local. Une synergie entre ces divers équipements constituera l'une des actions fédératrice des composantes du tissu urbain.

Outre les besoins ordinaires tels que ceux liés à la scolarité et à l'accueil de la petite enfance, la commune doit programmer la restitution des équipements sportifs impactés par la ligne ferroviaire à grande vitesse. Cette restitution devrait être l'occasion de rationaliser les installations sportives communales en les concentrant sur un même site et en mutualisant les équipements généraux qui leur sont liés.

Le développement des communications numériques n'est pas seulement un vecteur potentiel de développement économique mais aussi un instrument social au service des relations entre les individus ou d'accès à l'information et à la culture qu'il convient de promouvoir et de soutenir.

En matière de transports et de déplacements

Lutterbach bénéficie de transports en commun en site propre et a déjà commencé à adapter la ville à cette donnée notamment par les aménagements des parkings-relais de part et d'autre de la voie ferrée.

Le traitement des espaces publics laisse une large place aux transports en commun et aux modes de déplacement doux.

Les perspectives d'évolution sont un renforcement de l'attractivité du tram-train et un développement du réseau cyclable tant pour les déplacements de travail que pour les loisirs.

La commune a identifié le besoin d'arrêts supplémentaires sur la ligne du tram-train. L'un permettrait une desserte alternative de la Cité de l'Habitat et du centre pénitentiaire.

L'autre implanté au droit du Guthusermatten permettrait d'une part une desserte de la zone d'extension urbaine et induirait donc une densité de 35 logements à l'hectare, et, d'autre part elle offrirait une desserte de la plaine sportive.

B. BILAN DE RÉALISATION DU P.O.S., ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET ÉVALUATION DU POTENTIEL RÉSIDUEL

1 Bilan de réalisation du P.O.S.

Extrait du rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols

« Les objectifs d'aménagement du P.O.S. de Lutterbach sont les suivants :

- **La maîtrise du développement urbain** qui correspond à deux préoccupations essentielles : répondre à une croissance locale des besoins en terrains à bâtir et maintenir ce qui confère à la commune sa qualité de vie à savoir une vie de quartier permettant de satisfaire les besoins de ses habitants.
- **Le développement économique** de la commune par la création d'une nouvelle zone d'activité entre la rue de Thann et la RN 66. L'aménagement de cette zone vise naturellement à diversifier la structure économique par la création d'emplois locaux.
- **la pérennisation de l'activité agricole**
Il y a lieu d'affirmer la fonction d'agents économiques des exploitants agricoles. La valeur agronomique des sols ainsi que la rationalisation des méthodes de production devraient permettre une amélioration de la productivité et une diversification des productions ;
- **la protection des espaces naturels**
Il s'agit essentiellement de la forêt du Nonnenbruch et de la partie sud du ban communal entre le Bannwasser et la Doller. La qualité écologique de ces sites est reconnue de longue date et justifie pleinement la protection stricte que le P.O.S. entend leur attacher. »

Les objectifs d'aménagement du P.O.S. ont été scrupuleusement respectés et l'organisation du territoire communal qui en résulte constitue une base de travail solide pour l'établissement du Plan Local d'Urbanisme.

Les options définies par le P.O.S. sont les suivantes :

Extrait du rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols

❖ **Le développement urbain** [Extrait du rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols]
Deux options de développement urbain étaient envisageables :

- une extension spatiale modérée et uniforme des zones d'urbanisation avec pour conséquence première une dilution du bâti dans les zones naturelles, ceci affectant essentiellement les espaces agricoles ;
- une densification du tissu urbain existant par une augmentation des volumes enveloppes des constructions admissibles dans les zones urbaines.

Le tissu urbain existant présente un potentiel urbanisable par les vides qu'il comporte et par les possibilités d'aménagement et de transformation du bâti existant. Ces motifs ont permis de retenir cette option conforme à la volonté municipale de contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles.

Les vides importants feront l'objet d'opérations d'aménagement dont la finalité est la cohérence des extensions urbaines et leur insertion dans le tissu existant.

En outre, l'affirmation de l'identité et de la spécificité de la commune de Lutterbach a conduit à définir une zone urbaine ayant caractère de centre urbain.

Le développement urbain a été contenu dans une enveloppe urbaine cohérente et compacte.

La densification du tissu urbain a commencé à produire ses effets, notamment par une diversification des formes d'habitat générée par la réalisation d'habitat intermédiaire et d'habitat collectif.

Les vides résiduels ont fait l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre la mixité de l'habitat et réalisées de manière à les insérer harmonieusement dans le tissu urbain.

L'affirmation d'une centralité a été amorcée tant au niveau fonctionnel qu'en termes de traitement des espaces publics et l'Orangerie Sainte-Anne constitue un exemple de renforcement du centre urbain.

❖ **Les activités** [Extrait du rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols]

Le maintien du taux d'emplois locaux a conduit à rechercher un nouveau site d'accueil des activités économiques. Le site retenu entre la rue de Thann et la RN 66 présente l'intérêt d'être bien desservi et l'aménagement cohérent et maîtrisé par la commune de cet espace permettra de compléter le tissu bâti au Nord-Ouest de l'agglomération.

Concernant le développement économique, l'aménagement de la Cité de l'Habitat a permis de créer des emplois locaux en mettant en œuvre le concept original de zone d'activités thématique.

La zone de la Savonnerie a fait l'objet d'une densification et d'aménagements d'abords qui ont contribué à l'amélioration de son intégration paysagère.

La mixité des fonctions voulue pour les zones urbaines à dominante d'habitat a permis le maintien et le développement des activités et services dans la nappe urbaine et notamment le long de la rue du général de Gaulle. Cette mixité n'a pas été aussi développée dans le quartier Ouest en grande partie du fait des difficultés de desserte.

❖ **Les équipements** [Extrait du rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols]

Les équipements d'infrastructure

Les options du P.O.S. ne nécessitent pas de nouveaux équipements de superstructure. Il sera néanmoins peut-être nécessaire d'envisager un aménagement routier destiné à améliorer les conditions d'accès et de desserte de la nouvelle zone d'activité.

Il convient de mentionner que le développement urbain nécessitera la création ou l'aménagement de voies publiques communales.

Les équipements de superstructure

L'amélioration de la qualité de la vie dans les différents quartiers conduit à retenir la possibilité d'implantation d'équipements de superstructure destinés à compléter les équipements existants. A cet effet des emplacements réservés ont été définis et inscrits au plan de zonage.

L'aménagement de la rue du général de Gaulle et d'une partie de la rue Aristide Briand a été réalisé conférant à ces axes un caractère urbain et convivial.

Dans les quartiers des aménagements de sécurité ont été réalisés pour les voies le nécessitant.

La plupart des équipements de superstructure prévus ont été réalisés.

❖ **Les zones naturelles** [Extrait du rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols]

Bien qu'appartenant à l'agglomération mulhousienne, le territoire de Lutterbach laisse une place importante aux espaces naturels.

Les zones naturelles se caractérisent essentiellement par l'usage qui en est fait et les paysages qu'elles génèrent, le P.O.S. s'attache donc, d'une part à affirmer la vocation économique spécifique des zones agricoles, et d'autre part à doter d'une protection forte les sites naturels remplissant une fonction paysagère importante.

Les zones à vocation agricole se répartissent en deux unités : l'une qu'il convient de considérer comme une véritable zone d'activité à l'usage spécifique des agriculteurs dans laquelle ne seront admises que les occupations et utilisations du sol liées à la mise en valeur agricole des terres, l'autre dont l'inconstructibilité n'interdit pas pour autant la mise en culture des sols.

Les sites naturels remplissant une fonction paysagère importante sont protégés de toute urbanisation par leur inconstructibilité.

C'est le cas notamment, au sud du ban communal, de l'espace situé le long de la Doller et du Canal entre la limite intercommunale et le front bâti du quartier Ouest ainsi que de la lisière de la forêt du Nonnenbruch le long de la RN 66.

La protection des zones naturelles a été correctement assurée par le P.O.S.

- La zone agricole a été préservée. Toutefois, la déclaration d'utilité publique du centre pénitentiaire et l'orientation du SCoT consistant à prévoir un site secondaire d'activités (site de Lutterbach / Reiningue) dédié aux activités artisanales et industrielles complémentaires à la Cité de l'Habitat sont de nature à réduire le potentiel agricole.
- Les sites naturels ont été préservés et notamment le complexe fluvial de la Doller.

❖ **Les boisements** [Extrait du rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols]

Le paysage de la commune de Lutterbach est fortement marqué par les boisements, qu'il s'agisse du massif forestier du Nonnenbruch ou des cortèges végétaux des cours d'eau tant en zone naturelle que dans les zones urbanisées.

Afin de pérenniser ces boisements il a été retenu d'en interdire le défrichement par l'application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Cette protection s'applique à l'ensemble de la forêt du Nonnenbruch, aux massifs boisés isolés ainsi qu'aux boisements linéaires le long des cours d'eau.

Dans le cas de ces derniers, il convient de ne retenir que le principe d'une protection forte appliquée à ces boisements, le zonage ne pouvant à cet égard n'être qu'une image compte tenu de l'échelle du plan. Toutefois on appliquera strictement cette protection dans une bande de 3 mètres de profondeur comptés à partir des berges en milieu urbain et sur une profondeur de 5 mètres en milieu ouvert.

La protection des boisements a été assurée par le P.O.S.

- La forêt du Nonnenbruch a été préservée. Toutefois, la déclaration d'utilité publique de la branche Est du TGV Rhin - Rhône qui a entraîné une mise en compatibilité du P.O.S. a un impact notable sur la forêt de protection par la consommation d'espace forestier qu'elle induit.
- Les cortèges végétaux des cours d'eau, y compris dans les zones urbaines, ont été préservés.

2 Analyse de la consommation d'espace

La consommation d'espace doit être appréhendée à la fois de manière rétrospective pour avoir des indications sur le mode de développement récent et de manière prospective pour examiner les incidences spatiales de l'organisation du territoire communal projetée.

Dans le présent paragraphe c'est de l'analyse rétrospective qu'il est question.

Sur la carte de la page suivante est figurée en jaune l'enveloppe urbaine résultant du zonage du Plan d'Occupation des Sols. Sont inclus dans cette enveloppe urbaine les jardins familiaux de la rue des Chevreuils ainsi que la zone NA délimitée au Guthusermatten.

Les constructions existantes en 2002 apparaissent en orange.

La consommation d'espace entre 2002 et 2012 est matérialisée par un bâti brun et le foncier ayant servi de support aux constructions récentes est de couleur verte.

Bien évidemment, si l'on excepte l'implantation de l'exploitation agricole au Nord de la RD 20, c'est le remplissage des vides résiduels de l'enveloppe urbaine définie par le P.O.S. et l'exploitation du potentiel des zones de développement urbain qui ont généré la consommation d'espace.

D'un point de vue quantitatif la consommation d'espace peut être répartie de la manière suivante :

➤ Cité de l'Habitat [Activités]	7,47 ha
➤ Activités (Savonnerie)	2,45 ha
Total activités	9,92 ha
➤ Habitat groupé	7,39 ha
➤ Habitat isolé	7,49 ha
➤ Densification ou annexes	2,73 ha
Total habitat	17,61 ha

Total consommation 2002-2012 27,53 ha

On peut constater qu'entre 2002 et 2012 l'espace consommé l'a été à près de 64% par les zones à dominante d'habitat. Les vides résiduels du tissu urbain ont été comblés par de l'habitat groupé et de l'habitat isolé à parts égales (près de 42%). L'évolution du bâti existant s'est traduite par une densification ou la réalisation d'annexes qui ont généré près de 16% de la consommation d'espace « habitat ».

Pour les activités, la création de la Cité de l'Habitat représente les $\frac{3}{4}$ de la consommation d'espace, le $\frac{1}{4}$ restant résultant de la densification de la zone de la Savonnerie.

Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles et forestières on recense une sortie d'exploitation au Nord de la RD 20 qui a généré 1,05 hectare de consommation d'espace agricole. Aucun autre projet n'a affecté les zones naturelles.



3 Evaluation du potentiel résiduel

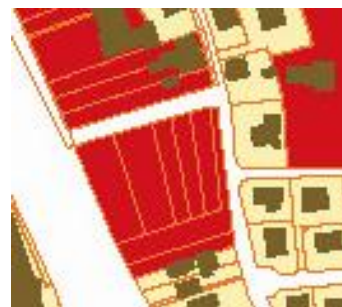
La carte de la page suivante est figurée en jaune l'enveloppe urbaine résultant du zonage du Plan d'Occupation des Sols. Sont inclus dans cette enveloppe urbaine les jardins familiaux de la rue des Chevreuils ainsi que la zone NA délimitée au Guthusermatten.

Les constructions existantes en 2012 apparaissent en brun.

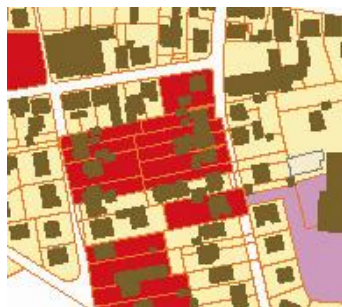
Le potentiel résiduel résulte des vides que comporte l'enveloppe urbaine. Il est considéré comme un potentiel de densification puisqu'il n'induit pas de consommation d'espace autre que celle déjà inscrite dans le document d'urbanisme en vigueur.

Ce potentiel résiduel se compose de :

- Parcelles non bâties ou parties de parcelles non bâties pouvant être exploitées dans la cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.



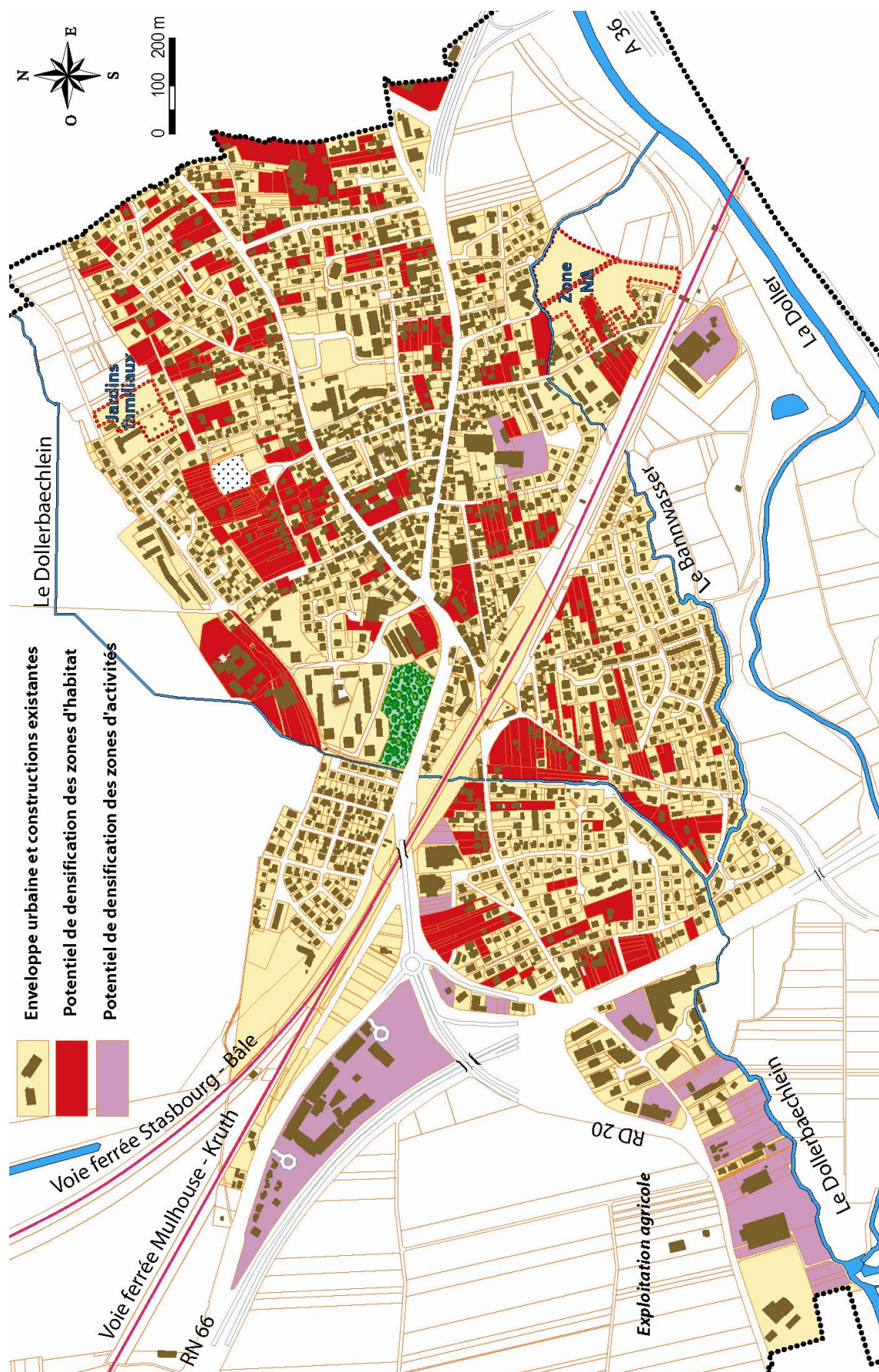
- Parcelles bâties dont le potentiel constructible n'a pas été totalement employé en première intention.
Les cœurs d'îlots ou fonds de parcelles qui résultent de l'urbanisation initiale peuvent être bâtis de façon plus aisée du fait des modifications des règles d'implantation retenues dans le P.L.U.



Il y a enfin lieu de faire le distinguo entre le potentiel « habitat » et le potentiel « activités ».
Le premier englobe l'habitat mais aussi toutes les occupations et utilisations du sol participant de la mixité fonctionnelle (commerces, activités compatibles avec l'habitat, services, équipements publics, etc.) et le second n'englobe que les parties du territoire affectées aux activités incompatibles avec l'habitat.

Pour l'habitat, le potentiel de densification figure en rouge: Il représente 16,50 hectares qui se décomposent de 8,18 hectares de parcelles non bâties et de 8,32 hectares de parcelles bâties.

Pour les activités, le potentiel de densification figure en violet: Il représente 5,45 hectares qui se décomposent de 2,18 hectares de parcelles non bâties et de 3,7 hectares de parcelles bâties.



Habitat

Le potentiel de densification de l'habitat se compose pour moitié de parcelles isolées, généralement en cœur d'îlot et d'une superficie ne permettant pas d'envisager un aménagement d'ensemble mettant en œuvre la mixité de l'habitat. Il est toutefois probable que les plus grandes des parcelles permettent l'implantation d'immeubles collectifs de logement.

On note toutefois trois sites présentant une superficie propice à des aménagements d'ensemble :

- au lieudit Beim Kirchhoffe, au Nord du cimetière, un ensemble de parcelle en lanières qui a une superficie de 52,55 ares,
- au lieudit Kleindorf, entre la RN 66 et la rue du Moulin, un groupe de parcelles d'une superficie de 34,30 ares
- au lieudit Vor der Bruecke, au Nord de la rue Kleindorf, un ensemble de parcelles et fonds de parcelles d'une surface de 67,32 ares.

L'enveloppe urbaine comporte l'Hôpital Lalance et le collège qui ont une destination spécifique aux équipements publics bien que situé dans des zones à dominante d'habitat. Les 1,98 hectares de potentiel identifiés ne peuvent être pris en compte dans le potentiel habitat. Il en est de même pour le Parc de la Brasserie dont les 1,55 hectares doivent être soustraits du potentiel habitat.

Un potentiel de densification de l'habitat s'élève donc à $16,50 - (1,98 + 1,55) = 12,97$ hectares

Ce potentiel de densification n'est pas mobilisable de façon immédiate et il est réaliste d'estimer qu'il fera l'objet d'une rétention comprise entre 60 et 70%, ce qui laisse espérer employer entre 3,89 et 5,18 hectares.

Il convient en outre de prendre en considération la mixité fonctionnelle des zones urbaines qui aura pour effet de réduire encore ce potentiel : une partie des vides du tissu urbain peut et sera employée à d'autre fins que l'habitat. Il est donc raisonnable de considérer que l'effet minorant de la mixité fonctionnelle affectera 10% du foncier disponible ce qui laisse un **potentiel « habitat » compris entre 3,50 et 4,66 hectares.**

En termes de logements le potentiel résiduel des zones d'habitat peut être estimé sur la base d'une densité moyenne de 25 logements à l'hectare, cette densité pouvant atteindre 35 logements à l'hectare du fait de la desserte par les transports en commun en site propre ou n'être que de 12 logements à l'hectare.

Potentiel de logements

Hypothèse 12 logements / ha : entre 42 et 56 logements

Hypothèse 25 logements / ha : entre 88 et 117 logements

Hypothèse 35 logements / ha : entre 123 et 163 logements

Compte tenu de la taille, de la localisation et de la fragmentation des vides, la densité moyenne à retenir pour la densification est de 12 logements à l'hectare soit un potentiel maximal de 56 logements. Il n'est toutefois pas exclu que ponctuellement une densité supérieure puisse être mise en œuvre.

On relève que la densification ne couvrira que 14,1% des 396 logements à produire à l'horizon 2020.

Si les vides ne permettent de couvrir que 14% du besoin, on peut estimer que le renouvellement urbain permettra de mobiliser aux alentours de 40% des logements antérieurs à 1949 soit un potentiel d'environ 180 logements. On atteindra de la sorte l'objectif de production de logements en densification.

Potentiel de renouvellement urbain

Hypothèse : mobilisation de 40% des logements anciens.

Le parc immobilier ancien permet d'envisager la production de 180 logements par le biais du renouvellement urbain.

Activités

Comme pour l'habitat, les activités présentent un potentiel de densification qui se compose de parcelles non bâties ou de parcelles bâties présentant des vides exploitables.

Les parcelles libres dans la zone de la Savonnerie et celles contigües au CAT Sinclair et au Tissage du Moulin représentent 2,18 hectares.

Les parcelles bâties de la zone d'activités de la Savonnerie et de la Cité de l'Habitat présentent des vides s'élevant à 3,27 hectares. Toutefois, il y a lieu de considérer ce potentiel avec une grande circonspection. En effet, les vides résiduels sont systématiquement contigus à des activités existantes qui les utilisent comme aires de stockage, de stationnement ou qui conservent ces espaces pour des besoins à venir.

Ces potentiels sont donc faibles et ne permettent d'envisager que des implantations d'activités peu consommatrices d'espace et ne nécessitant pas de garantir une possibilité de développement ultérieure.

Tout comme pour l'habitat, la rétention foncière doit être prise en compte dans les mêmes proportions ce qui minore le potentiel global de 5,45 hectares.

Potentiel activités

Les zones d'activités présentent UN POTENTIEL MAXIMAL DE 2,18 HECTARES

C. EXPOSE DES CHOIX ET JUSTIFICATION DU P.L.U.

1. Choix retenus pour l'établissement du P.A.D.D.

La conception communale de l'aménagement et du développement durables a été définie autour de trois axes d'action :

- **Axe 1 : préserver et valoriser le potentiel environnemental.**
- **Axe 2 : maîtriser l'urbanisation et améliorer le cadre de vie.**
- **Axe 3 : promouvoir un développement économique intégré.**

1.1 Axe 1 : préserver et valoriser le potentiel environnemental.

L'âme d'un village, le corps d'une ville périurbaine soucieuse de préserver son identité et la qualité de son cadre environnemental, ainsi se présente Lutterbach.

Pour cet axe, plus qu'un choix c'est une nécessité inhérente au contexte spécifique de Lutterbach qui s'impose tant la relation symbiotique entre l'urbain et les milieux naturels est forte non seulement du point de vue de la géographie mais aussi dans la manière d'être et de penser des lutterbachois et des lutterbachois.

La forêt du Nonnenbruch au Nord, les terres agricoles à l'Ouest du ban communal et les abords de la Doller au Sud constituent l'écrin naturel dont bénéficie Lutterbach. Ce potentiel environnemental contribue de manière forte à la qualité de vie et à la préservation de l'âme villageoise de la commune. A l'échelle de l'agglomération mulhousienne, les milieux naturels de Lutterbach remplissent une fonction primordiale par leur caractère périurbain.

La valorisation du potentiel agronomique et économique des zones agricoles ainsi que la préservation des fonctions écologiques et paysagères de la forêt du Nonnenbruch et des milieux humides riverains de la Doller s'imposent de manière spontanée tant la relation entre l'urbain et le cadre naturel est étroite.

Le caractère périurbain des zones naturelles non productives de Lutterbach les prédestine à une utilisation mesurée à des fins récréatives ce qui contribue à tisser un lien plus fort entre les habitants et leur environnement naturel.

La préservation et la mise en valeur du potentiel environnemental se décline en objectifs auxquels sont associées des orientations.

Le premier des objectifs retenus est de **Préserver les équilibres écologiques** et l'orientation qui a été choisie est de **Protéger les milieux naturels sensibles**. Comment pourrait-il en être autrement, indépendamment des mesures de protection réglementaires supracommunales ? Qui pourrait envisager de porter atteinte à la Vallée de la Doller ou à la forêt du Nonnenbruch sans remettre en cause de façon irréversible l'essence même de Lutterbach ?

Dans les documents d'urbanisme antérieurs, le choix avait été fait de préserver les cortèges végétaux du réseau hydrographique. Les raisons qui motivaient ce choix n'ont pas varié : la biodiversité, la qualité paysagère et la stabilisation des berges. S'y ajoute la préservation des continuités écologiques qui confère aux milieux concernés un intérêt « transcommunal ».

Le second objectif **Conserver et préserver les richesses paysagères du territoire** se décline en deux orientations : **Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages et respecter les lignes de force du paysage.**

Ce choix qui découle directement du premier objectif valide le rôle paysager des milieux naturels et la nécessité de pérenniser les éléments tels que ceux qui constituent trame verte et bleue afin de garantir la lisibilité et l'harmonie des paysages.

Le troisième objectif retenu est de **Préserver les ressources naturelles**. Trois orientations ont été choisies pour y répondre : **Préserver les ressources en eau potable, Économiser les ressources naturelles et Améliorer la performance énergétique des constructions..**

Disposer d'une eau potable de très bonne qualité nécessite de prendre en compte la vulnérabilité de la ressource et de la préserver de toute altération. C'est un choix de bon sens conforté par une servitude d'utilité publique.

Choisir d'économiser les ressources naturelles n'est pas un phénomène de mode mais un état d'esprit qui prévaut depuis longtemps à Lutterbach. C'est donc très naturellement que le recours aux énergies renouvelables et la conception bioclimatique des constructions sont recommandés. C'est une manière de contribuer à la mise en œuvre du Plan Climat Territorial.

L'amélioration des performances énergétique des constructions constitue une préoccupation fondamentale de la Loi Grenelle 2, avec pour objectifs (en référence aux articles 4 et 5 de la loi Grenelle 1) la construction de Bâtiments Basse Consommation (BBC) dès 2011 et la réduction de la consommation d'énergie du parc ancien de 38 % d'ici à 2020. Il s'agit donc d'agir à la fois sur les constructions neuves et sur le parc immobilier existant pour réduire la consommation d'énergie et en conséquence le coût pour la collectivité et les particuliers.

Le quatrième objectif retenu est de **Prendre en compte les risques naturels**. Dans l'attente de l'approbation d'un Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation, le choix a été fait de fixer comme orientation de **Préserver la zone inondable de la Doller**, choix qui trouve son fondement dans la volonté de garantir la sécurité des personnes et des biens.

Le cinquième objectif retenu est d'**Encadrer les évolutions des constructions existantes dans les milieux naturels**. L'orientation qui en découle est de **Circonscrire ces évolutions et veiller à leur intégration paysagère**. Ce choix ne signifie nullement que le mitage des zones naturelles est cautionné mais que la reconnaissance des constructions régulièrement édifiées dans les zones naturelles a des contreparties : ne pas tirer prétexte d'une situation de fait préexistante pour laisser faire n'importe quoi et mettre en œuvre toutes les mesures permettant d'en améliorer l'intégration paysagère. En termes simples c'est un choix basé sur une relation gagnant – gagnant.

1.2 Axe 2 : maîtriser l'urbanisation et améliorer le cadre de vie

Cet axe comporte deux aspects qui sont des préoccupations constantes pour les élus de Lutterbach depuis que la commune est dotée d'un document d'urbanisme.

Concernant la maîtrise de l'urbanisation le choix relève d'une volonté affirmée de concilier le rôle de ville périurbaine avec l'âme villageoise qui est un gage d'identité. Densifier oui, mais pas au détriment de la qualité de vie des habitants et sans sacrifier la spécificité de chacun des quartiers qui composent Lutterbach.

Concernant l'amélioration du cadre de vie, le choix d'aménagement porté par les élus rejoint l'une des aspirations fondamentales de la population et tous les acteurs locaux de l'aménagement sont prêts à y apporter leur concours.

Pour cet axe également une série d'objectifs a été fixée et des orientations leur ont été associées.

Le premier des objectifs retenus est de **Maîtriser l'urbanisation** et les orientations qui ont été choisies pour l'atteindre sont d'**Assurer une croissance démographique compatible avec les capacités d'accueil**, de **Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain**, de **Favoriser la valorisation du tissu urbain** et d'**Exploiter les potentialités du tissu urbain**.

La multiplicité des orientations retenues traduit l'importance accordée à cet objectif.

✓ **Assurer une croissance démographique compatible avec les capacités d'accueil**

Il est clair que Lutterbach inscrit sa réflexion d'aménagement dans une dynamique démographique orientée vers un accroissement de la population. Cette croissance démographique répond à la fois à des préoccupations purement locales (garantir le renouvellement des générations, une vie sociale et associative riche et diversifiée, une fréquentation constante des équipements scolaires, ...) et à des préoccupations communautaires puisque la commune entend assumer le rôle qui lui échoit dans l'architecture territoriale de la communauté d'agglomération dont elle est membre. Toutefois, il n'est ni envisagé, ni souhaitable que cette croissance démographique soit démesurée. La mesure proviendra des capacités d'accueil non seulement en termes de potentiels urbanisables, mais aussi en termes de potentiels d'intégration des populations nouvelles afin de ne pas créer de déséquilibres préjudiciables à la cohésion sociale.

✓ **Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain**

La combinaison des composantes naturelles [Forêt du Nonnenbruch et réseau hydrographique] et du réseau de communications [Voies ferrées et réseau routier] a généré un fort cloisonnement spatial dont l'urbanisation est tributaire. Ce cloisonnement spatial et la proximité d'espaces naturels à préserver ont induit une limitation de l'enveloppe urbaine.

Cette enveloppe urbaine, malgré sa fracturation, présente une cohérence permettant une organisation spatiale structurée.

Hormis pour les projets relevant d'autres collectivités (la Communauté d'Agglomération pour les activités économiques futures et l'Etat pour le projet de centre pénitentiaire), l'enveloppe urbaine fera l'objet d'une seule extension au lieudit Guthusermatten en contiguïté du bâti existant. Ce choix s'impose du fait que le potentiel mobilisable en termes de densification du tissu urbain est insuffisant pour répondre à l'obligation de produire 600 logements neufs et 196 logements sociaux d'ici 2020.

En outre, l'étalement urbain serait de nature à rompre l'équilibre qui s'est insaturé entre les différents quartiers composant l'enveloppe urbaine de Lutterbach ce qui serait préjudiciable aux zones naturelles périphériques et à la cohésion du tissu urbain.

✓ **Favoriser la valorisation du tissu urbain**

Le tissu urbain est un tissu vivant qui doit faire l'objet de soins particuliers pour que son fonctionnement soit optimal.

Le cœur est un organe essentiel pour tout organisme vivant et il en est de même pour la ville. Le quartier Centre de Lutterbach remplit des fonctions spécifiques qui sont profitables à l'ensemble des quartiers et du tissu urbain considéré globalement. Lieu d'échanges sociaux, lieu de décisions, lieu d'identification, telles sont quelques unes des facettes du cœur de ville.

Pour que ces facettes produisent leurs effets, le lieu en lui-même doit être aménagé de manière propice à conforter la centralité. Les actions de requalification des espaces publics qui ont été entamées doivent être poursuivies et progressivement étendues à l'ensemble de ces espaces tout en les hiérarchisant : on ne traitera pas de manière identique la rue Aristide Briand et la rue de Reiningue mais l'esprit sera commun.

La centralité induit en outre que le lieu qui lui est dévolu soit celui où sont localisés les équipements publics à caractère transversal ce qui explique que la densité urbaine y soit plus élevée.

La notion de centralité ne doit pas se décliner de manière unique et être réservée au noyau originel. La structure urbaine de Lutterbach composée de quartiers ayant chacun une identité forte milite en faveur d'une densification maîtrisée dont l'objectif est de créer des pôles de centralité secondaire notamment dans le quartier Ouest. Ce faisant, il sera possible de mettre en œuvre une synergie fonctionnelle entre le centre et les quartiers périphériques.

D'une manière générale, la valorisation du tissu urbain passe également par sa densification. Pour les porteurs de projets privés la majoration du potentiel urbanisable constitue une mesure attractive et sa rentabilité n'est pas uniquement pécuniaire mais aussi urbanistique. Toutefois, cette densification doit rester à l'échelle de Lutterbach et de ses quartiers et dans tous les cas elle doit s'inscrire dans une recherche d'équilibre entre la valorisation et la qualité de vie.

L'on a vu un peu plus avant que le cœur de la ville à l'instar du cœur de tout organisme vivant à une importance non négligeable. Pour les artères qui irriguent le corps / tissu urbain il en va de même. Ceci explique la nécessité d'un traitement soigné des espaces publics de circulation et en particulier des entrées de ville. Ces lieux sont encore trop souvent sans statut identifiable : pas tout à fait ville, pas pleinement milieux naturels. Afin de remédier à cet état de fait il a été retenu de porter une attention particulière aux entrées de ville tant rue de Thann qu'au Frohmatten. Il importe en effet que ces lieux soient identifiés comme des portes d'entrée dans un espace spécifique qui est celui de la ville de Lutterbach.

✓ **Exploiter les potentialités du tissu urbain**

Certaines parties du tissu urbain présentent un potentiel particulier qui diffère grandement du potentiel ordinaire constitué par les vides émaillant la nappe urbaine.

Le verger de l'Institut Saint-Joseph était l'un des rares espaces non bâti disponible dans le tissu urbain. Sa contiguïté avec le centre a été mise à profit pour créer une articulation urbaine mettant en œuvre la mixité sociale et fonctionnelle. L'Orangerie Sainte-Anne constitue une offre résidentielle à caractère urbain qui se traduit par un élargissement spatial du centre de Lutterbach en constituant un cadre architectural et urbain caractérisé par la qualité des espaces publics et une densité élevée.

Il peut paraître utopique d'envisager un renouvellement urbain dans une commune sinistrée à 96 % à l'issue de la Seconde Guerre Mondiale. S'il est vrai que la relative jeunesse du tissu urbain ne permet pas d'envisager de construire une partie de l'avenir de la ville sur ce que le passé a légué de meilleur une requalification urbaine du cœur d'îlot délimité par les rues du Général de Gaulle, Poincaré, Verdi et Louis Pasteur semble relever de cette démarche.

Ce cœur d'îlot contigu au noyau originel est occupé par une activité (matériaux de construction) peu compatible avec la proximité de zones à dominante d'habitat et dont il est envisageable de favoriser la relocalisation dans l'une des zones affectées au développement économique. L'espace ainsi libéré pourrait, à l'instar du verger de l'Institut Saint Joseph, être affecté à la création d'une articulation urbaine plus conforme au potentiel de ce site et mieux intégrée dans l'environnement urbain.

Le site de l'entreprise Feigel non loin de là relève de la même démarche de requalification urbaine d'un site initialement dévolu à l'activité.

La requalification urbaine du premier des sites évoqués (Oesterle) devrait contribuer à un nouvel élargissement spatial du centre.

Le second des objectifs retenus est de **Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle** et l'orientation qui a été choisie dans ce but est **Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures**.

Cette orientation à caractère très général recouvre des volontés communales multiples et concrètes.

En premier lieu il est recherché la mise en place d'un parcours résidentiel local permettant de répondre aux besoins spécifiques à chaque âge de la vie des habitants. Il s'agit de fidéliser les habitants de leur entrée dans la vie active jusqu'à leur retraite en mettant à leur disposition les logements adaptés à chaque situation. On évitera ainsi le vieillissement sectoriel de la population.

En second lieu la production de logements publics doit être favorisée afin de garantir la mixité sociale qui constitue un facteur d'équilibre sociologique indispensable.

La prise en compte des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite conduit à initier des actions sur l'environnement urbain pour d'une part adapter les logements existants, et, d'autre part, mettre en œuvre une chaîne de déplacement mieux adaptée.

Les services doivent être à même de répondre aux besoins de l'ensemble de la population et les équipements déployés tant sur le plan local que dans une perspective intercommunale.

En dernier lieu, la commune a décidé de se donner les moyens de garantir la production de logements publics. Il n'est pas seulement question de répondre aux obligations légales en la matière, mais aussi de disposer d'un éventail de logements répondant aux attentes et aux besoins de toutes les fractions de la population.

Le dernier des objectifs de l'axe 2 est d'**Améliorer le cadre de vie** des Lutterbachois et les orientations qui lui sont associées démontrent l'importance qui lui est attachée et présentent un spectre large qui implique de **Poursuivre le traitement urbain des voies**, de **Protéger les cortèges végétaux des cours d'eau et le Parc de la Brasserie**, de **Reconnaître la fonction récréative de certaines parties du territoire communal**, de **Restituer les équipements sportifs impactés par la Ligne à Grande Vitesse Rhin-Rhône**, de **Maintenir et de développer le réseau d'itinéraires cyclables**, de **Créer ou aménager de nouvelles dessertes**, de **Valoriser les transports en commun** et d'**Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique**.

✓ **Poursuivre le traitement urbain des voies**

Les rues du Général de Gaulle et Aristide Briand, parce qu'elles drainent la quasi totalité du trafic et qu'elles servent de support à l'essentiel de l'appareil commercial de Lutterbach, doivent faire l'objet d'un traitement prioritaire afin de rendre plus attractif et plus sûr l'espace public, ce qui devrait participer au renforcement de centralité du noyau originel. Les aménagements récents réalisés dans la partie Sud-Ouest de la rue Aristide Briand et dans la rue du Général de Gaulle constituent une forme possible de traitement urbain de l'espace public. En tout état de cause, une large concertation avec les riverains et les usagers de ces axes doit accompagner les projets d'aménagements futurs.

Cette démarche de reconquête de l'espace public doit être menée à partir du débouché de la rue de Thann sur la RN 66, ce point constituant, depuis la réalisation de la Cité de l'Habitat, l'une des entrées dans les zones urbanisées de Lutterbach.

La densité du réseau de communications constitue un atout, notamment pour l'attractivité économique, mais aussi une source de nuisances pour les riverains. Favoriser l'émergence des modes de déplacements doux revient à donner une juste place aux transports collectifs et individuels non motorisés. Mais la mise en place de solutions alternatives de déplacement et le développement de la plurimodalité n'apportent qu'une réponse partielle à l'amélioration du mode de vie des habitants. Elle doit aussi s'accompagner d'une amélioration qualitative de l'espace public affecté aux déplacements afin que tout type d'usage concoure à rendre la voirie communale plus conviviale et plus sûre.

✓ ***Protéger les cortèges végétaux des cours d'eau et le Parc de la Brasserie***

Ainsi qu'il en a été fait état pour l'axe 1 relatif aux milieux naturels, la trame verte et bleue, à savoir le réseau hydrographique et les boisements linéaires qui l'accompagnent, a un rôle paysager de premier ordre. Ce qui est vrai pour les zones naturelles l'est également pour les zones urbaines ou à urbaniser. Il est donc primordial de reconnaitre le rôle paysager et la contribution à qualité de l'environnement urbain des espaces boisés le long du Dollerbaechlein et du Bannwasser.

Outre l'aspect strictement paysager, la protection des cortèges végétaux contribue au maintien et au renforcement des continuités écologiques en permettant une connectivité entre les noyaux de biodiversité existants sur le territoire communal et dans ses alentours.

La préservation, la mise en valeur et la création d'espaces verts dans l'ensemble du tissu urbain contribue à agrémenter le cadre de vie et à animer la nappe urbaine d'espaces de respiration et de détente. Les aménagements de l'ancienne peupleraie constituent un exemple de cette démarche, le Parc de la Brasserie constituant un espace de respiration à l'échelle de la ville.

Le maintien d'espaces de respiration à l'échelle de la ville ou des quartiers est une complémentarité naturelle et indispensable à la densification du tissu urbain.

✓ ***Reconnaitre la fonction récréative de certaines parties du territoire communal***

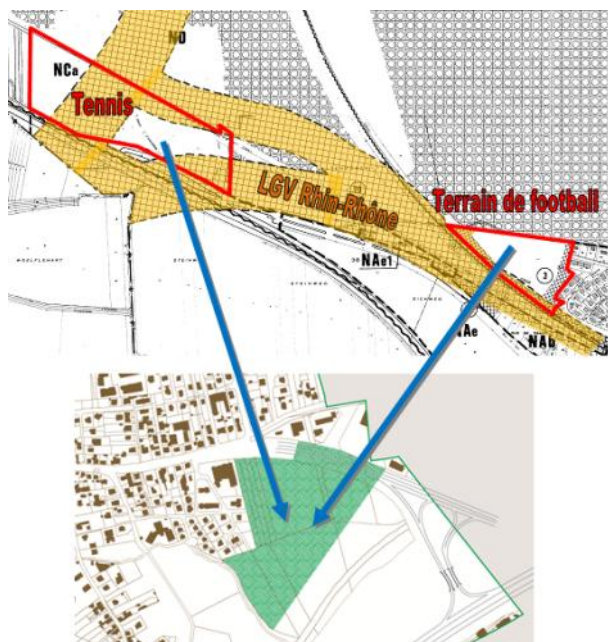
La forêt du Nonnenbruch à l'instar de toutes les forêts périurbaines est un milieu pour lequel on relève l'inévitable ambivalence entre réserve de nature et espace accessible à tous. Il semble possible de concilier ces deux approches et de conférer une fonction récréative à la forêt. Cette fonction récréative se traduit par un accueil actif sans équipements permettant de garantir au promeneur une diversité durable, c'est à dire un équilibre dynamique des ambiances forestières. Les sentiers de promenade, le parcours de santé et l'étang du Baggerloch s'inscrivent dans cette logique d'une utilisation respectueuse du milieu naturel.

L'étang du Weyer est utilisé à des fins récréatives et plus particulièrement pour la pêche.

Le Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement le Moulin de Lutterbach constitue sans aucun doute le trait d'union le plus puissant et le plus efficace entre les milieux naturels et les habitants des zones urbaines. Outil pédagogique et didactique le CINE permet aux urbains de connaître et de s'approprier la richesse du patrimoine naturel.

Des jardins familiaux ont été implantés derrière l'école maternelle des Chevreuils. Si leur fonction première est récréative, ces jardins familiaux ont également une fonction paysagère par la transition qu'ils assurent entre les zones urbanisées et les zones naturelles. Ils remplissent en outre une fonction sociale du fait même de leur statut associatif. Ils ont enfin une fonction pédagogique puisqu'ils comportent un verger école.

✓ **Restituer les équipements sportifs impactés par la Ligne à Grande Vitesse Rhin-Rhône**



Le tracé de la Ligne ferroviaire à Grande Vitesse Rhin-Rhône passe en plein milieu du tennis-club et empiète sur la majeure partie du terrain de football rendant impossible la poursuite des activités sportives sur leurs sites actuels.

La restitution de ces équipements sportifs s'imposant il a fallu déterminer le site sur lequel cette restitution sera possible.

Le choix s'est porté sur le Frohnmatten, qui, en l'état actuel, constitue une coupure verte entre l'ensemble urbain Pfastatt - Lutterbach et les zones urbanisées de Mulhouse.

Le montage cartographique ci-contre illustre ce choix

Il est donc prévu de créer sur cet espace une zone sportive de 6,9 hectares destinée à compenser les installations sportives amenées à disparaître du fait de leur localisation dans l'emprise de la ligne à grande vitesse (tennis : 8,8 hectares et terrain de football : 2 hectares). L'aménagement de la plaine sportive est mis à profit pour rationaliser les équipements sportifs de la ville et pour réaliser des équipements complémentaires.

La réalisation à proximité de ce site d'une importante opération immobilière à Pfastatt le Château [La Cotonnade : 1500 à 2000 habitants à terme] peut donner à ce projet une dimension intercommunale et l'inscrit dans une logique d'agglomération qui englobe les préoccupations purement communales. Il est évident que la réussite de l'aménagement de ce secteur repose sur la capacité à exploiter de manière qualitative son potentiel d'aménagement tout en lui conservant sa fonction de coupure verte.

✓ **Maintenir et de développer le réseau d'itinéraires cyclables**

L'amélioration du cadre de vie ne peut s'envisager sans intégrer la problématique des modes de transports doux. Le maintien et le développement du réseau cyclable répond à deux volontés complémentaires : offrir un mode de déplacement alternatif en milieu urbain et permettre la pratique du sport et des loisirs en milieu naturel.

✓ **Créer ou aménager de nouvelles dessertes**

Pour pallier une connectivité urbaine parfois insuffisante générée par le cloisonnement spatial généré par les voies routières et le réseau ferroviaire et quelquefois le mode de développement de l'urbanisation, il est nécessaire de prévoir les aménagements des réseaux de transports pour y remédier.

La rectification du franchissement de la voie ferrée par la rue de Thann [RD 66] découle du projet de Ligne à Grande Vitesse Rhin – Rhône qui nécessite un tirant d'air plus important que celui de l'ouvrage en place.

La réalisation de connexions entre les quartiers doit permettre une meilleure synergie urbaine et une amélioration de la qualité de vie des habitants.

Parmi ces connexions, il y a lieu de mettre l'accent sur celle projetée entre la rue de la Forêt et la rue du Nonnenbruch. L'objectif n'est pas seulement d'offrir une alternative de desserte du quartier de la Petite Venise notamment pour les véhicules de secours et de défense contre l'incendie. Il s'agit aussi de créer une liaison entre les terrains de sport de la Petite Venise et le collège du Nonnenbruch permettant aux élèves de disposer d'installations sportives accessibles. Cette liaison permettra en outre d'offrir un accès à la Petite Venise en cas de travaux affectant le débouché du quartier sur la rue de Thann (ce qui sera le cas lors des travaux sur la Ligne à Grande Vitesse Rhin- Rhône).

L'urbanisation du Guthusermatten et la création d'une zone sportive au Frohnmatten vont nécessiter l'aménagement d'une nouvelle liaison entre la rue Poincaré et la RD 20.

Afin de renforcer le réseau cyclable il est projeté de créer une liaison mode doux en bordure de la Doller.

✓ **Valoriser les transports en commun**

Lutterbach est desservie par un réseau de communications d'une grande densité qui est amené à se développer encore avec les projets du Tram-Train et du TGV Rhin-Rhône. En outre, la commune est desservie par le réseau de transport en commun de l'agglomération mulhousienne.

Le Tram-Train permet une diversification de l'offre de déplacement que ce soit pour les actifs migrant quotidiennement, les élèves des établissements d'enseignement mulhousiens ou pour les déplacements de loisir.

L'existence d'un transport en commun en site propre et qui plus est d'un arrêt permettent d'envisager une densité urbaine plus élevée. C'est dans cet esprit que la commune prévoit la création d'un arrêt tram-train à hauteur de la zone de développement urbain du Guthusermatten.

Afin d'accroître l'attractivité du transport en commun en site propre il y a lieu d'organiser des rabattements sur la ligne du tram-train. Ces rabattements concernent les transports en commun mais aussi l'ensemble des axes de communication y compris le réseau cyclable.

Afin de mettre en œuvre une véritable intermodalité il importe de conforter les parkings-relais. En effet, comme il est souhaitable que l'utilisation des transports en commun en site propre se développe de manière à devenir majoritaire dans les modes de déplacements, il est primordial de simplifier au maximum leur accès au plus grand nombre. Les parkings-relais remplissent cette fonction. Leur extension spatiale peut constituer une réponse ainsi que l'aménagement de stationnement spécifiquement dédiés aux deux roues.

✓ **Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique**

Le déploiement des communications numériques favorise la cohésion sociale et le désenclavement par l'accès aisé aux différents services en ligne (commerce, administration, éducation, culture, travail, formation...). Sa contribution à l'amélioration du cadre de vie est illustrée par la réduction des déplacements qu'il entraîne.

1.3 Axe 3 : promouvoir un développement économique intégré

Lutterbach a, au fil du temps, montré sa capacité à gérer les mutations en organisant un développement économique qui reste à l'échelle d'une petite ville. L'adhésion à la Communauté d'Agglomération de la région Mulhouse Alsace (Mulhouse Alsace Agglomération) permet d'inscrire ce développement économique dans un cadre qui dépasse les légitimes préoccupations locales : être une petite ville conciliant la préservation de ses atouts naturels tout en offrant à ses habitants des services, des commerces et des emplois locaux.

Lutterbach se veut une petite ville entière : ni ville-dortoir, ni banlieue industrielle. C'est pourquoi la commune attache une grande importance à ce que le développement se fasse de manière intégrée. Il serait en effet contradictoire de mettre en œuvre les instruments d'un développement urbain maîtrisé et respectueux d'un cadre de vie de qualité en se contentant de simplement accompagner les implantations économiques sous prétexte qu'elles sont source de richesse.

Le premier des objectifs retenus pour l'axe 3 est de **Pérenniser l'activité agricole** et l'orientation associée est **Assurer le maintien de l'activité agricole**.

L'activité agricole constitue une activité économique dont l'espace agricole se révèle être l'outil de production.

Cette production est susceptible de nécessiter l'implantation de constructions spécifiquement liées à l'agriculture. Compte tenu des diverses contraintes qui affectent le territoire communal, seule la partie Ouest du ban communal peut accueillir ce type de constructions.

La mise en valeur agricole de la Vallée de la Doller contribue à la préservation des milieux naturels et à la gestion des paysages c'est pourquoi il convient de le reconnaître tout en préservant les milieux naturels.

Le second objectif est de **Diversifier les activités économiques** et l'orientation retenue est de **Favoriser le développement du tissu économique**.

Ce qui donne une âme à Lutterbach et son statut de petite ville c'est, en plus d'un cadre naturel privilégié, l'utilisation plurielle des sols pour l'instant essentiellement confinée dans le centre. Les commerces de proximité, les services aux particuliers ainsi que les activités tertiaires représentent non seulement des éléments de diversification et d'enrichissement du tissu urbain qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants, mais aussi un gisement appréciable pour la diversification de l'économie locale.

Les activités économiques compatibles avec l'habitat ont un rôle majeur à jouer dans le tissu urbain. Il est donc primordial de favoriser la mixité des fonctions et en particulier l'intégration des activités dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser. Cette mixité n'a pas pour ambition de répondre à la totalité des besoins en matière économique mais d'apporter des réponses de proximité aux attentes légitimes des habitants de chaque quartier.

Lutterbach bénéficie d'une offre commerciale riche et diversifiée basée sur le commerce de proximité mais comportant également du commerce de gros ou du commerce non sédentaire. Cet équipement commercial participe non seulement à l'économie locale mais aussi à la richesse du tissu urbain par la mixité fonctionnelle qu'il instaure et à la cohésion sociale par les échanges qu'il génère. Il est donc indispensable de pérenniser et en développer l'équipement commercial. Même si le centre reste le lieu d'élection des implantations commerciales, leur essaimage dans les quartiers permettra en outre de répondre à des besoins spécifiques comme ceux des personnes à mobilité réduite.

L'incompatibilité d'un certain nombre d'activités économiques avec la proximité de zones destinées principalement à l'habitat a conduit à la création de zones spécialisées. L'objet de ces zones d'activités est la diversification du tissu économique ainsi que le maintien et la création d'emplois. Les revenus générés par les activités économiques sont utiles et permettent à la collectivité de financer des équipements publics ou des opérations d'aménagement destinées à l'amélioration du cadre de vie.

Lutterbach compte 6 sites spécialisés dédiés aux activités économiques : la Savonnerie, le Kleindorf, la Cité de l'Habitat, le cœur d'îlot du quartier Verdi où est implantée l'entreprise Oesterle, l'entreprise Feigel implantée rue Poincaré et TPH à l'extrémité de la rue du Rail.

Pour chacun de ces sites il convient de permettre le développement des activités, d'optimiser la rentabilité économique en améliorant, chaque fois que l'opportunité s'en présente, la qualité de l'architecture et du paysage urbain.

Pour deux de ces sites (Oesterle et Feigel) une requalification urbaine est envisagée ce qui se traduira par une réduction du potentiel économique qui sera toutefois largement compensée par le gain en termes d'aménagement urbain.

L'emprise ferroviaire au Sud-Est de la gare entre la voie ferrée Paris-Bâle et la rue du Chemin de Fer peut faire l'objet d'un traitement dont l'objectif est de passer du statut de césure à celui d'élément urbain à part entière. La création d'une zone d'activités tertiaires constitue la solution permettant de donner une qualification urbaine à cet espace.

La valorisation économique n'est pas le seul avantage que l'on puisse tirer d'une participation active de l'emprise ferroviaire à l'économie locale. La création d'un front bâti entre la voie ferrée et la rue du Chemin de Fer rétablira le dialogue entre le rail et le bâti et constituera une mesure de réduction des nuisances sonores supportées par les riverains.

Lutterbach a été retenue comme devant accueillir un établissement pénitentiaire dont la création est rendue nécessaire par la vétusté et l'inadaptation des structures existantes.

Ce type d'équipement nécessite à la fois de l'emprise pour l'établissement pénitentiaire proprement dit et une emprise périphérique pour aménager un glacis de sécurité.

Le site retenu est localisé au Sud-Ouest de la RN 66. Cette orientation d'aménagement découle d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

En complément des zones précédemment exposées, la Commune dispose d'un potentiel foncier à l'Ouest de la RN66 et au nord de la RD20 susceptible d'accueillir à moyen/long terme un site d'activités intercommunal. Situé à proximité de zones d'activités existantes (Cité de l'Habitat et Savonnerie), l'accueil d'activités à cet endroit permettrait ainsi de s'inscrire dans une logique de continuité urbaine.

A cette fin et pour garantir un aménagement cohérent et de qualité, tenant aussi en compte le projet d'établissement pénitentiaire, des études à l'échelle du secteur seront menées et chercheront à optimiser au mieux la configuration des espaces agricoles. Pour permettre la mise en œuvre de ce projet, une procédure sera engagée afin de faire évoluer le document d'urbanisme.

Le troisième objectif de l'axe 3 et **Améliorer les transports interurbains** et l'orientation choisie est de **Valoriser la Ligne à Grande Vitesse Rhin-Rhône**

Bien qu'aucune décision ferme n'ait été prise une halte TGV pourrait être implantée au lieudit Lingle au niveau du shunt, offrant ainsi une possibilité d'intermodalité entre le TGV, le Tram-Train et la RN 66.

Le quatrième objectif de l'axe 3 est **Développer les communications numériques** et l'orientation correspondante est de **Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique à haut débit**

Le développement des communications numériques à haut et très haut débit contribue à renforcer l'attractivité économique et à conforter la compétitivité des entreprises. En outre, les technologies de la communication et de l'information permettent un déploiement de l'e-business qui ne nécessite pas de s'implanter à l'écart des zones d'habitat et qui permet de réduire les déplacements automobiles.

2. Choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Afin de modérer la consommation d'espace, il a été retenu de procéder à une densification maîtrisée du tissu urbain en utilisant le levier réglementaire par une modification des règles d'implantation.

Toutefois, ainsi qu'il en a été fait état plus avant, la densification ne permettra de couvrir que 14,1% des besoins en logement.

On notera que le secteur AUa est comptabilisé en densification et non en consommation d'espace du fait de son inclusion dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

Pour répondre aux besoins et aux obligations de production de logement la zone urbaine doit faire l'objet d'une extension. Le choix s'est porté sur le Guthusermatten du fait de sa contigüité avec les zones urbanisées et de l'inscription dans les documents d'urbanisme antérieurs d'une zone d'urbanisation future. Le site retenu pour la Plaine habitée a une superficie de 6,1 hectares.

De manière plus aléatoire et avec des difficultés de mise en œuvre plus importantes, la requalification urbaine des sites Oesterle et Feigel s'inscrit pleinement dans la modération de la consommation d'espace.

La création de la zone sportive du Frohnmatten constitue une consommation d'espace à caractère compensatoire. Les installations sportives impactées par la création de la Ligne à Grande Vitesse Rhin – Rhône doivent en effet être restituées dans le cadre de l'aménagement de cette plaine sportive qui comportera une coupure verte avec Mulhouse. On relèvera que cette compensation induit une réduction de consommation d'espace puisque la superficie de la Plaine sportive est de 6,9 hectares et que celles des installations impactées par la LGV est de 10,2 hectares au total (8,8 pour les tennis et 2 ha pour le terrain de football).

L'orientation relative à la création de la zone d'activités économiques à l'Ouest de la RN 66 et au Nord de la RD 20 ne générera pas de consommation d'espace dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, la mise en œuvre opérationnelle étant différée.

La prise en compte des projets de l'Etat (Centre pénitentiaire et LGV Rhin-Rhône) se révèle être la principale cause de consommation d'espace sur le territoire de Lutterbach.

Bilan quantitatif de la consommation d'espace

Projet	Consommation d'espace agricole en hectares	Consommation d'espace forestier en hectares
Plaine habitée (secteur AUd)	6,1	
Plaine sportive (secteur AUf)	6,9	
Plaine sportive (secteur Na)	4,3	
LGV Rhin - Rhône	2,1	20,0
Centre pénitentiaire	20,2	
Total	33,5	20,0

La consommation totale d'espace est de 53,5 hectares dont 62,6% d'espace agricole et 37,4% d'espace forestier. Cette consommation d'espace représente 6,2% de la superficie du ban communal.

Les projets de l'Etat représentent 79% de la consommation d'espace.

La consommation d'espace ainsi programmé s'inscrit dans la durée prévisionnelle d'application des dispositions du P.L.U. à savoir l'horizon 2020.

3 Les dispositions du P.L.U.

3.1. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement

Un P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U du P.L.U sont équivalentes aux zones U du Plan d'Occupation des Sols.

- **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Sous réserve des précisions mentionnées ci-dessus, les zone AU du P.L.U. sont équivalentes aux zone NA du P.O.S.

- **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sous réserve des restrictions d'usage des sols mentionnées ci-dessus les zones A du P.L.U. correspondent aux zones NC du P.O.S.

- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Une équivalence des zones N du P.L.U. peut être établie avec les zones ND du P.O.S.

Tout comme dans le Plan d'Occupation des Sols, les zones du Plan Local d'Urbanisme peuvent comporter des secteurs.

Les zones ou les secteurs définis par le P.L.U. sont délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les 14 articles suivants.

Art.	Intitulé
1	Occupations et utilisations du sol interdites
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
5	Superficie minimale des terrains constructibles (lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée)
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9	Emprise au sol des constructions
10	Hauteur maximale des constructions
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger)
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
14	Coefficient d'occupation du sol
15	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
16	Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

** articles obligatoires [les implantations peuvent ne pas être déterminées par le règlement mais doivent alors l'être par les documents graphiques]*

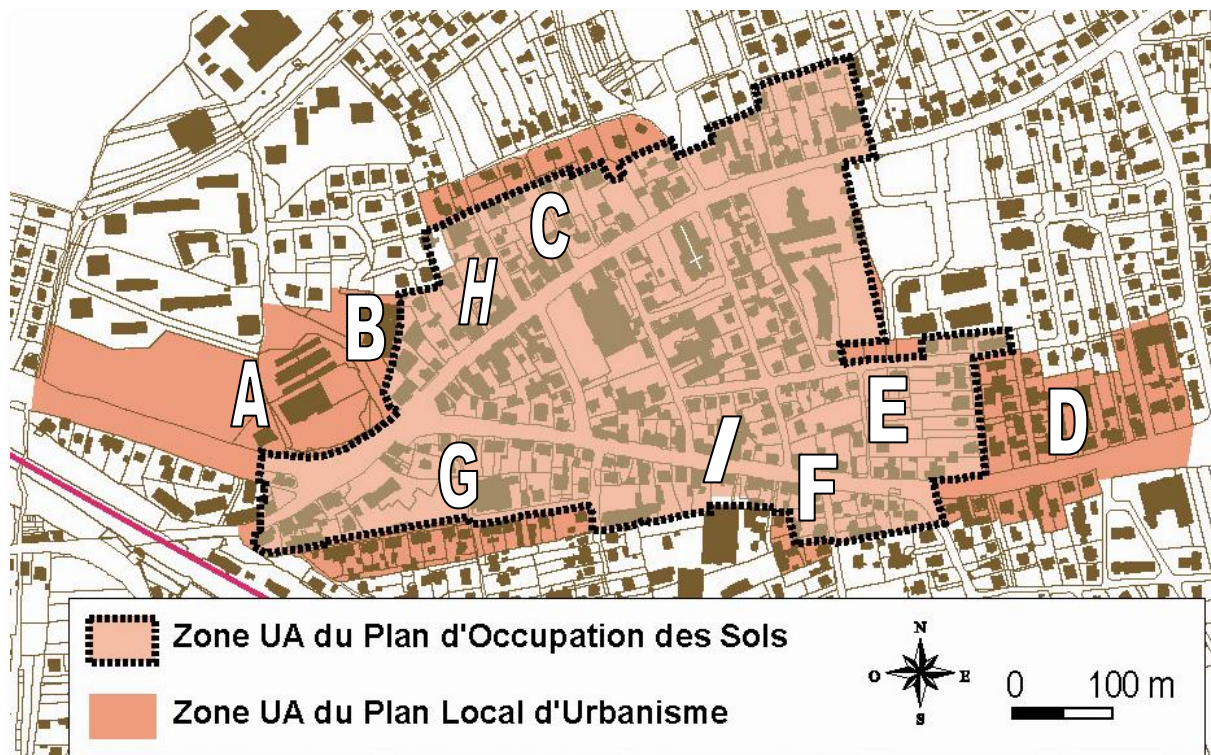
3.1.1 Zones urbaines

Zone UA correspondant au noyau ancien

❖ Caractère

Il s'agit du noyau urbain de la commune comportant des constructions à usage d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et de service.

❖ Délimitation



Dans le cadre de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme, la délimitation de la zone UA fait l'objet des extensions figurant sur la carte ci-dessus et dont la liste est la suivante :

- A - Le Parc de la Brasserie et l'îlot commercial qui étaient classés en zone UB au P.O.S.,
- B - La brasserie qui était incluse dans le périmètre de la Z.A.C. approuvée le 13 décembre 1971 et modifiée le 3 mai 1974,
- C - Les parcelles riveraines de la rue des Vosges qui étaient classées en zone UD au P.O.S.,
- D - Les abords Nord et Sud de la rue du Général de Gaulle qui étaient classées en zone UD au P.O.S.,
- E - Les parcelles au Nord de la rue de Montceau-les-Mines qui étaient classées en secteur NAc au P.O.S.,
- F - Les parcelles riveraines de la rue Poincaré qui étaient classées en zone UC au P.O.S.,
- G - Les parcelles au Sud de la rue Wilson qui étaient classées en zone UD au P.O.S.

Sont exclues de la zone UA :

- H - La parcelle bâtie rue de la Malterie, partiellement dans le périmètre de la Z.A.C. et dans la zone UA délimitées par le P.O.S. qui est reversée en zone UD du P.L.U.,
- I - La partie du site Oesterle riveraine de la rue du Général de Gaulle qui est reversée en zone UE.

L'ensemble des changements apportés à la délimitation de la zone UA répond à la volonté de renforcer le centre urbain par son extension spatiale.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Renforcement de la centralité à la fois par l'extension spatiale du noyau urbain et par la diversification de l'offre de services, de commerces et d'équipements publics.
- Amélioration de la qualité et de la sécurité des espaces publics, développement de leur capacité à accueillir des usages conviviaux et de réservation d'une place plus grande aux modes de déplacement les plus respectueux de l'environnement.
- Densification maîtrisée du tissu urbain.
- Protection du patrimoine architectural et naturel.
- Garantir la production de logements locatifs sociaux.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol et fixe la définition retenue de la mixité urbaine.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol n'ayant pas leur place dans une zone urbaine telles que par exemple les constructions à usage de production industrielles. On se reportera à l'article UA 1 du règlement écrit pour avoir le détail des occupations et utilisations du sol interdites.

Le Parc de la Brasserie et le platane bicentenaire situé au carrefour de la rue du Général de Gaulle et de la rue Aristide Briand constituent des éléments remarquables du paysage urbain qui méritent d'être protégés. A cet effet ils sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. L'interdiction de porter atteinte au Parc de la Brasserie se justifie par l'importance de disposer d'un espace de respiration contigu au noyau ancien amené à être densifier. Par ailleurs, ce parc contribue à la continuité écologique du Dollerbaechlein et sa pérennité doit être assurée.

L'interdiction de supprimer le platane se justifie par son intérêt historique et paysager.

Le noyau ancien comporte des constructions existantes qui ne seraient plus admises sur la base des nouvelles dispositions réglementaires. Il faut toutefois tenir compte de leur existence et permettre leur évolution en veillant à ce qu'elle n'entraîne pas d'augmentation des nuisances et que le caractère urbain de la zone s'en trouve amélioré.

Des éléments bâtis du patrimoine ordinaire ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Afin de contrôler leur évolution, la démolition de tout ou partie de ces constructions doit être précédée d'une déclaration.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. Ce peut être le cas d'un fumoir de charcutier, d'un pressing par exemple. Bien entendu, l'implantation de ces installations classées devra s'accompagner de mesures adaptées pour les rendre admissibles dans un tissu urbain à dominante d'habitat.

En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment sera admise sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation. Le pétitionnaire aura le choix entre réaliser cette reconstruction à l'identique ou de manière à ne pas dépasser le gabarit de la construction détruite combien même cette reconstruction contreviendrait aux règles applicables aux constructions neuves. Il n'est pas superflu de rappeler que cette disposition ne s'applique qu'aux constructions régulièrement édifiées.

Bien que l'un des objectifs d'aménagement soit la densification du tissu urbain, la commune souhaite qu'il soit fait une place aux espaces non bâtis. Afin de permettre, voire d'inciter, leur entretien, un abri de jardin par unité foncière est admis.

Afin d'en garantir la production, il est imposé un quota de 20% de logements publics dans toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement comportant 10 logements ou plus. Le seuil déclenchant l'obligation a été fixé à 10 logements car il est plus simple d'organiser la mixité sociale sur des opérations relativement conséquentes. Les logements visés par cette disposition sont les logements locatifs sociaux.

La zone UA est concernée par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrête fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles 3 à 13 et 15 et 16 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée dans la perspective d'uniformiser leur traitement dans l'ensemble des zones urbaines. Afin de garantir des conditions de circulation sécurisées il est fixé une largeur de plate-forme minimale de 4 mètres et imposé l'aménagement d'une aire de retournement pour les voies en impasse.
En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement dans le respect des règles spécifiques édictées par les services gestionnaires des réseaux. Cette mesure se justifie par l'existence de réseaux qui implique que la zone UA est située dans une zone d'assainissement collectif. En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales ce qui atténue l'apport d'eaux claires dans le système de traitement des eaux usées.
L'obligation de mise en œuvre de débourbeurs – épurateurs vise à pallier la vulnérabilité de la nappe phréatique.

L'obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain et de localiser les coffrets et infrastructures propres aux branchements à l'intérieur des propriétés permet d'avoir un cadre de vie expurgé d'éléments perturbant la perception visuelle et garantit la sécurité de ces installations.

L'obligation de doter les constructions nouvelles d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte traduit la volonté d'une bonne gestion de la collecte des déchets. Cette obligation n'a pas été étendue aux constructions existantes du fait qu'il n'est pas toujours possible de réaliser de tels aménagements sur du bâti existant, étant entendu que rien ne s'y oppose si la possibilité existe.

- Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible pour répondre à l'objectif de densification du tissu urbain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est régie par plusieurs règles.

La règle générale impose un recul minimal par rapport à l'alignement de 3 mètres pour permettre l'utilisation de la marge de recul comme stationnement ou pour un traitement des abords des constructions.

Toutefois, le bâti existant est fréquemment implanté selon un alignement architectural qui est défini par le plan des façades des immeubles avoisinants. Dans ce cas, la possibilité est offerte d'implanter la construction projetée selon cet alignement architectural. Cette possibilité présente deux intérêts principaux : perpétuer un ordonnancement urbain caractérisé par la continuité du bâti et permettre une meilleure exploitation du potentiel constructible.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions contiguës dans le plan des façades sur rue des constructions existantes. On évite ainsi de compliquer le traitement architectural de l'extension et la mise en œuvre de solutions couteuses et peu fonctionnelles.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, ce type d'occupations du sol recouvre à la fois des constructions de faible gabarit et des constructions pouvant présenter le gabarit maximal résultant des règles applicables à la zone. Dans le premier cas, imposer un recul de 3 mètres à un transformateur électrique ne présente guère d'intérêt du point de vue de l'ordonnancement architectural et génère des espaces résiduels susceptibles d'être dégradés ou utilisés comme dépotoirs. Dans le second cas, par une implantation rompant avec l'ordonnancement général, les bâtiments publics constituent des marqueurs qui animent le paysage urbain.

La prise en compte des problèmes liés à la collecte des déchets a conduit à permettre l'implantation des locaux ou des aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres à raison d'un par tranche de 30 mètres linéaires. L'objectif est d'améliorer la collecte des déchets, cette amélioration devant être profitable tant aux résidents qu'aux personnels chargés de la collecte.

L'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes est susceptible de nécessiter le recours à une isolation par l'extérieur. Dans ce cas, si le trottoir au droit de la construction a une largeur supérieure ou égale à 1,60 mètre, les travaux pourront empiéter de 16 centimètres sur le domaine ou la marge de recul. Cette règle vise à concilier la préservation du domaine public avec la légitime aspiration au confort thermique.

Le stationnement extérieur des véhicules légers des particuliers n'exclut pas le recours à des solutions destinées à mettre les voitures à l'abri des intempéries : les carports. Ces abris totalement ouverts peuvent être implantés en bordure des voies. Cette disposition réglementaire vise à inciter les usagers à stationner sur leur propriété, libérant ainsi l'espace public qui peut alors plus aisément être dédié à des usages plus conviviaux ou aux modes doux.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font la distinction entre la partie avant et la partie arrière d'une parcelle, de manière à privilégier les constructions donnant sur les voies publiques tout ménageant le voisinage dans la partie arrière qui a un caractère plus privatif.

A l'avant, dans les 15 premiers mètres de profondeur, il est possible soit de construire sur les limites séparatives, soit de construire en retrait de ces limites, la valeur du retrait étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle permet d'adapter l'implantation en fonction de chaque contexte tout en donnant la possibilité d'exploiter au mieux le potentiel constructible.

A l'arrière, au-delà de 15 mètres de profondeur, la règle générale est d'imposer un recul par rapport aux voisins, recul qui est égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. C'est l'expression réglementaire de l'objectif de densification maîtrisée : exploiter le potentiel urbanisable sans porter atteinte à la qualité de vie des voisins.

La constructibilité sur limite(s) séparative(s) est toutefois envisagée dans les cas suivants :

- lorsqu'on s'adosse à une construction implantée sur limite séparative car dans ce cas la gêne pour le voisin est inexistante ;
- lorsqu'il existe un projet architectural commun (garages accolés ou maisons jumelées), la communauté d'intérêt permettant une utilisation opportune du potentiel constructible ;
- lorsque le gabarit de la construction à implanter sur limite est réduit, ce qui amoindrit l'éventuelle gêne occasionnée au voisinage. Les dimensions retenues permettent de répondre à la double préoccupation de limiter les éventuelles incidences négatives vis-à-vis du voisinage tout en permettant la densification du bâti.

Le règlement prévoit enfin des implantations différenciées dans les cas suivants :

- lorsqu'une servitude de cour commune lie deux fonds voisins les règles d'implantations sont identiques à celles régissant l'implantation de deux constructions sur une même propriété ;
- lorsqu'il s'agit d'un abri de jardin auquel cas le recul minimal est de 2 mètres ;
- lorsqu'il s'agit de procéder à l'extension d'une construction existante auquel cas on se retrouve sur limite séparative dans le même cas qu'évoqué pour les extensions des constructions en bordure des voies publiques et les motivations de cette règle sont de même nature ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, auquel cas les implantations sont libres pour les mêmes raisons que celles exposées concernant l'implantation par rapport aux voies publiques.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur deux propriétés liées par une servitude de cour commune doit permettre de préserver l'éclairement des constructions. C'est pourquoi une distance minimale de 3 mètres est imposée en cas de constructions à usage d'habitation non contiguës.

- L'emprise au sol est limitée à 2/3 de la superficie du terrain d'assiette de la construction pour que les projets comportent des espaces libres. Cette mesure contribue à la maîtrise de la densification.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 8 m² ce qui est suffisant pour garantir l'usage et éviter toute dérive d'autant plus dommageable que ces constructions sont implantées à 2 mètres des limites séparatives.

Une modification ou extension de moins de 15 m² d'emprise au sol n'est pas comptée dans l'emprise au sol, de même que les travaux de mise en conformité des constructions existantes.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la limitation d'emprise au sol pour permettre à ces constructions de jouer un rôle de marqueur du tissu urbain.

- La hauteur des constructions a été définie en fonction de la volumétrie moyenne des bâtiments et de la densité existante ce qui doit permettre de conforter l'homogénéité et la continuité du bâti dans le centre. Cette hauteur est donnée en nombre de niveaux et elle est également exprimée en mètres. Les limites fixées permettent de densifier le tissu urbain et évitent les effets pervers d'une densification non maîtrisée tels que l'accroissement des besoins en matière de stationnement ou l'insuffisance des réseaux.

La limitation de hauteur à 15 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout du toit correspond à des volumes admissibles dans une zone centrale comme la zone UA. Ces hauteurs induisent de la densité urbaine tout en restant à une échelle où le rapport entre les constructions et les habitants n'est pas disproportionné.

La limitation à 4 niveaux y compris les combles aménageables répond au même objectif : densifier dans le respect du cadre de vie local.

Pour les équipements publics la hauteur maximale plus importante obéit à la logique exprimée plus avant consistant à conférer à ces bâtiments un rôle de marqueur du tissu urbain. La limitation du nombre de niveau n'a pas de sens concernant ces constructions.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres ce qui se révèle suffisant pour remiser le matériel de jardinage.

La zone UA comporte des constructions d'une hauteur supérieure à celles fixées par le règlement du P.L.U. ou comportant plus de niveaux que ceux admis. L'évolution de ces constructions doit être possible dans des conditions architecturalement et économiquement acceptables. C'est pourquoi les extensions de ces constructions peuvent être réalisées de manière à atteindre la hauteur existante.

Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis à des limitations de hauteur. Pour les premiers car il s'agit d'éléments de construction qui n'ont que très peu de prégnance sur le voisinage et pour les seconds pour répondre à une logique exprimée plus avant.

- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, la zone UA présente une valeur patrimoniale qui justifie la définition de règles particulières.

Le corps du règlement écrit comporte des dispositions générales constituées par un rappel de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui permet de refuser ou d'assortir de prescriptions spéciales un permis de construire dès lors qu'un projet est 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.

L'intention est de permettre une mutation vers un tissu plus urbain tout en conservant une harmonie globale. La mixité fonctionnelle de la zone conduit à envisager des volumes bâtis ayant des usages multiples. C'est pourquoi il est demandé que les vitrines soient conçues de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction. Cette réquisition s'applique également aux garages et d'une manière plus générale à toutes les parties constitutives d'une propriété bâtie.

L'interdiction des toitures-terrasses vise à préserver l'âme villageoise et le caractère du noyau ancien. La tolérance des toitures-terrasses pour les équipements publics peut paraître contradictoire mais elle répond à une préoccupation esthétique. Les équipements publics sont non seulement plus hauts que les autres constructions mais ils présentent très souvent une emprise au sol très importante ce qui a pour effet d'augmenter le « poids architectural » de la toiture qui peut représenter jusqu'à la moitié du volume.

La possibilité de mise en œuvre de toitures végétalisées répond à des préoccupations relevant du développement durable : réguler l'apport des eaux de pluie, améliorer le confort thermique, diminuer la consommation d'énergie, favoriser la biodiversité en milieu urbain dense, ...

La réglementation des clôtures vise à harmoniser le paysage urbain en permettant une perméabilité visuelle entre le domaine public et les espaces privés.

Le long de la rue Foch, le contexte urbain et architectural est plus caractéristique d'un noyau ancien villageois ce qui a conduit à admettre des clôtures plus hautes.

- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Satisfaire à ces obligations contribue à l'amélioration du cadre de vie et permet une meilleure lisibilité des espaces publics. A cet effet des normes minimales assises sur la surface de plancher ou sur la capacité d'accueil des établissements recevant du public ont été définies et doivent être respectées.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs contribuent à l'amélioration du cadre de vie. L'obligation de traiter les espaces libres en jardin d'agrément, potager ou plantation ne constitue pas une contrainte dans la mesure où le traitement des abords des constructions est généralement une préoccupation quasi naturelle des habitants si le potentiel foncier le permet.

Il est imposé un minimum de 10% de la superficie du terrain non imperméabilisée. L'urbanisation s'accompagne encore trop souvent d'une importante imperméabilisation dont l'effet est une aggravation des désordres liés au ruissellement et une augmentation significative du volume d'eaux claires à évacuer. Imposer une portion de surface non imperméabilisée permet de réduire les effets négatifs du ruissellement et diminue les apports d'eaux claires à évacuer.

Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte de l'application cumulée des règles d'implantation (par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres constructions implantées sur une même propriété), des règles de hauteur ainsi que des obligations en matière d'aire de stationnement et d'espaces libres. La combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction. Cette manière de réglementer la densité permet une plus grande liberté architecturale et une densification plus importante.

Secteur UAa correspondant à l'Orangerie Sainte-Anne

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur UAa correspond à une opération d'aménagement à dominante d'habitat comportant des logements collectifs, y compris des logements collectifs publics, et des logements individuels ainsi que des équipements publics, dont une école maternelle.



❖ *Délimitation*

Ce secteur contigu à la zone UA correspond au secteur NAc du Plan d'Occupation des Sols

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Créer une articulation urbaine entre le noyau ancien et les zones urbaines périphériques
- Mettre en œuvre la mixité de l'habitat y compris la mixité sociale

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Elle est identique à celle de la zone UA, l'aménagement du secteur devant en outre être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont de même nature que celles définies pour la zone UA et comportent les dispositions spécifiques suivantes :

- Il ne peut être réalisé qu'un seul accès carrossable sur la rue Aristide Briand et quatre accès carrossables sur l'avenue de Montceau-les-Mines, ce qui traduit réglementairement l'orientation d'aménagement relatives à la desserte du secteur ;
- l'opération d'aménagement doit comporter un dispositif de stockage préalable à l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur, cette disposition se justifiant par l'artificialisation des sols et l'augmentation de leur imperméabilité ;
- l'implantation des constructions doit être réalisée à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise des voies afin de réaliser un traitement des abords permettant de restituer l'esprit de l'état initial du lieu qui était un verger ;
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres, cette disposition visant à permettre une bonne insertion de l'aménagement dans le tissu urbain périphérique ;
- il n'est pas fixé de distances entre les constructions implantées sur une même propriété du fait que l'aménagement est régi par une réflexion portant sur l'ensemble du secteur ;
- L'emprise au sol n'est pas limitée dans le secteur, la limitation résultant de la réflexion portant sur l'ensemble du secteur ;

- Les règles de hauteur relatives au secteur UAa induisent une architecture contemporaine permettant le recours à un niveau en attique ou une architecture plus traditionnelle avec combles aménageables. Afin de garantir un traitement homogène, la hauteur à l'égout du toit est identique à celle de la zone UA. Le projet comportant des constructions à usage d'habitation individuelle le long de la rue de Montceau-les-Mines, le nombre de niveaux, y compris les combles aménageables, y est limité à 3 pour faire écho au bâti existant dans cette rue ;
- En matière d'aspect extérieur et de traitement des abords, l'aménagement doit privilégier la conservation des arbres existants ;

Possibilités maximales d'occupation du sol

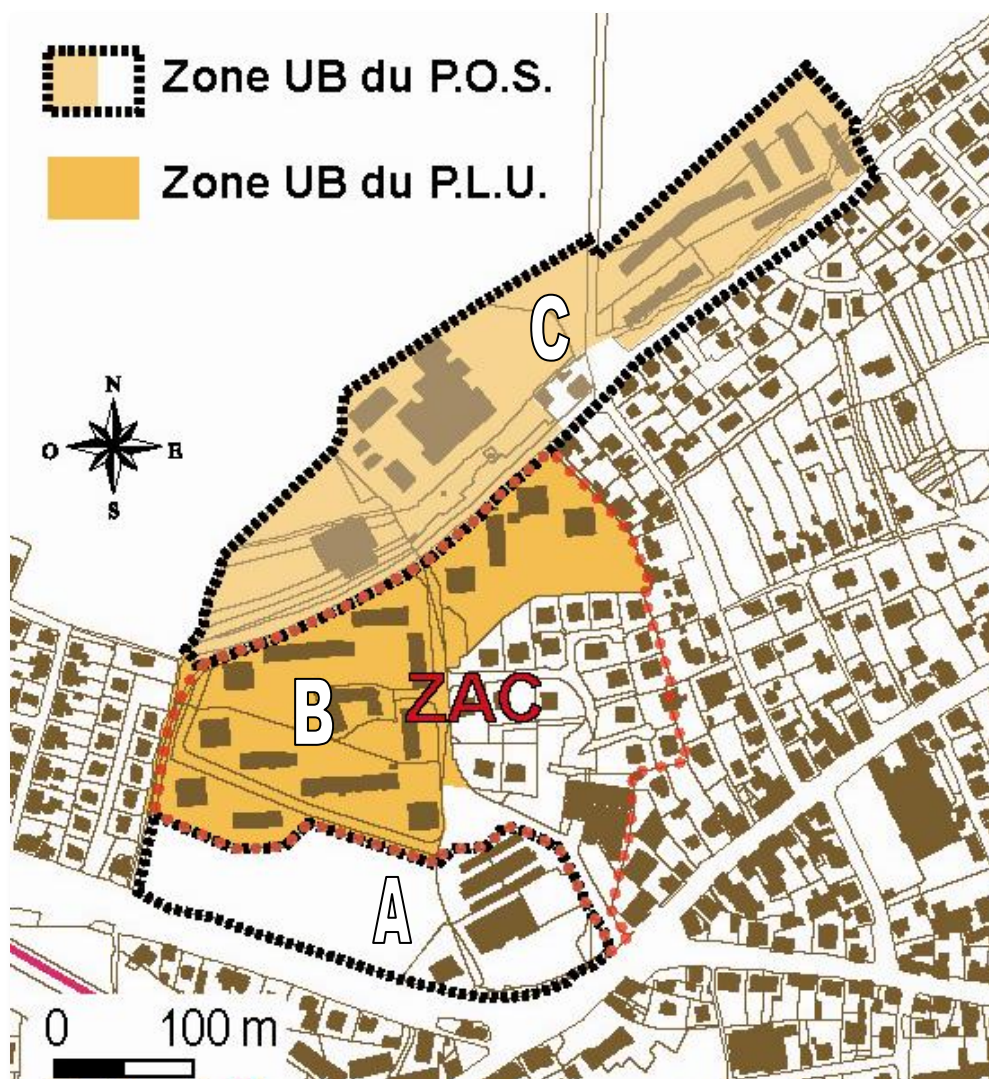
- La densité de construction résulte du Coefficient d'Occupation du Sol qui a été fixé à 0,70 pour le secteur UAa (pour 1000 m² de terrain on peut réaliser 700 m² de surface de plancher). Il s'agit d'une densité élevée mais tout à fait courante pour une zone urbaine à caractère central.

Zone UB correspondant aux quartiers de la Forêt et des Chevreuils ainsi qu'au collège et au COSEC

❖ *Caractère de la zone*

Il s'agit d'une zone d'habitat collectif de forte densité comportant des constructions à usage d'équipements scolaires et sportifs, d'équipements collectifs et de service.

❖ *Délimitation*



La carte ci-dessus fait apparaître les changements de délimitation de la zone UB qui sont les suivants :

- A - Le Parc de la Brasserie et l'îlot commercial qui étaient classés en zone UB au P.O.S. sont classés en zone UA,
- B – Les immeubles collectifs de logement qui étaient inclus dans le périmètre de la Z.A.C. approuvée le 13 décembre 1971 et modifiée le 3 mai 1974 sont inclus dans la zone UB,
- C - Les parcelles riveraines de la rue des Chevreuils qui comportent une construction à usage d'habitation pavillonnaire et ses annexes sont exclues de la zone UB.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Encadrer l'évolution du Quartier de la Forêt en favorisant l'amélioration des logements, notamment en termes de consommation d'énergie et de confort thermique.
- Amélioration de la qualité et de la sécurité des espaces publics, développement de leur capacité à accueillir des usages conviviaux et de réservation d'une place plus grande aux modes de déplacement les plus respectueux de l'environnement.
- Maintien et développement des équipements scolaires, sportifs et socioculturels.
- Protection du patrimoine naturel.
- Garantir la production de logements locatifs sociaux.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Bien qu'elle comporte des équipements scolaires et sportifs, la zone UB participe à l'enveloppe urbaine à dominante d'habitat. La nature de l'occupation du sol y est donc similaire à celle de la zone UA et l'on y retrouve notamment les mesures réglementaires permettant la sauvegarde des abords du Dollerbaechlein.

La zone UB est concernée par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrête fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont identiques à celles de la zone UA et répondent aux mêmes motivations.
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux ont un caractère transversal dans les zones urbaines et l'on retrouve donc les mêmes dispositions qu'en zone UA.
- Les règles d'implantation imposent un recul de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Compte tenu de la volumétrie et de la hauteur des constructions existantes ou possibles dans cette zone, il a été jugé préférable d'imposer un retrait par rapport à l'alignement. La zone bien que dense n'est pas dans un contexte urbain tel qu'il serait nécessaire de renforcer l'ordonnancement architectural par une implantation à l'alignement des voies.

Comme pour la zone UA, les extensions des constructions existantes, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte, l'isolation extérieure des constructions existantes et les carports font l'objet de règles d'implantation spécifiques. Pour en connaître les motivations on se reportera à celles de la zone UA.

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul qui est fonction de la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres. L'importance du recul se justifie par la volumétrie des constructions susceptibles d'avoir des effets négatifs sur le cadre de vie si elle était perçue de façon trop nette par le voisinage en étant implantée trop près des limites de propriété.

La constructibilité sur limite(s) séparative(s) est toutefois envisagée dans les mêmes cas et pour les mêmes raisons qu'en zone UA.

Le règlement prévoit comme en zone UA des implantations différenciées pour certaines occupations du sol.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contiguïté soit en respectant un recul minimal de 6 mètres ce qui permet une cohérence avec les autres règles d'implantation.
- L'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie du terrain d'assiette de la construction pour que les projets comportent des espaces libres. Cette mesure contribue à la maîtrise de la densification et garantit, malgré la densité du bâti, des espaces libres permettant un traitement des abords qualitatif.

Comme en zone UA, l'emprise au sol des abris de jardins, des modifications ou extensions de moins de 15 m² d'emprise au sol et celle des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif font l'objet de mesures spécifiques.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres et à 6 niveaux ce qui correspond à la typologie des immeubles collectifs de logements du quartier de la Forêt et qui permet en outre de répondre aux besoins en ce qui concerne les équipements scolaires et sportifs.

Comme pour la zone UA, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ainsi que les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif font l'objet de mesures spécifiques.

- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à une bonne intégration paysagère. La réglementation des clôtures qui en fixe la composition et la hauteur a pour but de permettre de clore les installations tout en conservant une perméabilité visuelle.
- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Ces obligations comportent des dispositions spécifiques au stationnement des vélos et des poussettes.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs imposent un accompagnement végétal des constructions qui représente au moins 30% de la surface du terrain d'assiette du projet de construction et il doit subsister au moins 15% de la superficie non imperméabilisée. Cette disposition vise à permettre l'insertion dans le site des constructions puisque comme son nom l'indique le quartier concerné par la zone UB est limitrophe de la forêt du Nonnenbruch.

Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement pour les constructions à usage d'équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et culturels).

Pour les autres constructions un Coefficient d'Occupation du Sol de 0,90 a été fixé (pour 1000 m² de terrain on peut réaliser 900 m² de surface de plancher). Cette densité très élevée correspond à la typologie du bâti de cette zone.

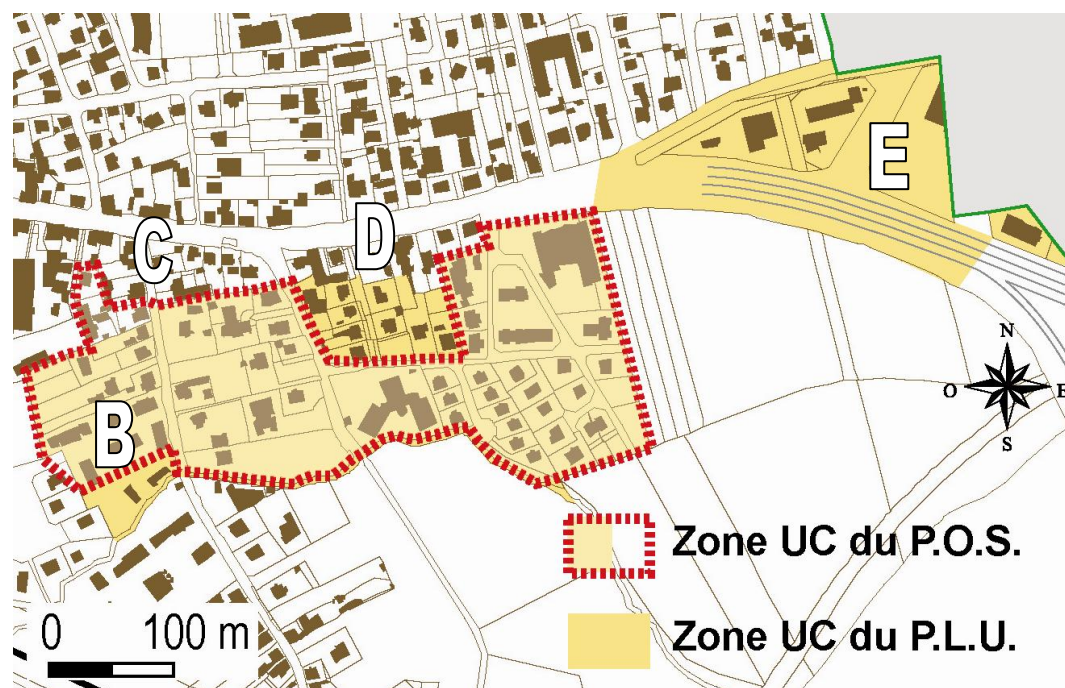
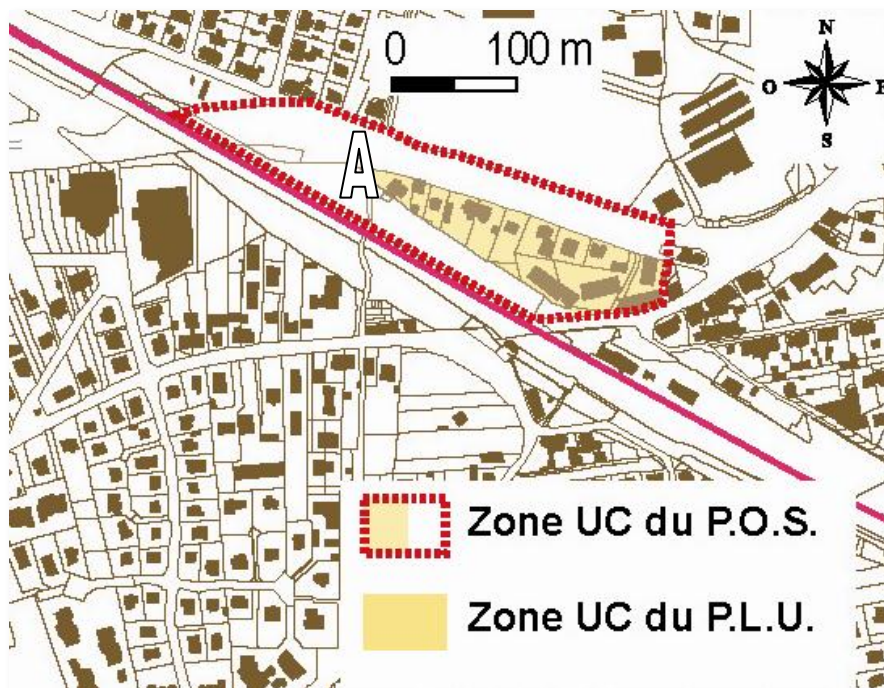
Les immeubles collectifs de logements existants dans cette zone ont une quarantaine d'années et sont susceptibles de faire l'objet de travaux de réhabilitation ou d'aménagement, voire de changements de destination. Dans ces cas il a semblé logique de faire résulter la densité de l'application combinée des diverses règles et non plus du C.O.S. C'est en quelque sorte une prime au renouvellement urbain.

Zone UC correspondant extensions urbaines de moyenne densité

❖ *Caractère de la zone*

Il s'agit d'une zone qui comporte des constructions à usage d'habitat de moyenne densité, d'équipements collectifs et de services.

❖ *Délimitation*



Dans le cadre de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme, la délimitation de la zone UC fait l'objet des changements figurant sur les cartes de la page précédente et dont la liste est la suivante :

- A – Réduction de l'emprise de l'îlot classé en zone UC entre la rue de Thann et la voie ferrée Strasbourg - Bâle,
- B – Extension de la zone UC à la totalité du terrain d'assiette de l'opération d'habitation rue Verdi,
- C – Reclassement en zone UA de quelques parcelles entre la rue Poincaré et le site Oesterle,
- D – Extension de la zone UC vers le Nord entre la rue Poincaré et la rue Victor Hugo,
- E – Reclassement en zone UC des secteurs UEa et UEb du P.O.S.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Diversification de l'offre de services, de commerces et d'équipements publics.
- Amélioration de la qualité et de la sécurité des espaces publics, développement de leur capacité à accueillir des usages conviviaux et de réservation d'une place plus grande aux modes de déplacement les plus respectueux de l'environnement.
- Densification maîtrisée du tissu urbain.
- Protection du patrimoine naturel.
- Garantir la production de logements locatifs sociaux.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

La mixité fonctionnelle et sociale ayant un caractère transversal pour les zones urbaines à dominante d'habitat, la nature de l'occupation du sol de la zone UC est semblable à celle de la zone UA

La zone UC est concernée par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrête fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles 3 à 13 et 15 et 16 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont identiques à celles de la zone UA et répondent aux mêmes motivations.
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux ont un caractère transversal dans les zones urbaines et l'on retrouve donc les mêmes dispositions qu'en zone UA.
- Les règles d'implantation imposent un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre un traitement des abords des voies publiques et la réalisation de stationnement privatif dans la marge de recul.

Comme pour les autres zones urbaines à dominante d'habitat, les extensions des constructions existantes, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte, l'isolation extérieure des constructions existantes et les carports font l'objet de règles d'implantation spécifiques. Pour en connaître les motivations on se reportera à celles de la zone UA.

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font la distinction entre, d'une part, les constructions à usage d'habitat collectif comportant 2 niveaux droits et plus et les équipements publics, et d'autre part, les autres constructions.

Cette modulation des règles en fonction de la hauteur des constructions est une autre forme d'organisation de la densification maîtrisée. Plus simplement, l'on peut dire que plus on construit haut et plus il faut se reculer par rapport au voisins et donc disposer d'un terrain plus grand. L'un des avantages de cette méthode réglementaire et de garantir suffisamment de place pour que les projets importants comportent des traitements des abords en rapport avec l'importance de l'opération et pour que le stationnement privatif soit plus aisé à organiser.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif comportant 2 niveaux droits et plus et les équipements publics le recul est égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres. Pour les autres constructions ce minimum est réduit à 4 mètres.

La constructibilité sur limite(s) séparative(s) est toutefois possible dans les mêmes cas et pour les mêmes raisons qu'en zone UA.

Le règlement prévoit comme en zone UA des implantations différenciées pour certaines occupations du sol.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contiguïté soit en respectant un recul minimal de 3 mètres ce qui permet une densité plus importante.
- L'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie du terrain d'assiette de la construction pour que les projets comportent des espaces libres. Cette mesure contribue à la maîtrise de la densification.

Comme en zone UA, l'emprise au sol des abris de jardins, des modifications ou extensions de moins de 15 m² d'emprise au sol et celle des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif font l'objet de mesures spécifiques.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 niveaux y compris les combles aménageables ou étage en attique.

La hauteur à l'égout du toit est comme pour les autres zones urbaines à dominante d'habitat limitée à 10 mètres

Au-dessus des 10 mètres il peut être réalisé soit des combles aménagés soit un niveau en attique dont la volumétrie est réglementée par les pignons et des plans inclinés à 60° vers l'intérieur de la construction.

Ces règles permettent de recourir à une architecture plus contemporaine qui se révèle être plus adaptée à la recherche d'économies d'énergie ou de confort thermique.

Comme pour les autres zones urbaines à dominante d'habitat, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ainsi que les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif font l'objet de mesures spécifiques.

- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à une bonne intégration paysagère. La réglementation des clôtures qui en fixe la composition et la hauteur a pour but de permettre de clore les installations tout en conservant une perméabilité visuelle.
- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Ces obligations comportent des dispositions spécifiques au stationnement des vélos et des poussettes.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs imposent un traitement en jardin d'agrément des marges de recul. Cette obligation vise à permettre l'insertion dans le site des constructions.

Il est imposé 30% d'espaces verts dans cette zone afin de permettre une infiltration plus importante des eaux pluviales et dans le but de restreindre l'artificialisation des sols.

L'obligation de planter des arbres à raison d'un pour 200 m² d'espace libre vise à améliorer le paysage urbain ainsi que le cadre de vie des habitants et à faire participer les zones urbaines à la biodiversité. Par ailleurs, les continuités écologiques linéaires étant peu nombreuses, la plantation d'arbres dans une zone urbaine peut, à l'échelle de la zone, faire office de continuité écologique en pas japonais.

Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte de l'application du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui est fixé à 0,50 en zone UC (pour 1000 m² de terrain on peut réaliser 500 m² de surface de plancher).

La recherche d'une plus grande mixité fonctionnelle dans la zone UC a conduit à instaurer un C.O.S. différencié pour les constructions à usage mixte d'habitation et de commerce. Pour de tels projets le C.O.S. est porté à 0,70.

Les immeubles existants dans cette zone sont susceptibles de faire l'objet de travaux de réhabilitation ou d'aménagement, voire de changements de destination. Dans ces cas il a semblé logique de faire résulter la densité de l'application combinée des diverses règles et non plus du C.O.S. C'est en quelque sorte une prime au renouvellement urbain

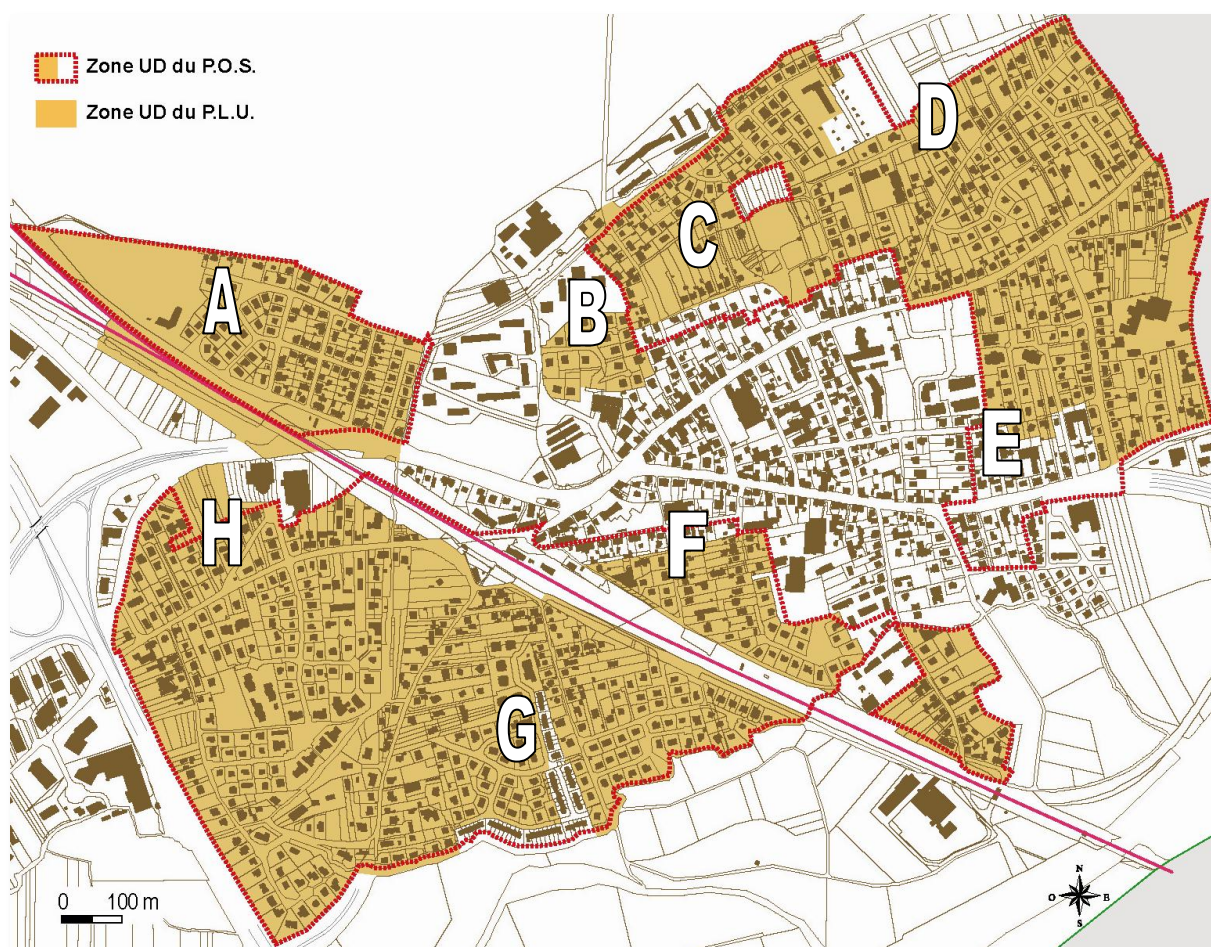
Pour les constructions à usage d'équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et culturels) il n'est pas opportun de limiter l'exploitation du potentiel constructible défini par le volume enveloppe résultant de la combinaison des diverses règles.

Zone UD correspondant extensions urbaines pavillonnaires de moyenne densité

❖ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne dans laquelle la conservation de la spécificité des différents quartiers qui la compose n'exclut pas l'implantation d'équipements collectifs et associatifs, de commerces de proximité et de services à l'échelle de chaque quartier.

❖ Délimitation



Par rapport au Plan d'Occupation des Sols, la délimitation de la zone UD fait l'objet des changements figurant sur la carte ci-dessus et dont la liste est la suivante :

- A – Extension de la zone UD sur l'emprise ferroviaire au droit de la Petite Venise,
- B - Le lotissement rue de la Malterie qui était inclus dans le périmètre de la Z.A.C. approuvée le 13 décembre 1971 et modifiée le 3 mai 1974 est classé en zone UD,
- C - Les parcelles riveraines de la rue des Vergers sont classées en zone UA,
- D - Les jardins familiaux de la rue des Chevreuils sont classés en secteur Nb.,
- E - Les parcelles entre la rue Poincaré et le site Oesterle ainsi que celles au Nord de la rue du Général de Gaulle sont classées en zone UA,
- F - Les parcelles au Sud de la rue Wilson sont classées en zone UA.,
- G – Le lotissement d'habitat en bande des Quatre Saisons est classé en secteur UDa,
- H – Extension de la zone UD sur les parcelles situées à l'Ouest du CAT Sinclair.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Diversification de l'offre de services, de commerces et d'équipements publics et renforcement de la mixité fonctionnelle.
- Amélioration de la qualité et de la sécurité des espaces publics, développement de leur capacité à accueillir des usages conviviaux et de réservation d'une place plus grande aux modes de déplacement les plus respectueux de l'environnement.
- Densification maîtrisée du tissu urbain.
- Protection du patrimoine naturel.
- Garantir la production de logements locatifs sociaux.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol et fixe la définition retenue de la mixité urbaine qui doit être renforcée dans cette zone.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol n'ayant pas leur place dans une zone urbaine telles que par exemple les constructions à usage de production industrielle. On se reportera à l'article UD 1 du règlement écrit pour avoir le détail des occupations et utilisations du sol interdites.

Les cortèges végétaux du Dollerbaechlein et du Bannwasser constituent des éléments remarquables du paysage urbain qui méritent d'être protégés. A cet effet ils sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. L'interdiction de porter atteinte à ces boisements se justifie par l'intérêt écologique et paysager de ces éléments capitaux de la trame verte et bleue de Lutterbach.

La zone UD comporte des constructions à usage artisanal existantes qui ne seraient plus admises sur la base des nouvelles dispositions réglementaires. Il faut toutefois tenir compte de leur existence et permettre leur évolution en veillant à ce qu'elle n'entraîne pas d'augmentation des nuisances et que le caractère urbain de la zone s'en trouve amélioré.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme sont constitués de boisements dont il faut assurer la gestion. A cet effet, les coupes et abattages d'arbres doivent être admises ne serait-ce que pour des motifs de sécurité mais aussi parce qu'elles font partie de la gestion normale des boisements. Ces coupes ne sont toutefois autorisées que si elles font l'objet d'une compensation intégrale. L'objet de cette règle est de garantir la pérennité des boisements et de ce fait celle des continuités écologiques.

La restriction liée à l'implantation de commerces dans la zone UD vise à ne permettre que des implantations restant à l'échelle des quartiers et correspondant aux besoins de proximité.

La zone UD est concernée par le projet de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône. Les occupations et utilisations du sol liées à ce projet déclaré d'utilité publique sont exemptées de règles compte tenu de l'exiguïté des emprises.

Pour les autres occupations et utilisations du sol soumises à conditions on retrouve, à l'instar des autres zones urbaines à dominante d'habitat, les installations classées, les reconstructions après sinistre, les abris de jardin et l'obligation de produire des logements publics.

La zone UD est concernée par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrête fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont identiques à celles des autres zones urbaines à dominante d'habitat et elles répondent aux mêmes motivations.
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux ont un caractère transversal dans les zones urbaines et l'on retrouve donc les mêmes dispositions qu'en zone UA, UB et UC.
- Les règles d'implantation imposent un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre un traitement des abords des voies publiques et la réalisation de stationnement privatif dans la marge de recul.

Comme pour les autres zones urbaines à dominante d'habitat, les extensions des constructions existantes, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte, l'isolation extérieure des constructions existantes et les carports font l'objet de règles d'implantation spécifiques. Pour en connaître les motivations on se reportera à celles de la zone UA.

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font la distinction entre, d'une part, les constructions à usage d'habitat collectif comportant 2 niveaux droits et plus et les équipements publics, et d'autre part, les autres constructions comme pour la zone UC. Elles permettent également la constructibilité sur limite(s) séparative(s).

Le mode de réglementation étant commun aux zone UC et UD, on se reportera aux motivations exposées pour la zone UC

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contiguïté soit en respectant un recul minimal de 3 mètres ce qui permet une densité plus importante.
- L'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette de la construction pour que les projets comportent des espaces libres. Cette mesure contribue à la maîtrise de la densification et au maintien de l'identité des quartiers.

L'emprise au sol des abris de jardins, des modifications ou extensions de moins de 15 m² d'emprise au sol et celle des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif font l'objet de mesures spécifiques.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 niveaux y compris les combles aménageables.

La hauteur à l'égout du toit ou à la corniche est limitée à 7 mètres pour que les volumes bâtis s'intègrent au mieux dans une nappe urbaine largement dominée par de l'habitat individuel pavillonnaire. Cette hauteur permet toutefois de réaliser d'autres formes d'habitat et en particulier de l'habitat collectif.

Comme pour les autres zone urbaines à dominante d'habitat, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ainsi que les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif font l'objet de mesures spécifiques.

- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à une bonne intégration paysagère.
La réglementation des clôtures qui en fixe la composition et la hauteur a pour but de permettre de clore les installations tout en conservant une perméabilité visuelle.
La limitation à 40 mètres de longueur de l'habitat en bande répond à une préoccupation esthétique qui consiste à garantir un front urbain présentant une alternance des séquences bâties avec les séquences non bâties. Accessoirement, cette mesure permet en outre un accès à l'arrière des constructions, notamment en cas de travaux.
- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Ces obligations comportent des dispositions spécifiques au stationnement des vélos et des poussettes.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs imposent un traitement en jardin d'agrément des marges de recul. Cette obligation vise à permettre l'insertion dans le site des constructions.

Il est imposé 30% d'espaces verts dans cette zone afin de permettre une infiltration plus importante des eaux pluviales et dans le but de restreindre l'artificialisation des sols.

Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte de l'application du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui est fixé à 0,40 pour les constructions isolées des limites séparatives (pour 1000 m² de terrain on peut réaliser 400 m² de surface de plancher). Une densité supérieure est accordée pour les constructions jumelées et l'habitat en bande pour lesquels le C.O.S. est porté à 0,50.

La majoration de 25% du C.O.S. pour les constructions jumelées et l'habitat en bande est une mesure incitative destinée à favoriser une densification de la zone UD.

Les immeubles existants dans cette zone sont susceptibles de faire l'objet de travaux de réhabilitation ou d'aménagement, voire de changements de destination. Dans ces cas il a semblé logique de faire résulter la densité de l'application combinée des diverses règles et non plus du C.O.S. C'est en quelque sorte une prime au renouvellement urbain

Pour les constructions à usage d'équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et cultuels) il n'est pas opportun de limiter l'exploitation du potentiel constructible défini par le volume enveloppe résultant de la combinaison des diverses règles.

Secteur UDa correspondant à de l'habitat en bande [Les Quatre Saisons]

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur UDa correspond au lotissement des Quatre Saisons qui se caractérise par de l'habitat en bande



❖ *Délimitation*

Ce secteur qui est créé dans le cadre de la transformation du P.O.S. en P.L.U. concerne le lotissement des Quatre Saisons constitué d'habitat en bande.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Permettre des évolutions des constructions respectueuses de l'harmonie de cet ensemble bâti.
- Préserver le cortège végétal du Bannwasser

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Elle est identique à celle de la zone UD.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont de même nature que celles définies pour la zone UD et elles comportent les dispositions spécifiques suivantes :

- Les dispositions relatives au secteur UDa permettent d'implanter des extensions des constructions existantes dans la marge de recul. Toutefois ces extensions doivent conserver un caractère mesuré, c'est-à-dire rester proportionnée au volume bâti initial, et s'agissant d'extensions, la contiguïté avec le bâti existant est sous-entendue. Cette mesure trouvera par exemple à s'appliquer pour l'incorporation des escaliers d'accès – situés à l'extérieur dans le bâti originel – dans le volume habitable.
La recommandation de privilégier les projets architecturaux communs ou à défaut de produire un acte authentique (servitude de cour commune) se justifie par le fait que ces extensions sont susceptibles d'occasionner une gêne pour le voisinage, gêne qui sera annihilée en cas de projet commun ou librement consentie en cas de servitude de cour commune.
- L'implantation des extensions est admise sur limite séparative et dans ce cas également, afin d'avoir un cadre contractuel partagé entre voisins, il y aura lieu de procéder dans le cadre d'un projet commun ou d'obtenir au préalable un acte authentique.
- L'ensemble bâti présente une homogénéité induite par la forme urbaine. La couleur des enduits, des menuiseries et des clôtures, peut faire l'objet de traitement différencié par propriété mais une harmonisation chromatique doit être recherchée. L'étude de colorimétrie qui a été effectuée pour ce quartier peut servir de guide.
Dans l'optique de préserver l'originalité et l'harmonie du front bâti, il est demandé que les extensions fassent l'objet d'un traitement approprié à leur intégration.

Possibilités maximales d'occupation du sol

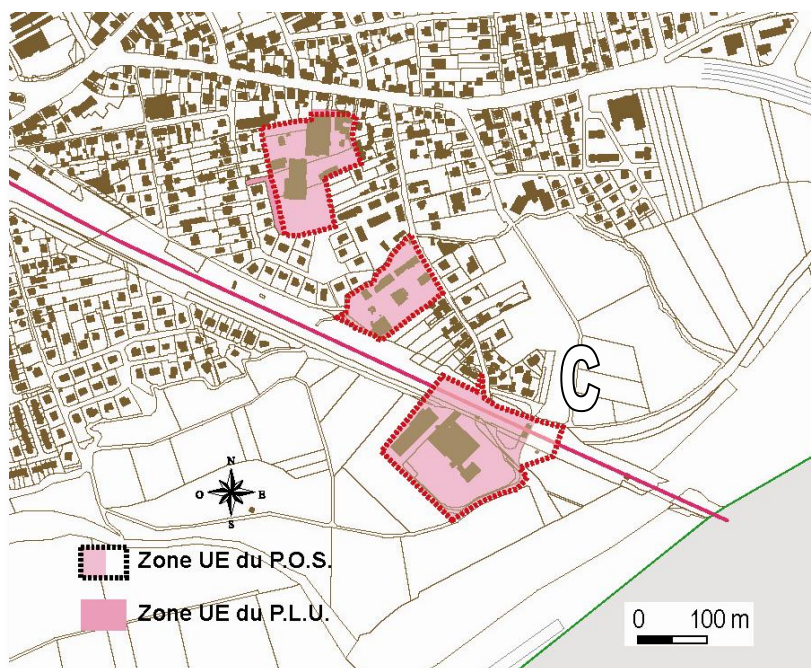
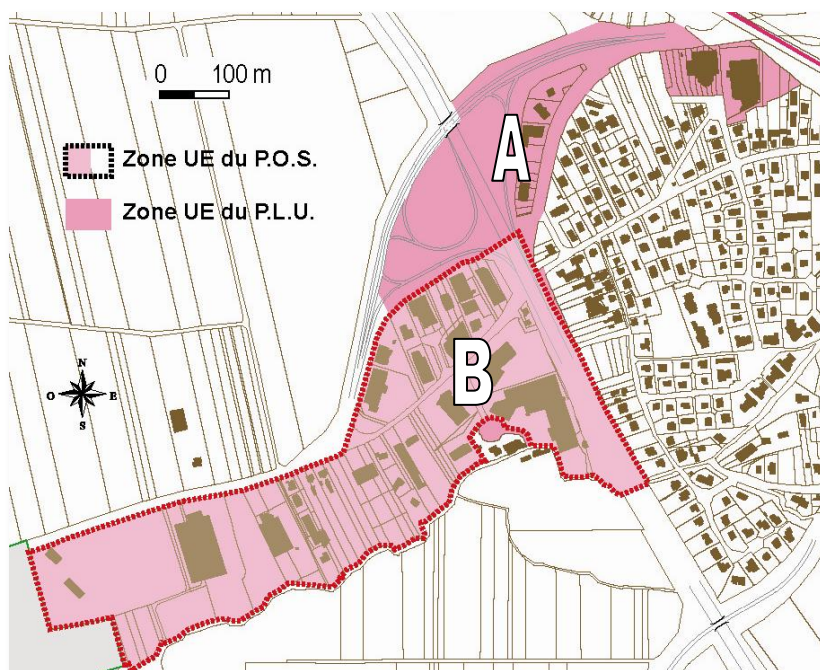
- La densité de construction résulte de l'application du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui est fixé à 0,50 pour ce secteur

Zone UE correspondant aux activités économiques

❖ *Caractère de la zone*

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques incompatibles avec les zones d'habitat et notamment aux activités industrielles, artisanales et tertiaires, aux commerces de détail ainsi qu'aux services collectifs aux entreprises (restaurant, hébergement, crèche d'entreprise, ...)

❖ *Délimitation*



Par rapport au Plan d'Occupation des Sols, la délimitation de la zone UE fait l'objet des changements figurant sur la carte de la page précédente et dont la liste est la suivante :

- A – Extension de la zone UE sur l'emprise des secteurs NAe1 du P.O.S. rue de la Passerelle et au lieudit Kleindorf,
- B – Extension de la zone UE sur l'emprise de l'aire de retournement au droit du CINE,
- C – Réduction de la zone UE sur l'emprise du centre de dressage canin et l'emprise ferroviaire.

La zone de la Savonnerie et les sites Oesterle et Feigel sont maintenus en zone UE.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Permettre le maintien et le développement des activités économiques incompatibles avec les zones à dominante d'habitat.
- Préserver les cortèges végétaux du Dollerbaechlein et du Bannwasser.
- Pour les zones UE correspondant aux sites Oesterle et Feigel permettre leur requalification urbaine. Cet objectif sera formalisé lors de la définition d'un projet d'aménagement pour chacun des sites concernés.

Les dispositions réglementaires

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

La zone UE est une zone dont l'occupation du sol est spécifiquement dédiée aux implantations d'activités économiques. La mixité urbaine y est restreinte par rapport aux zones urbaines à dominante d'habitat. Cette ségrégation spatiale permet d'accueillir en zone UE des activités qui seraient incompatibles avec l'habitat.

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne correspondent pas au caractère de la zone telles que l'ouverture et l'exploitation de carrières ou la création d'établissements agricoles.

En particulier, il s'agit des constructions à usage d'habitation autres que les logements de service. Cette interdiction résulte des nuisances et gênes susceptibles d'être occasionnées par les activités économiques qui ne manqueraient pas de générer des conflits de voisinage si l'habitat banal était admis dans cette zone.

L'interdiction des établissements à usage exclusif de bureau ou d'activité tertiaire se justifie par le fait que des secteurs sont prévus pour accueillir ce type d'occupation du sol et que la définition de la mixité urbaine à Lutterbach n'exclut pas les implantations de cette nature dans les zones urbaines à dominante d'habitat.

Les cortèges végétaux du Dollerbaechlein et du Bannwasser longent les limites des zones UE sur une portion de leur cours. L'interdiction de porter atteinte aux boisements qui les constituent se justifie par l'intérêt écologique et paysager de ces éléments capitaux de la trame verte et bleue de Lutterbach.

Certaines occupations et utilisations du sol sont admises sous condition(s). Il s'agit notamment des logements de service à raison d'un par établissement. La localisation de la zone de la Savonnerie à l'écart des zones urbaines justifie l'admission de logements de service destinés principalement à assurer la surveillance de processus de fabrication ou le gardiennage des installations.

Afin de marquer physiquement l'interdépendance entre l'activité et le logement de service, le règlement impose que ce dernier soit attenant ou incorporé au(x) bâtiment(s) d'activité. Il est évident que le respect des règles de sécurité et d'éloignement peut faire obstacle à cette contiguïté. Dans ce cas, ce sont les règles de sécurité qui prévalent.

Comme dans l'ensemble des zones urbaines, la reconstruction après sinistre est admise hormis si le bâtiment présente un danger pour la circulation. Deux modalités sont offertes au pétitionnaire : reconstruire à l'identique ou inscrire sa reconstruction dans le gabarit de la construction détruite. Ces possibilités ne sont bien entendu envisageables que si la construction sinistrée était régulièrement édifiée.

Malgré le caractère spécifique des zones d'activités une forme de mixité fonctionnelle doit pouvoir s'y développer. A cet effet, les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs sont admis mais ils doivent nécessairement être liés au fonctionnement de la zone et aux besoins de ses usagers. La notion d'équipements collectifs englobe notamment les locaux communs de service, les restaurants, l'hébergement hôtelier, les crèches d'entreprise.

Cette mesure se justifie par la volonté de réduire l'usage des automobiles en particulier lors des pauses méridiennes. En effet, faute de services de proximité, les usagers des zones d'activités se rendent dans les lieux répondant à leurs besoins, lieux qui sont éloignés de leur lieu de travail ce qui entraîne l'utilisation des automobiles.

Par ailleurs, mettre à disposition des travailleurs des équipements collectifs est de nature à améliorer la qualité de vie.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises s'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et avec les zones d'habitation environnantes. Les activités sont par essence susceptibles de nécessiter la mise en œuvre de mesures destinées à réduire ou empêcher les risques et les nuisances environnementales. Il est toutefois exclu que des installations classées aient un impact négatif sur les établissements existants ou futurs, notamment par la mise en place d'un périmètre d'isolement inconstructible. De plus, pour les parties de la zone UE limitrophes à des zones urbaines à dominante d'habitat, les activités devront rester compatibles avec l'habitat. Cette disposition induit une mixité spatiale au sein même des activités : celles qui sont compatibles avec l'habitat pouvant s'implanter partout, celles qui ne le sont pas devant s'éloigner des limites communes aux activités et à l'habitat – à moins de faire l'objet de mesures rendant la cohabitation possible.

La zone UE étant concernée par la voie ferrée et par le projet de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône, le règlement admet les outillages et les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire et au fonctionnement des installations ainsi que les occupations et utilisations du sol liées au projet déclaré d'utilité publique. L'exiguïté du domaine public ferroviaire conduit à admettre les occupations et utilisations du sol qui lui sont liées sans fixer de règles susceptibles d'empêcher la réalisation des travaux.

Ainsi qu'il en a été fait état dans les zones concernées par les cortèges végétaux du Dollerbaechlein et du Bannwasser, la gestion des boisements implique que des coupes et abattages d'arbres soient possibles mais elles doivent faire l'objet d'une compensation intégrale pour garantir la pérennité de l'état boisé.

La zone UE est concernée par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrête fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles 3 à 13 et 15 et 16 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet sans avoir de caractère normatif. Elles feront l'objet d'une appréciation au cas par cas.

La zone UE étant génératrice de trafic de poids-lourds, ils convient que ces véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité correctes. A cet effet, le règlement impose une largeur de plate-forme de 10 mètres pour les voies nouvelles.

Les entrées doivent être conçues pour éviter que les véhicules devant accéder aux activités n'occasionnent une gêne pour la circulation.

- Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement ainsi qu'un prétraitement approprié des effluents. Les modalités techniques des raccordements seront données par les services gestionnaires des réseaux : le Service des Eaux de la Ville de Mulhouse et le SIVOM de l'Agglomération Mulhousienne.

En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales ce qui atténue l'apport d'eaux claires dans le système de traitement des eaux usées. A défaut elles sont dirigées vers un exutoire naturel ou infiltrées.

L'obligation de mise en œuvre de débourbeurs – épurateurs vise à protéger la nappe phréatique.

L'obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain vise à préserver le paysage.

L'obligation de doter les constructions nouvelles d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte traduit la volonté d'une bonne gestion de la collecte des déchets.

- Les règles d'implantation imposent un recul de 6 mètres par rapport aux voies. Ce recul est à mettre en relation avec la hauteur maximale admise et vise à proscrire des implantations trop proches des voies de circulation qui seraient de nature à gêner la visibilité. En outre, les constructions admises dans la zone sont fréquentées par des camionnettes ou des camions pour lesquels il convient de laisser un espace libre devant la construction.

Les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans le plan des façades donnant sur les voies.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Il peut s'agir par exemple de postes de transformation électrique ou d'antennes de téléphonie mobile qui compte tenu de leur gabarit ne participent pas à l'ordonnancement urbain et pour lesquels il serait superflu de neutraliser du potentiel constructible au-delà de celui strictement nécessaire à leur implantation.

La prise en compte des problèmes liés à la collecte des déchets a conduit à permettre l'implantation des locaux ou des aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte en bordure de voie publique ou privée à raison d'un par tranche de 30 mètres linéaires. L'objectif est d'améliorer la collecte des déchets, cette amélioration devant être profitable tant aux entreprises qu'aux personnels chargés de la collecte.

Dans les zones d'activités comme dans l'ensemble des zones fréquentées par les automobilistes le stationnement extérieur des véhicules légers n'exclut pas le recours à des solutions destinées à mettre les voitures à l'abri des intempéries : les carports. Ces abris totalement ouverts peuvent être implantés en bordure des voies. Cette disposition réglementaire vise à inciter les usagers à stationner sur leur propriété, libérant ainsi l'espace public qui peut alors plus aisément être dédié à des usages plus conviviaux ou aux modes doux.

- Par rapport aux limites séparatives le règlement fait une distinction entre les limites internes à la zone et celles qui sont périphériques. Par rapport aux limites internes, il impose un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres ce qui permet d'exploiter au mieux le potentiel constructible sans occasionner de gêne pour les voisins. Par rapport aux limites périphériques, ce recul est au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres. Ce recul plus important induit une zone de transition plus importante ce qui permet une meilleure lisibilité de l'espace et un éloignement des éventuelles sources de nuisance.

Le règlement prévoit des implantations différenciées dans les cas suivants :

- lorsqu'une servitude de cour commune lie deux fonds voisins les règles d'implantations sont identiques à celles régissant l'implantation de deux constructions sur une même propriété ;
 - lorsqu'il s'agit de procéder à l'extension d'une construction existante auquel cas on se retrouve sur limite séparative dans le même cas qu'évoqué pour les extensions des constructions en bordure des voies ;
 - lorsqu'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, pour lesquels les implantations sont libres pour les raisons exposées plus avant.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contigüité soit en respectant un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres ce qui permet une adaptation de l'implantation en fonction de la nature des projets.

A l'intérieur de la zone UE, il est possible de construire sur limites séparatives en prenant des mesures préventives contre l'incendie. Cette disposition répond à l'objectif de densification des zones d'activité.

- L'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie du terrain de manière à garantir des espaces libres et du stationnement.

Une modification ou extension de moins de 15 m² d'emprise au sol n'est pas comptée dans l'emprise au sol, de même que les travaux de mise en conformité des constructions existantes.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la limitation d'emprise au sol du fait de leur spécificité et des impératifs techniques auxquels ils répondent.

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ce qui permet de répondre aux besoins tout en générant des constructions dont la volumétrie permet d'en assurer une bonne intégration paysagère puisque ne dépassant pas la hauteur des arbres à haute tige.

L'évolution des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 12 mètres reste possible à condition de ne pas construire plus haut que l'existant.

Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis à des limitations de hauteur. Pour les premiers car il s'agit d'éléments de construction qui n'ont que très peu de prégnance sur le voisinage et pour les seconds pour répondre à des impératifs techniques.

- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à une bonne intégration paysagère.

La réglementation des clôtures qui en fixe la composition et la hauteur a pour but de permettre de sécuriser les installations tout en conservant une perméabilité visuelle.

- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Ces obligations comportent des dispositions spécifiques au stationnement des vélos et des poussettes.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs imposent un accompagnement végétal des constructions comportant des strates arbustives et des arbres. Cette obligation constitue un corollaire à la hauteur admise et elle vise à permettre l'insertion dans le site en atténuant la verticalité du bâti.

Il est imposé 10% de surface de plantations de permettre un minimum de respiration naturelle des sols.

L'obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement à raison d'un arbre par tranches de 8 places permet d'éviter les trop fréquents « abords noirs » des constructions artisanales, industrielles et commerciales en créant une animation paysagère.

Possibilités maximales d'occupation du sol

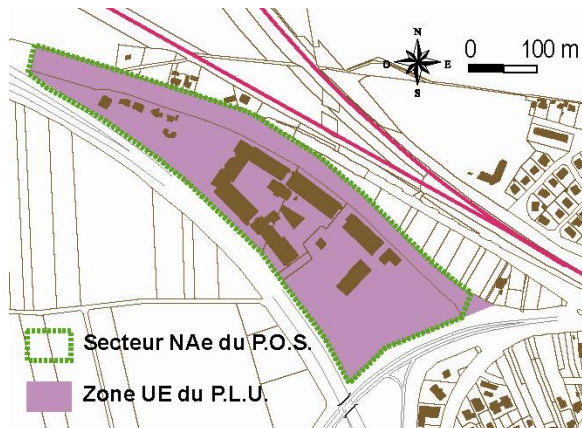
- La densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

Pour les logements de service, la surface de plancher est limitée à 120 m² offrant ainsi la possibilité d'aménager un cadre de vie de qualité similaire à celui existant dans les zones urbaines à dominante d'habitat.

Secteur UEa correspondant à la Cité de l'Habitat

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur UEa correspond à la Cité de l'Habitat destinée à l'accueil d'activités et de services aux particuliers et aux entreprises liés à l'habitat.



❖ *Délimitation*

Ce secteur correspond au secteur NAe du Plan d'Occupation des Sols et occupe un délaissé entre la RN 66 et la rue de Thann.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Permettre le maintien et le développement de la Cité de l'Habitat.
- Créer une synergie avec les autres sites d'activités

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Elle est similaire à celle de la zone UE et dans ce secteur peuvent en outre être implantées des constructions à usage de bureau ou d'activités tertiaires. En effet, le concept de la Cité de l'Habitat est de proposer les services de l'ensemble du panel des intervenants en matière d'habitat et parmi ces intervenants figurent des architectes et des agences bancaires.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont identiques à celles de la zone UE dans l'optique d'une harmonisation du tissu urbain à vocation économique.

Possibilités maximales d'occupation du sol

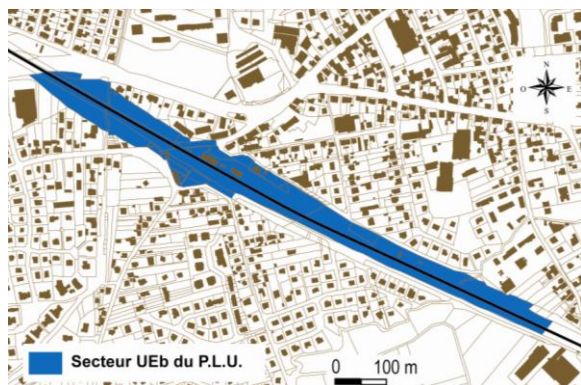
- Comme pour la zone UE, la densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

Pour les logements de service, la surface de plancher est limitée à 120 m² offrant ainsi la possibilité d'aménager un cadre de vie de qualité similaire à celui existant dans les zones urbaines à dominante d'habitat.

Secteur UEb correspondant activités artisanales et tertiaires projetées sur le domaine public ferroviaire

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur UEb est destiné aux activités artisanales et tertiaires.



❖ *Délimitation*

Ce secteur a été délimité sur le domaine public ferroviaire du pont rue de Thann jusqu'à la zone UE rue du Rail (TPH).

La partie Nord-Ouest jusqu'à la gare est concernée par les travaux liés à la LGV Rhin-Rhône

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Valorisation économique d'un espace peu qualifié.
- Réduction de la césure urbaine

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

La vocation de ce secteur est l'accueil de constructions à usage de bureau ou d'activités tertiaires. En effet, la proximité de zones à dominante d'habitat induit que les activités implantées dans ce secteur présentent un caractère compatible avec le voisinage des habitations.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont dans l'ensemble identiques à celles de la zone UE mais elles comportent les dispositions spécifiques suivantes :

- L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer (le bord du rail extérieur pour les plates-formes sans fossé, le bord extérieur du fossé ou du talus, cf 3.a règlement écrit – Glossaire).
- Les surfaces affectées au stationnement doivent représenter 30 % de la surface de plancher des constructions afin de garantir la satisfaction des besoins propres au secteur sans les reporter sur les voies publiques environnantes.

Possibilités maximales d'occupation du sol

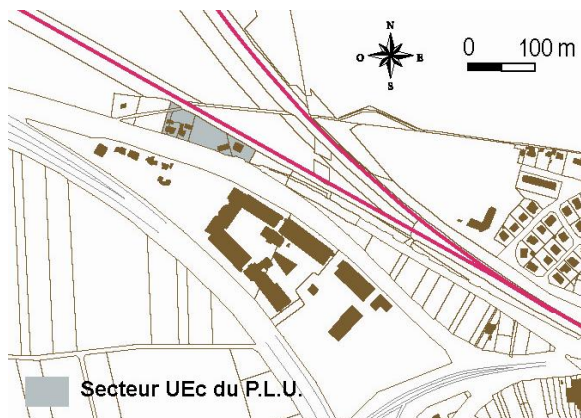
- Comme pour la zone UE, la densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

Pour les logements de service, la surface de plancher est limitée à 120 m² offrant ainsi la possibilité d'aménager un cadre de vie de qualité similaire à celui existant dans les zones urbaines à dominante d'habitat.

Secteur UEc correspondant aux activités artisanales rue de Thann

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur UEc couvre les activités artisanales implantées le long de la rue de Thann.



❖ *Délimitation*

Ce secteur correspond à 3 parcelles riveraines de la rue de Thann sur lesquelles sont implantées des activités artisanales. Ce secteur est concerné par l'emplacement réservé pour la LGV Rhin-Rhône

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Permettre le maintien et le développement des activités

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

La vocation de ce secteur est l'accueil de constructions à usage d'activités artisanales. La nature de l'occupation du sol est similaire à celle de la zone UE.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont identiques à celles de la zone UE.

Possibilités maximales d'occupation du sol

- Comme pour la zone UE, la densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

Pour les logements de service, la surface de plancher est limitée à 120 m² offrant ainsi la possibilité d'aménager un cadre de vie de qualité similaire à celui existant dans les zones urbaines à dominante d'habitat.

3.1.2 Zones à urbaniser

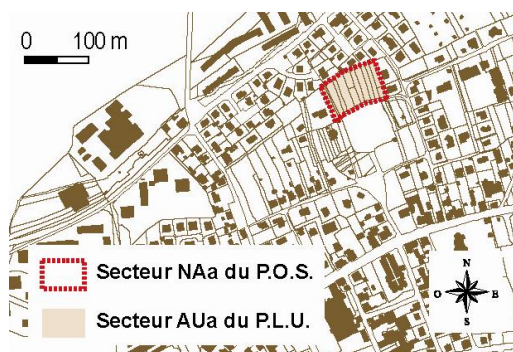
Zone AU correspondant à l'urbanisation future

Aucune zone AU n'est délimitée dans le cadre du présent P.L.U.

Secteur AUa correspondant au développement urbain projeté au lieudit Beim Kirchhofe

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur AUa est destiné au développement de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble mettant en œuvre une mixité urbaine à dominante d'habitat.



❖ *Délimitation*

Ce secteur correspond à un secteur NAa du P.O.S. délimité sur 14 parcelles en lanière située entre le cimetière et les rues des Faisans et des Rossignol

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Exploiter le potentiel urbanisable dans le cadre d'un aménagement d'ensemble

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles expressément prévues sont interdites.

Si les aménagements projetés ne s'en trouvent pas compromis les clôtures et les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont admises.

Ce secteur est dévolu à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine. Compte tenu de sa petite superficie (0,5 ha) cette mixité sera une mixité de l'habitat plus qu'une mixité fonctionnelle.

Les conditions d'urbanisation de ce secteur sont les suivantes :

- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur afin d'induire un aménagement respectueux de son environnement bâti.
- Réalisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour garantir une gestion économe des sols et une répartition équitable des frais d'aménagement.
- Contiguïté avec une zone équipée et aménagement portant sur l'ensemble du secteur ce qui induit d'une part que les viabilités existent effectivement au droit du secteur et que l'ensemble des propriétaires se mobilise pour l'aménagement.

Ce secteur étant enclavé, l'emplacement réservé n° 10 destiné à une amorce de voirie depuis la rue du 11 Novembre n'a pas uniquement pour objet de garantir un accès carrossable mais aussi de garantir la desserte par les viabilités. L'urbanisation du secteur est donc tributaire de sa réalisation.

- Prise en charge par l'aménageur des équipements propres de viabilisation en veillant à leur dimensionnement.
- Obligation de réaliser 20% de logements publics dès lors que l'opération comporte 10 logements ou plus afin de garantir la production de logements locatifs sociaux.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles 3 à 13 et 15 et 16 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet et offrant des conditions de circulation et de sécurité satisfaisantes.

L'urbanisation du secteur AUa étant génératrice de trafic, ils convient que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité correctes. A cet effet, le règlement impose une largeur de voie modulée en fonction du nombre de logements à desservir et allant de 4 à 7 mètres de largeur.

- Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement ainsi qu'un prétraitement approprié des effluents. Les modalités techniques des raccordements seront données par les services gestionnaires des réseaux : le Service des Eaux de la Ville de Mulhouse et le SIVOM de l'Agglomération Mulhousienne.

En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales ce qui atténue l'apport d'eaux claires dans le système de traitement des eaux usées. A défaut elles sont dirigées vers un exutoire naturel ou infiltrées.

L'obligation de mise en œuvre de débourbeurs – épurateurs vise à protéger la nappe phréatique.

L'obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain vise à préserver le paysage.

L'obligation de doter les constructions nouvelles d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte traduit la volonté d'une bonne gestion de la collecte des déchets.

- Les règles d'implantation imposent un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre un traitement des abords des voies publiques et la réalisation de stationnement privatif dans la marge de recul.

Comme dans les zones urbaines à dominante d'habitat, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les carports font l'objet de règles d'implantation spécifiques. Pour en connaître les motivations on se reportera à celles de la zone UA.

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font la distinction entre, d'une part, les constructions à usage d'habitat collectif comportant 2 niveaux droits et plus et les autres constructions réalisables dans le secteur.

Elles permettent également la constructibilité sur limite(s) séparative(s).

Le mode de réglementation étant similaire à celui de la zone UD dont le secteur AUa constituera une fraction après son urbanisation, on se reportera aux motivations exposées pour la zone UC.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contigüité soit en respectant un recul minimal de 3 mètres ce qui permet une densité plus importante et la réalisation de constructions jumelées.

- L'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette de la construction pour que les projets comportent des espaces libres. Cette mesure contribue à la maîtrise de la densification et à une bonne insertion dans le tissu urbain périphérique.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 niveaux y compris les combles aménageables.

La hauteur à l'égout du toit ou à la corniche est limitée à 7 mètres pour que les volumes bâtis s'intègrent au mieux dans la zone UD à dominante pavillonnaire. Cette hauteur permet toutefois de réaliser d'autres formes d'habitat et en particulier de l'habitat collectif.

Comme pour les zones urbaines à dominante d'habitat, les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif font l'objet de mesures spécifiques.

- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à une bonne intégration paysagère.

Les prescriptions relatives aux constructions jumelées ou en bande ainsi qu'aux immeubles collectifs de logement induisent un traitement architectural donnant du rythme aux constructions en évitant le minimalisme esthétique.

Compte tenu de la topographie du secteur, les mouvements de terrains en assise ou en appui d'une construction font l'objet d'une réglementation de leur pente. Il convient en effet d'éviter que les remblais soient disproportionnés par rapport au terrain naturel et aux constructions.

La réglementation des clôtures qui en fixe la composition et la hauteur a pour but de permettre de clore les propriétés tout en conservant une perméabilité visuelle.

- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Ces obligations comportent des dispositions spécifiques au stationnement des vélos et des poussettes.

- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs imposent un traitement en jardin d'agrément, potager ou plantation des espaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement. Cette obligation vise à permettre l'insertion dans le site des constructions.

Il est imposé un minimum de 15% non imperméabilisés afin de permettre une infiltration plus importante des eaux pluviales et dans le but de restreindre l'artificialisation des sols. Les aires de stationnement réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant sont considérées comme répondant à cette obligation.

Possibilités maximales d'occupation du sol

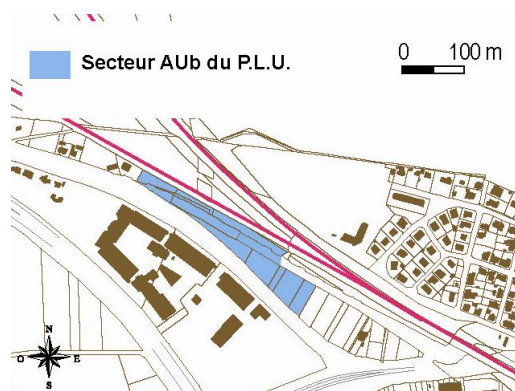
- La densité de construction résulte de l'application du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.). Dans le secteur AUa est fixé un C.O.S. différencié : sa valeur de base est 0,70 (pour 1000 m² de terrain on peut réaliser 700 m² de surface de plancher). Il est minoré à 0,40 pour les constructions isolées des limites séparatives sauf si ces constructions présentent une mixité fonctionnelle habitat / commerce ou habitat / service.

La majoration de 75% du C.O.S. pour la mixité fonctionnelle ou pour l'habitat non pavillonnaire constitue une mesure incitative.

Secteur AUb correspondant au projet d'habitat social adapté rue de Thann

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur AUb est affecté à la réalisation d'une opération d'habitat social adapté.



❖ *Délimitation*

Ce secteur occupe la partie Nord de l'Ilot compris entre la voie ferrée Strasbourg – Bâle et la rue de Thann au droit de la Cité de l'Habitat.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Pérenniser l'aire d'accueil communale pour les gens du voyage.
- Permettre la réalisation d'une opération d'habitat social adapté

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles expressément prévues sont interdites. Dans ce secteur le stationnement de caravanes isolées n'est pas interdit pour permettre le fonctionnement de l'aire d'accueil communale pour les gens du voyage.

Si les aménagements projetés ne s'en trouvent pas compromis les clôtures et les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont admises.

Ce secteur est dévolu à la réalisation d'une opération d'habitat social adapté et en conséquence y sont admises toutes les occupations et utilisations du sol permettant d'aboutir à cet objectif. Le public visé est constitué de nomades sédentarisés sur le territoire communal auxquels il est prévu d'offrir, en concertation avec les intéressés, des conditions de logement dignes.

L'urbanisation de ce secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies afin d'avoir notamment un traitement qualitatif des abords de la rue de Thann.

Le secteur AUb est concerné par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrête fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de l'occupation du sol sont similaires à celles du secteur AUa. Elles comportent toutefois les dispositions spécifiques suivantes :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% pour permettre l'exploitation optimale du potentiel constructible.
- La hauteur est limitée à 10 mètres dans le même objectif.

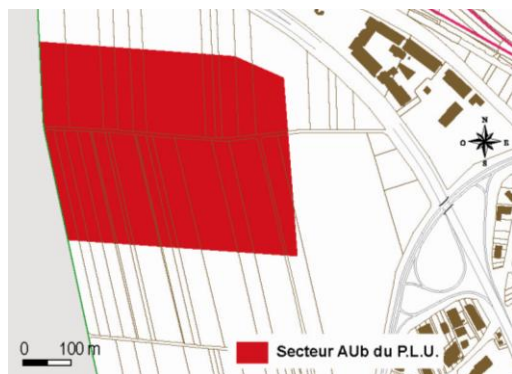
Possibilités maximales d'occupation du sol

Elles sont identiques à celles du secteur AUa.

Secteur AUc correspondant au projet de centre pénitentiaire

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur AUc est réservé à la création d'un centre pénitentiaire et aux constructions et équipements qui lui sont liés.



❖ *Délimitation*

Ce secteur résulte de la déclaration d'utilité publique du projet de centre pénitentiaire et concerne une vingtaine d'hectares localisés entre la RN 66 et la limite communale de Reiningue aux lieudits Steinweg et Oberfeld.

❖ *Objectif d'aménagement*

- Répondre aux besoins identifiés par le nouveau programme immobilier pénitentiaire (NPI).

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Dans ce secteur ne sont admises que les occupations et utilisations du sol permettant la réalisation d'un établissement pénitentiaire ainsi que les installations liées à son fonctionnement.

Le secteur AUc est concerné par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrête fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de l'occupation du sol sont données par les articles AU 3 à AU 13 et par les articles AU 15 et AU 16.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet et offrant des conditions de circulation et de sécurité satisfaisantes. L'emplacement réservé prévu pour la desserte de ce secteur répond à ces préoccupations.
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux sont identiques pour l'ensemble des secteurs à urbaniser. On se reportera aux explications données plus avant.
- Les règles d'implantation donnent le choix entre une implantation à l'alignement et un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul minimal de 6 mètres. Ce recul s'applique aussi bien aux constructions qu'au mur d'enceinte.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est possible pour la clôture du glacis autour de l'établissement pénitentiaire et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre puisqu'aucune distance n'est fixée.
- L'emprise au sol n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Le fonctionnement du centre pénitentiaire induit d'admettre la construction d'éléments ponctuels pour lesquels il peut être nécessaire de dépasser la hauteur de 20 mètres. Ce peut être le cas pour les miradors, les pylônes, les antennes, les supports de filins anti-hélicoptères, ...

- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à une bonne intégration paysagère.
- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation du nombre de places correspondant aux besoins de l'établissement pénitentiaire sans référence aux normes minimales.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs doivent concilier les impératifs de sécurité propres aux installations projetées avec la nécessaire intégration paysagère de ce secteur.

Pour répondre aux impératifs de sécurité, les plantations d'arbres à haute tige, et plus généralement celles susceptibles de nuire à la surveillance et à la sécurité de l'établissement sont interdites à moins de 6 mètres du mur d'enceinte du centre pénitentiaire.

L'accompagnement paysager du projet se traduit par l'obligation de traitement des espaces non affectés à la construction, aux accès, aux aires de service et au stationnement ainsi que des merlons, des bassins de rétention et autres ouvrages connexes. Ce traitement consiste à engazonner ces espaces et à réaliser des plantations à base d'essences végétales qui s'apparentent, dans la mesure du possible, à la végétation locale spontanée.

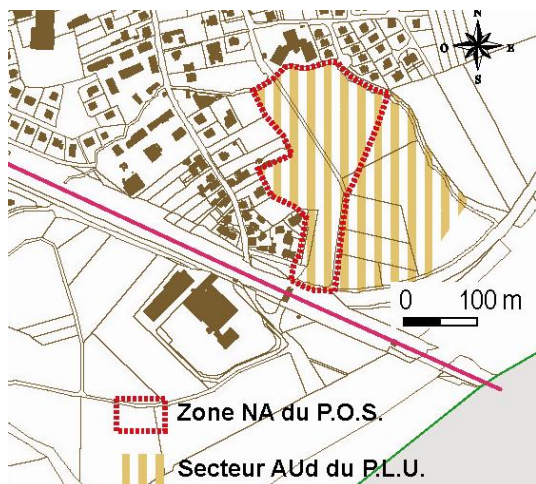
Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte de l'application cumulée des règles d'implantation (par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres constructions implantées sur une même propriété), des règles de hauteur ainsi que des obligations en matière d'aire de stationnement et d'espaces libres. La combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.

Secteur AUd correspondant au développement urbain projeté au lieudit Guthusermatten

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur AUd est réservé à une opération d'aménagement à dominante d'habitat au lieudit Guthusermatten.



❖ *Délimitation*

Ce secteur s'appuie sur la zone NA du P.O.S. et son emprise s'étend vers le Sud-Est jusqu'à la limite du périmètre de protection des captages d'eau potable.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Permettre la satisfaction des besoins en matière de logement y compris publics
- Concevoir l'aménagement de cette « plaine habitée » comme une composante de l'ensemble formé avec la « plaine sportive » du Frohnmaten.

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles expressément prévues sont interdites.

Si les aménagements projetés ne s'en trouvent pas compromis les clôtures et les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont admises.

Ce secteur est destiné à l'aménagement d'une zone de développement urbain comportant de l'habitat, des équipements publics, des services à la population ainsi que des activités compatibles avec l'habitat. La mixité fonctionnelle devra être accompagnée d'une mixité sociale.

L'urbanisation de ce secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'ensemble formé par les secteurs AUd, AUf et Na afin d'induire un aménagement respectueux de son environnement naturel et bâti.

Le secteur AUd est concerné par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrêté fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles 3 à 13 et 15 et 16 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée qui offre des conditions de circulation et de sécurité satisfaisantes.

Compte tenu du fait que la réflexion d'aménagement porte à la fois sur la plaine habitée et la plaine sportive une hiérarchisation de la voirie est nécessaire pour garantir une bonne structuration des dessertes.

- Les règles relatives à la desserte par les réseaux sont identiques pour l'ensemble des secteurs à urbaniser. On se reportera aux explications données plus avant.
- Les règles d'implantation imposent un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre un traitement des abords des voies publiques et la réalisation de stationnement privatif dans la marge de recul.

Comme dans les zones urbaines à dominante d'habitat, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les carports font l'objet de règles d'implantation spécifiques. Pour en connaître les motivations on se reportera à celles de la zone UA.

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.
Elles permettent également la constructibilité sur limite(s) séparative(s) auquel cas la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres.
Ces règles permettent de garantir que l'interface entre le bâti existant et le bâti futur soit traité de manière à permettre une transition douce. Par ailleurs, le recul imposé permet de ménager le cortège végétal du Bannwasser et la continuité écologique qui lui est associée.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contigüité soit en respectant un recul minimal de 6 mètres ce qui permet une adaptation de l'implantation en fonction de la nature des projets.
- L'emprise au sol n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 niveaux y compris les combles aménageables ou étage en attique.

La hauteur à l'égout du toit est comme pour les autres zones urbaines à dominante d'habitat limitée à 10 mètres

Au-dessus des 10 mètres il peut être réalisé soit des combles aménagés soit un niveau en attique dont la volumétrie est réglementée par les pignons et des plans inclinés à 60° vers l'intérieur de la construction.

Ces règles permettent de recourir à une architecture plus contemporaine qui se révèle être plus adaptée à la recherche d'économies d'énergie ou de confort thermique. Elles permettent aussi une densité plus importante justifiée par le fait que le secteur AUd constitue le seul potentiel urbanisable conséquent dont dispose la commune. Il y a donc lieu de l'utiliser au mieux en réalisant un compromis entre la densification et l'aménagement d'un cadre de vie faisant place aux espaces verts.

- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont identiques à celles décrites pour le secteur AUa et elles visent à une bonne intégration paysagère ainsi qu'à un traitement architectural de qualité.
- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Ces obligations comportent des dispositions spécifiques au stationnement des vélos et des poussettes.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs sont de même nature que celles décrites pour le secteur AUa.

Possibilités maximales d'occupation du sol

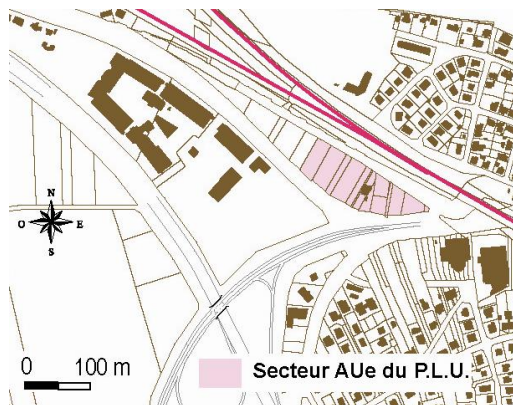
- La densité de construction résulte de l'application du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.). Dans le secteur AUa est fixé un C.O.S. différencié : sa valeur de base est 0,70 (pour 1000 m² de terrain on peut réaliser 700 m² de surface de plancher). Il est minoré à 0,40 pour les constructions isolées des limites séparatives sauf si ces constructions présentent une mixité fonctionnelle habitat / commerce ou habitat / service.

La majoration de 75% du C.O.S. pour la mixité fonctionnelle ou pour l'habitat non pavillonnaire constitue une mesure incitative.

Secteur AUe correspondant au développement des activités artisanales projeté rue de Thann

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur AUe est destiné à l'implantation d'activités artisanales.



❖ *Délimitation*

Ce secteur occupe la partie Sud de l'Ilot compris entre la voie ferrée Strasbourg – Bâle et la rue de Thann au droit de la Cité de l'Habitat.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Permettre l'accueil d'activités artisanales.
- Contribuer au traitement des abords de la rue de Thann

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Ce secteur est dévolu à l'implantation d'activités artisanales. Son urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies afin d'avoir notamment un traitement qualitatif des abords de la rue de Thann.

Le secteur AUe est concerné par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrêté fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet et offrant des conditions de circulation et de sécurité satisfaisantes.
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux sont identiques pour l'ensemble des secteurs à urbaniser. On se reportera aux explications données plus avant.
- Les règles d'implantation imposent un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre un traitement des abords des voies publiques et la réalisation de stationnement privatif dans la marge de recul.

Comme dans les zones urbaines à dominante d'habitat, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les carports font l'objet de règles d'implantation spécifiques.

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres afin d'éviter des conflits d'usage des sols.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contiguïté soit en respectant un recul minimal de 3 mètres ce qui permet une adaptation de l'implantation en fonction de la nature des projets.
- L'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie du terrain de manière à garantir des espaces libres et du stationnement.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ce qui permet de répondre aux besoins tout en générant des constructions dont la volumétrie permet d'en assurer une bonne intégration paysagère puisque ne dépassant pas la hauteur des arbres à haute tige.
- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à une bonne intégration paysagère.

La réglementation des clôtures qui en fixe la composition et la hauteur a pour but de permettre de sécuriser les installations tout en conservant une perméabilité visuelle.

- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Ces obligations comportent des dispositions spécifiques au stationnement des vélos et des poussettes.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs imposent un traitement en jardin d'agrément, potager ou plantation des espaces non affectés à la construction, aux accès et au stationnement. Cette obligation vise à permettre l'insertion dans le site des constructions.

Il est imposé un minimum de 15% non imperméabilisés afin de permettre une infiltration plus importante des eaux pluviales et dans le but de restreindre l'artificialisation des sols. Les aires de stationnement réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant sont considérées comme répondant à cette obligation

Possibilités maximales d'occupation du sol

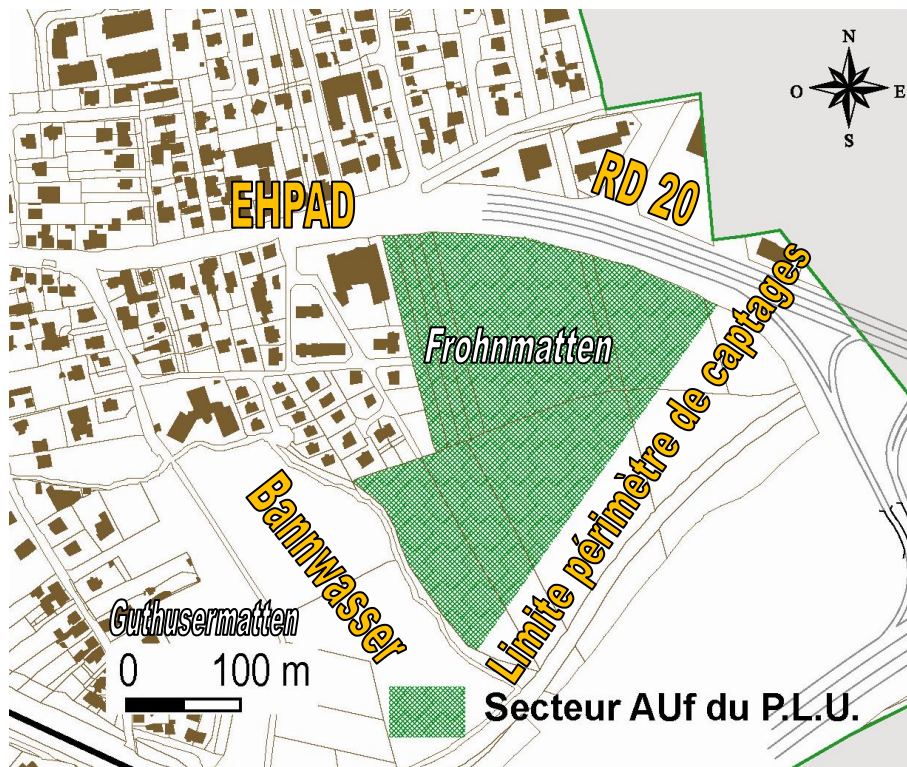
- La densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

Secteur AUf correspondant à la plaine sportive projetée au Frohnmatten

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur AUf est destiné à l'aménagement d'une plaine sportive au Frohnmatten permettant la restitution des équipements impactés par la ligne ferroviaire à grande vitesse.

❖ *Délimitation*



Comme le montre la carte ci-dessus, le secteur occupe l'espace délimité par la RD 20, la limite du périmètre de protection des captages d'eau potable, le Bannwasser et le bâti existant au droit de l'EHPAD Les Fontaines de Lutterbach.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Permettre la satisfaction des besoins en matière d'équipements sportifs en restituant ceux impactés par la LGV Rhin-Rhône et en créant de nouveaux.
- Concevoir l'aménagement de cette « plaine sportive » comme une composante de l'ensemble formé avec la « plaine habitée » du Guthusermatten.

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Ce secteur est dédié à l'implantation d'équipements publics de sports, de loisirs et culturels ainsi qu'un équipement scolaire. Son urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'ensemble formé par les secteurs AUd, AUf et Na afin d'induire un aménagement respectueux de son environnement naturel et bâti.

Le secteur AUf est concerné par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrête fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles 3 à 13 et 15 et 16 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée qui offre des conditions de circulation et de sécurité satisfaisantes.

Compte tenu du fait que la réflexion d'aménagement porte à la fois sur la plaine habitée et la plaine sportive une hiérarchisation de la voirie est nécessaire pour garantir une bonne structuration des dessertes.

- Les règles relatives à la desserte par les réseaux sont identiques pour l'ensemble des secteurs à urbaniser. On se reportera aux explications données plus avant.

Comme dans les zones urbaines à dominante d'habitat, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les carports font l'objet de règles d'implantation spécifiques.

- Les règles d'implantation imposent un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre un traitement des abords des voies publiques. Toutefois, dans un souci de gestion économe des sols, l'implantation à l'alignement est possible. Cette possibilité ne s'applique pas le long de la RD 20 afin de ne pas faire obstacle au traitement paysager qui y est prévu.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives offrent toutes les possibilités puisqu'il est envisageable d'implanter les constructions sur limites séparatives ou en retrait de celles-ci. La grande souplesse de ces dispositions se justifie par la maîtrise foncière communale ce qui annihile les potentiels conflits de voisinage et par le fait que l'aménagement de la plaine sportive imposera un regroupement des constructions.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contigüité soit en respectant un recul minimal de 3 mètres ce qui permet une adaptation de l'implantation en fonction de la nature des projets.
- L'emprise au sol n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres. Cette hauteur permet de garantir le tirant d'air nécessaire pour l'homologation des salles de sport dédiées aux compétitions.
- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, en dehors des dispositions générales issues de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme il n'est pas fixé de prescriptions pour le secteur AUf. Il ne s'agit pas de l'expression d'un désintérêt pour la qualité architecturale mais plutôt d'une volonté de ne fixer aucune limite à la recherche d'une architecture destinée à marquer une entrée de ville.

- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Ces obligations comportent des dispositions spécifiques au stationnement des vélos et des poussettes.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs imposent un traitement en jardin d'agrément, potager ou plantation des espaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement. Cette obligation vise à permettre l'insertion dans le site des constructions.

Il est imposé un minimum de 15% non imperméabilisés afin de permettre une infiltration plus importante des eaux pluviales et dans le but de restreindre l'artificialisation des sols. Les aires de stationnement réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant sont considérées comme répondant à cette obligation. La nature de l'aménagement du secteur AUf permet d'envisager une imperméabilisation restreinte.

Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

3.1.3 Zones agricoles

Zone A correspondant aux terres agricoles constructibles pour les besoins de l'agriculture & Secteur Aa correspondant aux terres agricoles inconstructibles

❖ *Caractère de la zone A et du secteur Aa*

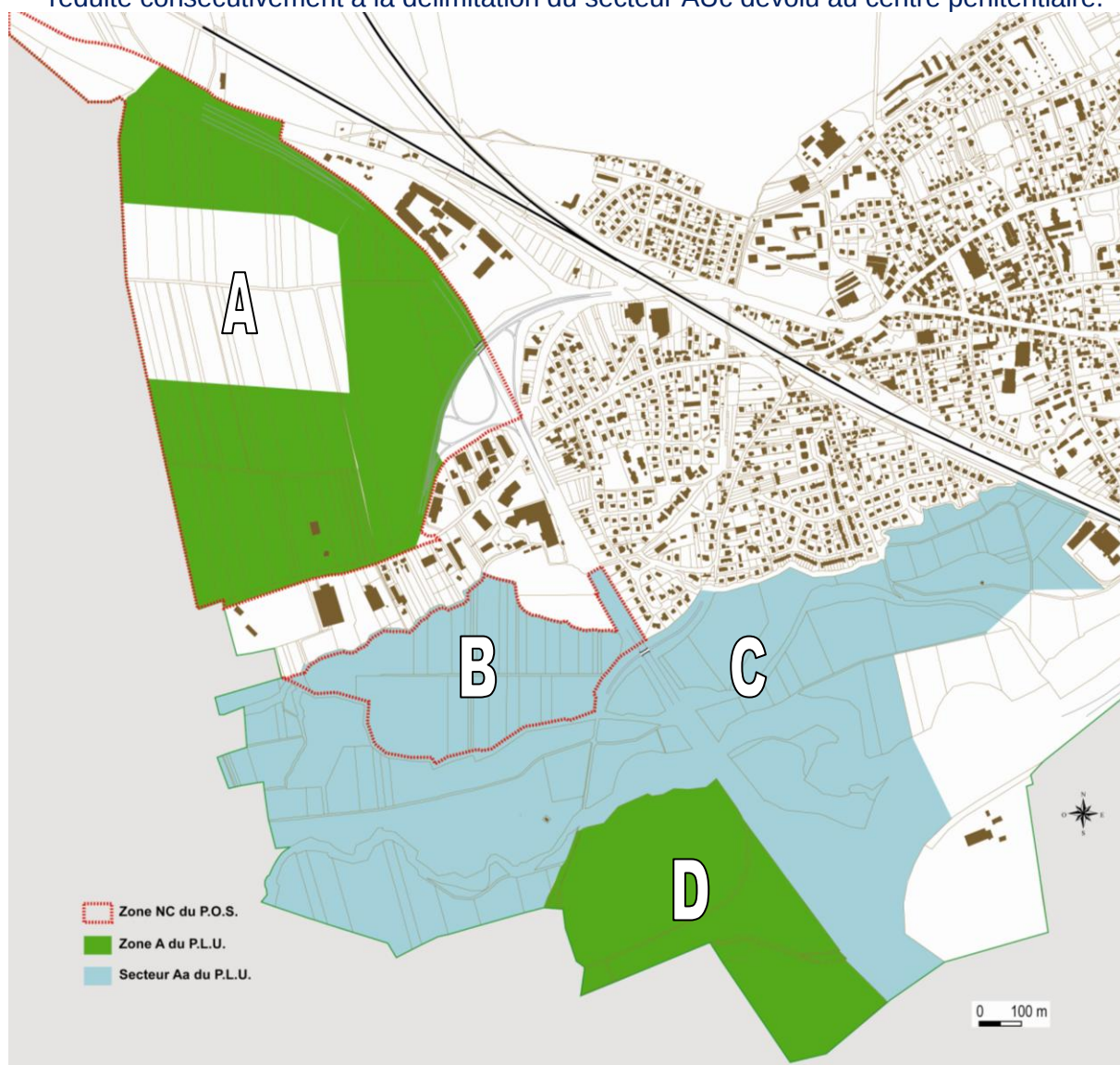
Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Aa est à constructibilité restreinte du fait de sa localisation dans la zone exposée au risque d'inondation de la Doller ou dans des parties du territoire communal à forte sensibilité paysagère.

❖ *Délimitation*

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols, la délimitation de la zone agricole fait l'objet des changements figurant sur la carte ci-dessus et dont la liste est la suivante :

- A – La zone A (équivalent de la zone NC du P.O.S.) délimitée à l'Ouest de la RN 66 est réduite consécutivement à la délimitation du secteur AUc dévolu au centre pénitentiaire.



- B – Le P.O.S. délimitait une zone NC entre la zone d'activités de la Savonnerie et la zone inondable de la Doller. Cette partie du territoire communal est reclassée en secteur Aa, secteur agricole non constructible. Cette modification se justifie par la volonté de préservation du complexe fluvial de la Doller qui correspond à un site Natura 2000.
- C – Le complexe fluvial de la Doller et sa zone inondable sont reclassés en secteur Aa. L'inconstructibilité de ce secteur permet la préservation des milieux naturels tout en reconnaissant qu'une bonne part de ces milieux fait l'objet d'une mise en valeur agricole qui contribue à leur entretien et à la biodiversité.
- D – La partie Sud du ban à l'Ouest de l'échangeur entre l'A36 et la RN 66 est reclassé en zone A. Outre le fait que cette partie du territoire communal fait l'objet d'une mise en valeur agricole, le changement opéré permet de disposer d'un potentiel pour d'éventuelles demandes d'implantations agricoles sur le territoire communal. D'un point de vue quantitatif, cette modification compense la distraction de terres agricoles constructibles générée par la délimitation du secteur affecté au centre pénitentiaire.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Maintenir et développer l'activité agricole.
- Protéger les entités naturelles et garantir la pérennité des paysages.
- Préserver la zone inondable de la Doller.
- Protéger la trame verte et bleue.

❖ **Les dispositions réglementaires**

La zone A et le secteur Aa figurent sur le règlement graphique 3.a qui est un document à l'échelle 1/5000°. Le règlement graphique fait apparaître la zone inondable de la Doller ainsi que les cortèges végétaux des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Nature de l'occupation du sol

Elle découle de la définition légale de la zone agricole dans laquelle l'usage des sols est restreint à l'activité agricole et aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles expressément prévues sont interdites.

C'est le cas notamment de l'interdiction des changements de destination des constructions existantes. Cette mesure est destinée à empêcher le mitage de la zone agricole et l'intrusion d'occupations du sol sans rapport avec le caractère de la zone.

La volonté de pérenniser les cortèges végétaux des cours d'eau a conduit d'une part à identifier ces boisements comme éléments du paysage devant être protégés, et, d'autre part, à interdire le défrichement de ces espaces.

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières se subdivisent en deux catégories : celles ayant un caractère transversal qui seront admises dans l'ensemble de la zone et celle qui ne seront admises que dans la zone A. Cette discrimination provient de la prise en compte de la sensibilité écologique et paysagère des milieux naturels et de leur caractère inondable qui a justifié la délimitation du secteur Aa.

• **Les occupations et utilisations du sol à caractère transversal**

La gestion raisonnée des boisements constituant les cortèges végétaux des cours d'eau induit que des coupes et abattages d'arbres puissent être effectuées, notamment pour tenir compte de leur état sanitaire ou plus prosaïquement de leur cycle végétatif. La volonté de pérenniser ces cortèges végétaux a conduit à assortir l'autorisation de coupe et d'abattage d'une obligation de compensation au moyen d'espèces équivalentes. C'est en effet la préservation de l'état boisé des berges des cours d'eau qui est imposée.

Les abris de pâtures admis dans l'ensemble de la zone agricole ne peuvent avoir un caractère pérenne sans risque d'altération des milieux naturels. C'est ce qui justifie l'obligation de les réaliser sans fondation et ouverts sur l'un des grands côtés. Cette mesure vise également à maintenir des surfaces en herbe pour lesquelles le meilleur moyen de gestion et d'entretien constitue le pâturage.

La zone agricole est traversée par le réseau ferroviaire pour lequel doivent être admises les constructions et installations nécessaires à son exploitation et à son entretien.

De même, la zone A est concernée par le projet déclaré d'utilité publique de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône.

Dans ces deux cas les occupations et utilisations du sol sont exemptées de règles compte tenu de l'exiguïté des emprises et de leur utilité publique.

Comme dans l'ensemble des zones délimitées par le P.L.U., les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises du fait de leur utilité pour la collective. Toutefois leur implantation en zone agricole est subordonnée à la mise en œuvre de mesures d'intégration paysagère qui se justifie par leur prégnance plus forte en milieu naturel ouvert qu'en milieu urbanisé.

Les constructions agricoles existantes doivent pouvoir faire l'objet d'évolutions permettant de pérenniser et de développer les activités existantes. Ces évolutions peuvent consister en des aménagements, des extensions des constructions existantes ou en l'adjonction d'annexes. Dans ce dernier cas le regroupement du bâti qui est recherché a conduit à fixer une distance maximale de 20 mètres entre l'annexe et les constructions existantes. Dans tous les cas et pour les motifs exposés au paragraphe précédent des mesures d'intégration paysagère doivent être mises en œuvre.

La zone étant traversée par des cours d'eau, les ouvrages nécessaires au fonctionnement de ces cours d'eau sont admis. Il peut par exemple s'agir d'ouvrage de régulation des débits.

- Les occupations et utilisations du sol à caractère spécifique admises que dans la zone A
Il s'agit en premier lieu d'autoriser les bâtiments et installations liés et nécessaires à l'exploitation qu'il s'agisse d'élevage ou de culture, ces constructions pouvant être affectées à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation. Cette faculté d'implantation n'est toutefois offerte qu'à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation. Cette discrimination permet de réserver la possibilité d'implantation en zone agricole aux exploitants disposant de structures économiquement viables et d'éviter un mitage de l'outil de production agricole par des implantations sans réel caractère agricole.

En second lieu, le logement des exploitants agricoles est admis si des motifs de service ou de sécurité le justifient. Il est aisément compréhensible qu'une exploitation d'élevage nécessite une présence constante de l'éleveur et qu'une exploitation de production végétale comporte du matériel et des installations devant faire l'objet d'une surveillance permanente. La possibilité de construire un logement n'est effective qu'après l'édification des bâtiments d'exploitation afin d'éviter les « hangars alibis » permettant de bénéficier de terrain à bâtir à bas coût.

La limitation du nombre de logements à 2 et celle de la surface de plancher cumulée à 300 m² permet de répondre aux besoins de l'exploitant sans pour autant donner un caractère urbain à une zone qui n'a nullement vocation à l'être.

L'obligation de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à deux fois la surface minimum d'installation s'inscrit dans la logique consistant à réserver la constructibilité en zone agricole qu'aux exploitations économiquement viables.

L'obligation de regrouper des constructions sur un même site vise à minimiser l'impact sur l'environnement et permet une rationalisation des installations.

La zone A est concernée par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le règlement graphique 3.c comporte le report des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 rappelé en annexe du règlement écrit. L'arrête fixe la liste des voies bruyantes et les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles 3 à 13 et 15 et 16 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée.
En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement lorsqu'ils existent.
A défaut, l'alimentation en eau potable est réalisée par un puits respectant les dispositions du règlement sanitaire départemental et celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.
Dans l'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement il doit être réalisé un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur
Les dispositions précédentes s'expliquent par le fait que la zone A relève à priori de l'assainissement non collectif mais que certaines parties de cette zone sont desservies.
En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales ce qui atténue l'apport d'eaux claires dans le système de traitement des eaux usées.
L'obligation de mise en œuvre de débourbeurs – épurateurs vise à pallier la vulnérabilité de la nappe phréatique.
- En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain d'assiette du projet de construction produisant des eaux usées doit être suffisamment grand pour permettre de façon concomitante l'implantation des constructions et la réalisation du dispositif d'assainissement. C'est pour cette raison que le règlement impose dans ce cas précis une superficie minimale de 4000 m².
- Les règles d'implantation imposent un recul variable par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul mesuré à partir de l'alignement diffère selon la nature de la voie et passe de 100 mètres le long de l'A36 à 10 mètres pour les voies qui ne sont ni des routes nationales ni des routes départementales. Cette règle a deux fondements : préserver les abords des voies en vue d'un éventuel élargissement qui serait rendu plus onéreux s'il empiétait sur des parcelles bâties et permettre une meilleure lisibilité des paysages.
L'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, ces d'occupations du sol doivent pouvoir être implantées de manière à leur permettre de remplir efficacement leur fonction sans en rendre la construction plus onéreuse. Il serait par exemple peut judicieux d'implanter une antenne de téléphonie mobile à 100 mètres de l'autoroute ou un transformateur électrique à 25 mètres d'une route départementale.

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul qui est fonction de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. La nature des constructions admises dans la zone impose qu'il soit possible d'en faire le tour avec des engins agricoles.

Dans le même esprit que pour l'implantation par rapport aux voies publiques, l'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contigüité du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la limite séparative.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif font l'objet d'une exemption de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les mêmes motifs que ceux évoqués pour l'implantation par rapport aux voies publiques

Le secteur AUc dévolu au centre pénitentiaire et la zone A présentent des limites séparatives communes. Pour des raisons de sécurité, le long de ces limites séparatives un recul minimal de 10 mètres est imposé.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contigüité soit en respectant un recul minimal qui est fonction de la hauteur du bâtiment le plus haut et avec un minimum de 4 mètres ce qui permet de circuler entre les bâtiments avec les engins agricoles.
- L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 20 m² pour que ces constructions s'intègrent dans le site tout en remplissant leur fonction.
- La hauteur maximale des constructions agricoles n'est pas limitée afin de ne pas faire obstacle à l'implantation, les exploitants n'édifieront pas de bâtiments de 30 mètres de hauteur si 12,50 mètres suffisent.

Pour les constructions à usage d'habitation admise dans la zone agricole, la hauteur est limitée à 3 niveaux y compris les combles aménageables ce qui correspond à un R+1 + combles. Cette limitation reste cohérente avec la densité maximale autorisée et permet une bonne intégration dans l'ensemble bâti et dans le paysage.

La limitation de hauteur à 2,50 mètres des abris de pâture vise à permettre leur intégration paysagère.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

Pour des motifs de sécurité, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres dans une bande de 50 mètres mesurés à partir du mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

- Les dispositions retenues en matière d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leurs abords, visent à une bonne intégration paysagère.

Pour des motifs de sécurité, les façades donnant sur mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire doivent être aveugles dans une bande de 50 mètres mesurés à partir de ce mur

La réglementation des clôtures qui en fixe la composition et la hauteur a pour but de permettre de clore les installations tout en conservant une perméabilité visuelle.

- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs imposent un accompagnement végétal des constructions réalisé avec des plantations à base d'arbres à haute tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues. Cette obligation vise à permettre l'insertion dans le site des constructions.
Par ailleurs, la possibilité de réaliser ces plantations sur un merlon de 1,50 mètre de hauteur maximale renforce l'insertion paysagère et constitue une mesure améliorant les performances énergétiques des constructions par l'effet brise-vent.

Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte de l'application cumulée des règles d'implantation (par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres constructions implantées sur une même propriété), des règles de hauteur ainsi que des obligations en matière d'aire de stationnement et d'espaces libres. La combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.

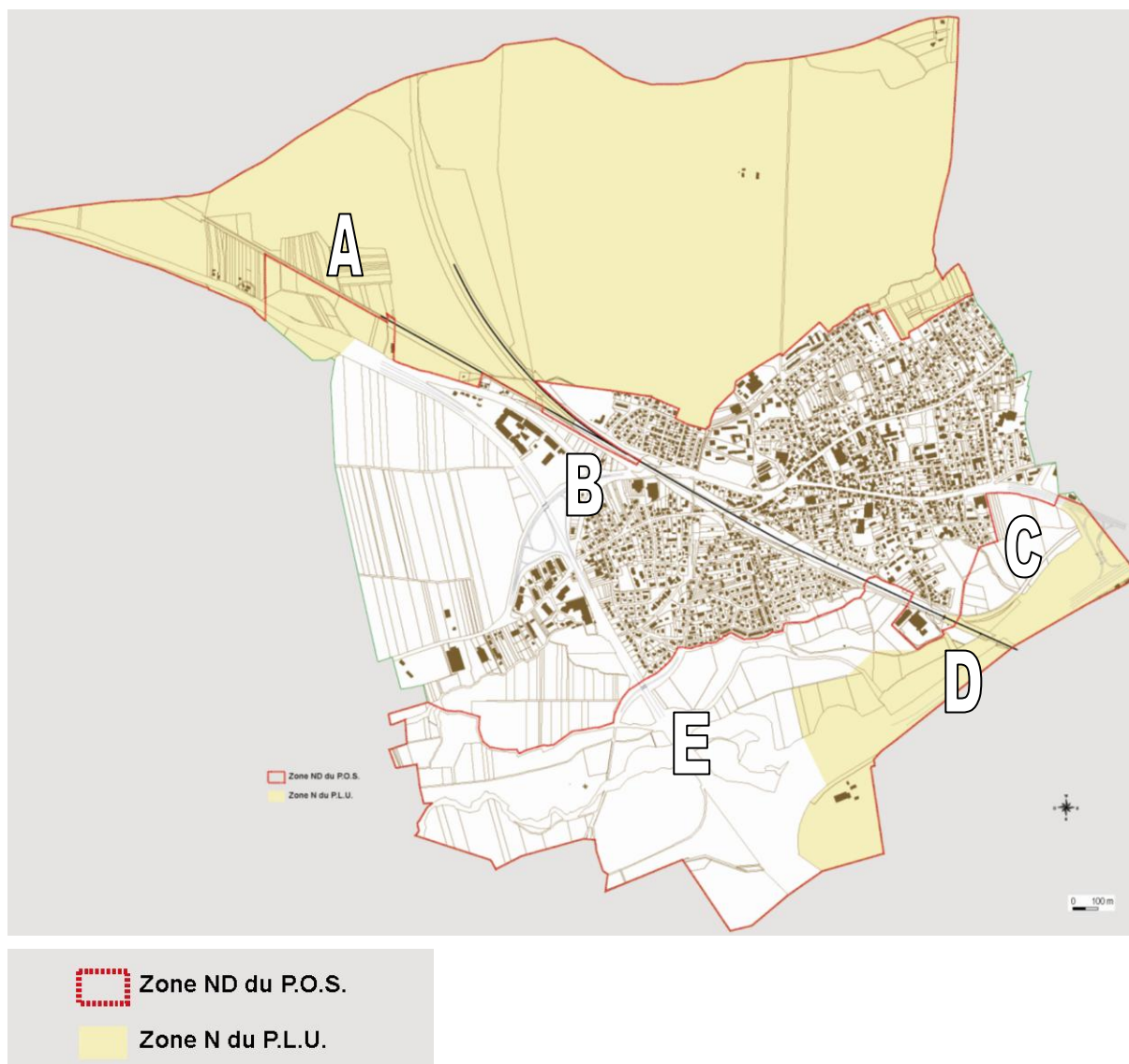
3.1.4 Zones naturelles et forestières

Zone N correspondant aux zones naturelles et forestières protégées

❖ *Caractère de la zone*

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone englobe la partie de la forêt de protection du Nonnenbruch située sur le ban de Lutterbach ainsi que le périmètre de protection des captages d'eau potable de la Doller.



❖ *Délimitation*

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols, la délimitation des zones naturelles et forestières fait l'objet des changements figurant sur la carte ci-dessus et dont la liste est la suivante :

- A – Le secteur NCa correspondant au tennis ainsi qu'une fraction de la zone NC au Sud de la RN 66 sont reclassés en zone N. Ce changement est consécutif à la prise en compte du projet d'utilité publique de la LGV Rhin – Rhône.

- B – Une partie du domaine public ferroviaire a été classée en zone UD au droit de la rue des Pêcheurs alors qu'elle était classée en zone ND au P.O.S.
- C – Les projets d'aménagement de la plaine habitée au Guthusermatten (secteur AUd) et de la plaine sportive au Frohnmatten (secteurs AUf et Na) ont pour effet de réduire la zone ND.
- D – Le centre de dressage canin qui était pour partie en zone UE et pour partie en zone ND du P.O.S. est reclassé en secteur Nd.
- E – Le complexe fluvial de la Doller et les abords de l'autoroute A 36 qui étaient classés en zone ND du P.O.S. sont reclassés respectivement en secteur Aa et en zone A. Pour le complexe fluvial de la Doller, du point de vue réglementaire, le classement en secteur Aa est sensiblement équivalent à un classement en zone ND du P.O.S. ou N du P.L.U. La différence est la reconnaissance de la mise en valeur agricole du site.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Préserver les grands équilibres écologiques et plus particulièrement le site Natura 2000.
- Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages.
- Respecter les lignes de force du paysage et en particulier la trame verte et bleue.
- Préserver les ressources en eau potable.
- Préserver la zone inondable de la Doller.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.b qui est un document à l'échelle 1/5000^e. Le règlement graphique fait apparaître la zone inondable de la Doller ainsi que les cortèges végétaux des cours d'eau et les massifs boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol.

Comme pour la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles expressément prévues et soumises à conditions sont interdites. Ce sera notamment le cas pour les changements de destination des constructions existantes, la création d'étangs de pêche, les occupations et utilisations du sol pouvant porter atteinte à la qualité des eaux de surface ou à la nappe phréatique, les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et le défrichement des espaces boisés identifiés comme éléments du paysage.

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières visent à protéger les sites et les paysages et à encadrer les quelques occupations et utilisations du sol admises dans la zone N.

La gestion des boisements, qu'il s'agisse de ceux constituant les cortèges végétaux des cours d'eau ou de ceux de la forêt du Nonnenbruch, induit que des coupes et abattages d'arbres puissent être effectuées, notamment pour tenir compte de leur état sanitaire ou plus prosaïquement de leur cycle végétatif. La volonté de pérenniser ces boisements a conduit à assortir l'autorisation de coupe et d'abattage d'une obligation de compensation au moyen d'espèces équivalentes.

La zone N comportant des milieux ouverts constitués de prairies il a été retenu, comme en zone A, d'admettre des abris de pâture. La justification des restrictions relatives à ces occupations du sol étant la même que celle exposée pour la zone A, on s'y reportera donc pour en avoir le détail.

Comme pour la zone A, la zone N est concernée par le réseau ferroviaire et le projet de LGV Rhin – Rhône. Les dispositions réglementaires afférentes sont identiques à celle de la zone A.

Comme dans l'ensemble des zones délimitées par le P.L.U., les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises du fait de leur utilité pour la collective. Toutefois leur implantation en zone naturelle et forestière est subordonnée à la mise en œuvre de mesures d'intégration paysagère qui se justifie par leur prégnance plus forte en milieu naturel.

Les constructions existantes dans la zone doivent pouvoir faire l'objet d'évolutions de même nature et dans les mêmes conditions que dans la zone A.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles 3 à 13 et 15 et 16 du règlement écrit et elles sont identiques à celles fixées pour la zone A, à l'exception des obligations en matière d'espaces libres. Dans la zone N la seule obligation consiste à ne pas imperméabiliser les espaces libres afin de restreindre au maximum l'artificialisation des milieux.

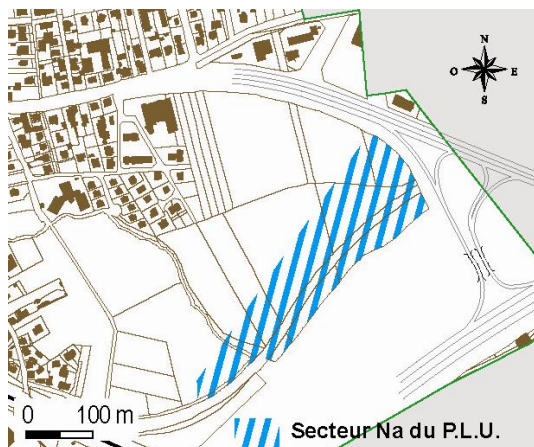
Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte de l'application cumulée des règles d'implantation (par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres constructions implantées sur une même propriété), des règles de hauteur ainsi que des obligations en matière d'aire de stationnement et d'espaces libres. La combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.

Secteur Na correspondant aux équipements sportifs et de loisirs de plein air complémentaires de la plaine sportive du Frohnmatten

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur Na permet l'implantation d'équipements publics de sport et de loisirs de plein air.



❖ *Délimitation*

Ce secteur est contigu au secteur AUf dont il constitue le complément. Ses limites Nord-Est et Sud-Ouest correspondent à la limite du périmètre de protection des captages d'eau potable. La RD 20 constitue la limite Nord-Est et l'emprise de la Doller la limite Sud.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Accueillir des équipements de plein air de « plaine sportive »
- Assurer une transition douce avec la coupure verte entre Lutterbach et Mulhouse

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Dans ce secteur ne sont admises que les installations publiques de sport et de loisirs de plein air complémentaires aux équipements du secteur AUf. La localisation à l'intérieur du périmètre de captage dicte la première condition à respecter qui est de ne pas porter atteinte à la qualité de la ressource en eau potable. La seconde condition est la mise en œuvre de mesures d'intégration paysagère des installations.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de l'occupation du sol sont similaires à celles de la zone N. Elles comportent toutefois les dispositions spécifiques suivantes :

- La hauteur totale des installations n'est pas limitée, la nature de l'occupation du sol n'étant pas de nature à permettre des installations à forte prégnance sur le site
- Comme dans le secteur AUf, l'intégration paysagère des clôtures et pare-ballons doit être assurée afin de marquer la transition vers la coupure verte.

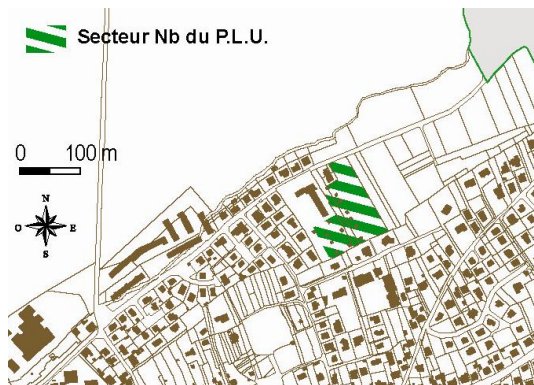
Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

Secteur Nb correspondant aux jardins familiaux

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur Nb est un secteur de jardins.



❖ *Délimitation*

Ce secteur couvre les jardins familiaux implantés rue des Chevreuils

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Reconnaître la fonction récréative du jardinage
- Maintenir l'unité et l'harmonie du site

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.c qui est un document à l'échelle 1/2000^e.

Nature de l'occupation du sol

Dans ce secteur ne sont admis que les abris de jardin à raison d'un par lot. Ces abris doivent présenter une homogénéité d'aspect pour que le site conserve son unité et sa cohérence. Ils doivent en outre être démontable de manière à pouvoir rendre réversible l'utilisation du sol.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de l'occupation du sol sont similaires à celles de la zone N. Elles comportent toutefois les dispositions spécifiques suivantes :

- L'emprise au sol est limitée à 8 m², ce qui se révèle suffisant pour ranger les outils de jardins.
- La hauteur est limitée à 2,50 mètres ce qui correspond à la hauteur moyenne des petits abris de jardins et permet leur intégration dans le site.

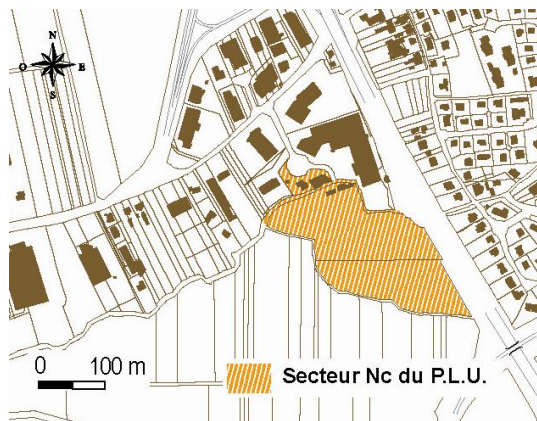
Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

Secteur Nc correspondant au Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement Le Moulin

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur Nc correspond au Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement.



❖ *Délimitation*

Ce secteur contigu à la zone d'activités de la Savonnerie occupe le lieudit Muehlenmatten à l'Ouest de la RN 66.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Permettre la préservation d'une zone sensible.
- Sensibiliser la population à la nature, à l'environnement et au développement durable

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.b qui est un document à l'échelle 1/5000^e.

Nature de l'occupation du sol

Ce secteur comporte des constructions et aménagements destinés au fonctionnement d'un Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement. Y seront donc admises les occupations et utilisations du sol contribuant aux activités existantes ou projetées.

L'aménagement, l'agrandissement, la transformation ainsi que la réalisation d'annexes aux constructions existantes en vue de l'accueil du public et de l'organisation d'expositions sur les thématiques de la nature, de l'environnement, de l'écocitoyenneté et du développement durable est admise puisqu'il s'agit de la raison d'être d'un CINE.

Les constructions légères en bois destinées à être aménagées en abris pour animaux ou en postes d'observation de la faune sont également admises pour contribuer à la découverte de la faune.

Les serres démontables sont admises pour permettre une découverte de la flore.

La création d'un étang est admise puisque le CINE par sa localisation dans le complexe fluvial de la Doller constitue un site adapté à la reconstitution et à la découverte des écosystèmes des milieux humides.

Bien évidemment, l'ensemble des occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur doit faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de l'occupation du sol sont de même nature que celles de la zone N. Elles comportent toutefois les dispositions spécifiques suivantes :

- Les annexes aux constructions existantes ne doivent pas être implantées à plus de 15 mètres des constructions existantes afin de concentrer le bâti et d'éviter le mitage d'un site sensible du point de vue paysager.
- La hauteur maximale des aménagements ou des extensions des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes, la hauteur maximale des annexes est limitée à 7 mètres et la hauteur maximale des abris est limitée à 3 mètres. Ces dispositions ont pour objectif de n'admettre que des volumes bâtis proportionnés aux boisements des cortèges végétaux des cours d'eau.

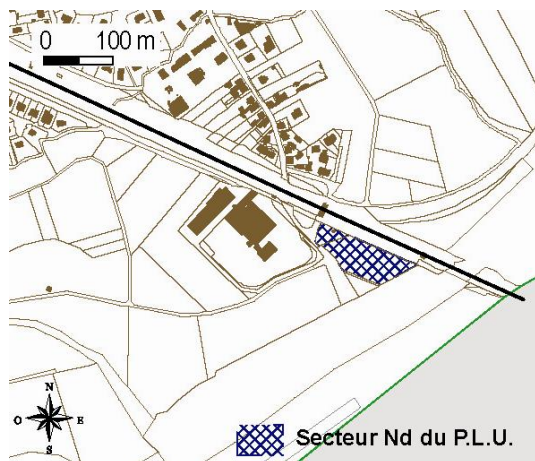
Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

Secteur Nd correspondant au centre de dressage canin

❖ *Caractère du secteur*

Le secteur Nd est réservé à un centre de dressage canin.



❖ *Délimitation*

Ce secteur occupe des parcelles adossées au domaine public ferroviaire au débouché de la rue Poincaré sur la rue du Rail.

❖ *Objectif d'aménagement*

- Permettre le maintien et le développement des activités du centre de dressage canin

❖ *Les dispositions réglementaires*

Ce secteur figure sur le règlement graphique 3.b qui est un document à l'échelle 1/5000^e.

Nature de l'occupation du sol

Ce secteur est à vocation unique puisque n'y sont admises que les installations liées et nécessaires aux activités d'un centre de dressage canin. La proximité avec les captages d'eau potable induit la condition de ne portent pas atteinte à la qualité de la ressource en eau potable. Et comme pour toutes les occupations et utilisations du sol admises en zone naturelle et forestière des mesures d'intégration paysagère doivent être mises en œuvre.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont identiques à celles de la zone N et comportent la disposition spécifique relative à la hauteur maximale qui est limitée à 7 mètres afin de minimiser l'impact des installations sur le site

Possibilités maximales d'occupation du sol

- La densité de construction résulte du volume enveloppe défini par la combinaison des articles du règlement.

3.1.5 Les performances énergétiques et environnementales [Articles 15 du règlement écrit]

L'amélioration de la performance énergétique et environnementale est une préoccupation issue de la loi Grenelle 2 qui revêt un caractère réglementaire transversal puisque qu'elle trouve à s'appliquer dans toutes les zones définies par le P.L.U.

En ce qui concerne les performances énergétiques le P.L.U. impose que les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments soient construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire * soit au maximum de 50 kWh / (m².an).

Cette obligation correspond à la définition des bâtiments basse consommation (BBC).

L'objectif est de réduire l'impact environnemental des constructions en matière d'émission de gaz à effet de serre.

Concernant les performances environnementales, le P.L.U. prescrit que les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments soient construits et aménagés pour tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale.

L'objectif est d'intégrer les principes du développement durable dans toutes les phases de la vie d'un bâtiment.

Il est évident que les obligations résultant des articles 15 ne constituent qu'un socle minimal qui n'exclut aucune opération de construction ou d'aménagement mettant en œuvre des solutions plus performantes.

3.1.6 Les infrastructures et réseaux de communications électroniques [Articles 16 du règlement écrit]

Le règlement impose que les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel soient pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

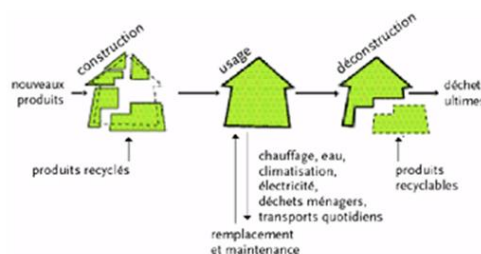
Ces dispositions traduisent la volonté de développement des technologies de l'information et de la communication à destination des particuliers et des entreprises.

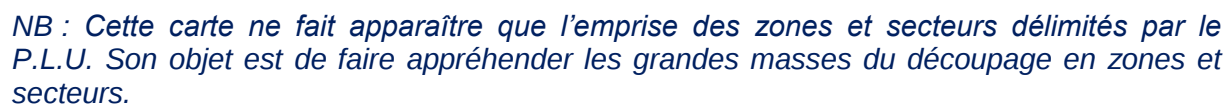
* La consommation d'énergie correspond à la quantité d'énergie utilisée par un local bâti. La consommation d'énergie dépendra, entre autres, de son isolation. L'unité permettant de comparer la consommation d'énergie d'un logement est le kWh/m²/an. Plus l'isolation d'un logement ou d'un local est performante et plus sa consommation d'énergie est faible.

** La « Haute Qualité Environnementale » vise l'intégration, dans le bâti, des principes du développement durable.

En France, elle s'est progressivement établie, à partir des années 1990, entre divers acteurs du bâtiment, de l'environnement et des maîtres d'ouvrages (ADEME, CSTB et Association HQE).

Elle constitue une démarche qualitative récente, qui intègre toutes les activités liées à la conception, la construction, le fonctionnement et la déconstruction d'un bâtiment (logement, bâtiment public, tertiaire ou industriel).





3.1.7 Espaces boisés

L'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

La commune a retenu d'utiliser cette possibilité pour les boisements repérés sur le règlement graphique qui correspondent au massif forestier du Nonnenbruch, aux cortèges végétaux des cours d'eau y compris dans leur portion urbaine ainsi qu'au Parc de la Brasserie.

L'arbre remarquable Place de la Gare et le platane du parc de l'ancienne brasserie sont également protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Les dispositions applicables à ces boisements imposent leur maintien global ce qui revient à interdire le défrichement, à savoir la suppression définitive du caractère boisé. Les abattages d'arbres, notamment ceux dus à leur état sanitaire sont admis mais doivent faire l'objet d'une compensation.

Du point de vue des effets, les dispositions retenues pour la protection des boisements se révèlent globalement de même nature que ceux résultant d'un classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'obligation de compenser les abattages d'arbres telle qu'elle résulte des dispositions retenues par le P.L.U. constitue un plus par rapport à l'application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui ne permet pas d'imposer une telle obligation.

3.1.8 Le patrimoine architectural

L'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme permet également d'identifier et de localiser les immeubles à protéger pour des motifs d'ordre culturel ou historique et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les deux maisons à colombages situées rue Foch sont identifiées à ce titre et leur démolition éventuelle est soumise à déclaration préalable.

3.1.9 Emplacements réservés

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des orientations d'aménagement le P.L.U. fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. La carte ci-dessus en donne la localisation.

Rappel du régime juridique des emplacements réservés

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

❖ Droits et les compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L123-17 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de emploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

❖ Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Dans l'énumération suivante, après l'intitulé de chaque emplacement réservé figure la référence au règlement graphique sur lequel figure cet emplacement réservé [3.b pour le règlement graphique au 1/5000^e et 3.c pour le règlement graphique au 1/2000^e]

Emplacement réservé n°1 – Projet de la Branche Est du TGV Rhin – Rhône [3.b et 3.c]

Cet emplacement réservé résulte de la déclaration d'utilité publique de la Ligne à Grande Vitesse Rhin – Rhône.

Emplacement réservé n°2 – Accès au centre pénitentiaire [3.b et 3.c]

La localisation du secteur AUc entraîne la nécessité d'aménager un accès à partir de la RD 20. Cet emplacement réservé résulte également d'une déclaration d'utilité publique

Emplacement réservé n°3 – Aire communale de stationnement de caravanes [3.c]

La commune a décidé de prendre en considération les besoins des gens du voyage en réservant un terrain pour le stationnement de caravanes le long de la rue de Thann à proximité du secteur dévolu à l'habitat social adapté destiné aux nomades sédentarisés.

Emplacement réservé n°4 – Jonction de voirie entre la rue Kleindorf et la rue de la Passerelle [3.c]

Cet emplacement réservé permettra un bouclage de réseaux humides et l'exploitation du potentiel constructible des terrains qu'il desservira.

Emplacement réservé n°5 – Aménagement de voirie [3.c]

La réalisation d'une liaison entre la rue du Moulin et la rue des Bleuets permettra un bouclage de réseaux et l'exploitation du potentiel constructible d'une grande unité foncière.

Emplacement réservé n°6 – Sentier piétonnier [3.c]

Cet emplacement réservé assure une liaison piétonne entre la rue de la Brasserie et la rue de la Gare. Il permet aux élèves du collège du Nonnenbruch et aux habitants du quartier de la Forêt de se rendre à la gare à pied

Emplacement réservé n°7 – Aire de stationnement [3.c]

Localisée le long de la rue Wilson, cette aire de stationnement permet de satisfaire la demande des usagers du centre et de la gare.

Emplacement réservé n°8 – Ateliers municipaux [3.c]

Localisé rue des Maréchaux cet emplacement réservé permettra un regroupement des équipements communaux et donc une meilleure efficacité des services.

Emplacement réservé n°9 – Elargissement de voie [3.c]

Le débouche de la rue des Vosges sur la rue du Cimetière présente un rétrécissement qui se révèle dangereux pour la sécurité des usagers de la rue des Vosges. L'élargissement de la voie permettra de sécuriser le trafic automobile et d'améliorer le cheminement des piétons.

Emplacement réservé n°10 – Amorce de voirie [3.c]

La délimitation du secteur AUa implique l'aménagement d'un accès à partir de la rue du 11 novembre puisqu'aucune autre solution n'est envisageable.

Emplacement réservé n°11 – Extension du cimetière [3.c]

L'accroissement démographique constaté et celui escompté dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions du P.L.U. est de nature à générer des besoins supplémentaires de sépultures.

Emplacement réservé n°12 – Terrain de sport du collège du Nonnenbruch [3.b]

Les élèves du collège du Nonnenbruch pratiquent les sports de plein air sur les installations existantes du Stade de la Forêt au lieudit Grossboden. Ces installations vont être rendues inopérantes par la réalisation de la LGV Rhin-Rhône et remplacées par celles projetées sur la plaine sportive du Frohnmatten. Afin d'offrir une solution de substitution dans des délais plus courts que ceux nécessaires à l'aménagement du Frohnmatten, la commune a retenu d'aménager un terrain de sports de plein air rue des Chevreuils non loin de l'école maternelle.

Emplacement réservé n°13 – Aire de retournement [3.c]

La rue du Kappelgarten est une voie sans issue de près de 260 mètres de longueur. L'impossibilité de créer une liaison avec la rue Saint-Jean a conduit à retenir d'élargir la voie sur les parcelles n°17 et 18 de la section 40 et d'aménager une aire de retournement sur la parcelle n°16.

Emplacement réservé n°14 – Elargissement de voie [3.c]

Le débouché de la rue du Réservoir sur la rue du Cimetière présente un rétrécissement au droit de la parcelle n°1 de la section 1, l'emprise étant à cet endroit d'à peine plus de 3 mètres alors que la rue du Réservoir a une emprise de 6 mètres. L'élargissement de la voie permettra de sécuriser le carrefour entre la rue du Réservoir et la rue du Cimetière

Itinéraires cyclables [3.b et 3.c]

La prise en compte des modes de déplacements doux a conduit à reporter sur le règlement graphique les itinéraires cyclables existants.

Afin de garantir le développement du réseau cyclable le règlement graphique comporte également le tracé des itinéraires cyclables projetés.

Le réseau cyclable résultant constitue le réseau cyclable structurant qui n'exclut nullement des aménagements supplémentaires dans le but de développer les modes doux, notamment dans les opérations d'aménagement des secteurs de développement urbain.

3^{ème} partie:

INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES

1 Compatibilité avec les orientations supra-communales

1.1 Les orientations du SCoT

A. Espaces naturels et agricoles sensibles à protéger

Le P.L.U. assure la protection des espaces naturels et agricoles sensibles par :

- Leur classement dans des zones ou secteurs à constructibilité restreinte (zone N et secteur Aa),
- Les dispositions réglementaires qui concourent à l'amélioration de l'intégration paysagère des quelques occupations et utilisations du sol admises.

B. Espaces agricoles à pérenniser

Les espaces agricoles délimités par le P.L.U. permettent la pérennité de l'activité agricole, notamment en reconnaissant la mise en valeur agricole du complexe fluvial de la Doller. Ils offrent des possibilités d'accueil de constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole y compris le logement des exploitants. Ces implantations nouvelles nécessitent le respect de conditions réglementaires liées à la viabilité économique du projet et à son intégration dans le site.

C. Protéger l'environnement naturel des cours d'eau

Le P.L.U. s'attache à préserver la trame verte et bleue tant en zone naturelle qu'en zone urbaine.

Le complexe fluvial de la Doller est classé en zone N et en secteur Aa qui sont tous deux à constructibilité restreinte.

Les cortèges végétaux des cours d'eau sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° afin de garantir leur pérennité aussi bien en zone naturelle que dans leur parcours urbain. Les boisements qui les composent ne peuvent faire l'objet de coupes ou d'abattages que s'ils sont intégralement compensés, les défrichements étant interdits.

D. Limites d'urbanisation impérative

La limite de l'enveloppe urbaine définie par le P.L.U. exclut les lieudits Unten Am Fuchsrain et Fuchsrain au Nord-Est, suit la lisière de la forêt du Nonnenbruch au Nord, longe la RN 66 jusqu'à l'échangeur avec la RD 20, englobe la zone d'activités économiques de la Savonnerie, englobe le lotissement de la rue du Moulin, s'appuie au Sud sur le Bannwasser, englobe la zone d'activités rue du Rail (TPH) et enfin longe la limite du périmètre de protection des captages d'eau potable du Hirtzbach jusqu'à la limite communale de Pfastatt.

Il est à noter que :

- Le P.L.U. n'exploite pas la possibilité d'urbaniser à l'Ouest de la RN 66 et au Nord de la RD 20 pour l'aménagement d'une zone économique.
- Le Bannwasser reste la limite de l'enveloppe urbaine Sud malgré la possibilité offerte par le SCoT d'exploiter les terrains non inondable situés au Sud du cours d'eau.
- Le secteur AUc est situé en dehors de l'enveloppe urbaine décrite ci-dessus. La déclaration d'utilité publique du centre pénitentiaire s'est accompagnée d'une mise en compatibilité du SCoT qui est effective suite à l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2011.

E. Centre urbain à renforcer

La définition de la mixité urbaine résultant des dispositions du règlement écrit permet, sur le plan fonctionnel, d'envisager l'accueil de commerces, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. L'obligation réglementaire de produire de l'habitat locatif public permet de garantir la mixité sociale.

Les dispositions réglementaires de la zone UA et du secteur UAa sont de nature à permettre une offre résidentielle à caractère urbain.

L'emprise spatiale du centre urbain a été étendue vers l'Est et le Sud de manière à renforcer la centralité non seulement sur le plan fonctionnel mais aussi par la densité de construction plus élevée.

L'aménagement du cadre de vie et notamment des espaces publics est amené à se poursuivre, notamment par un traitement de la rue Aristide Briand. Ce traitement, à l'instar de celui réalisé pour la rue du Général de Gaulle, permettra une bonne accessibilité du centre pour l'ensemble des modes de déplacement.

F. Site d'équipements sportifs et/ou de loisirs à créer

L'aménagement de la plaine sportive du Frohnmaten permettra d'une part de répondre à la nécessité de restituer les équipements sportifs impactés par la LGV Rhin-Rhône et, d'autre part, de concentrer sur ce site les équipements sportifs nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants des alentours.

L'aménagement tel qu'il est prévu permettra en outre de mettre en œuvre une transition douce et de préserver une coupure verte avec Mulhouse.

Le secteur AUF ne sera pas totalement artificialisé. Les constructions projetées, les cours de tennis, les circulations autres qu'en mode doux et le stationnement qui constituent les éléments d'artificialisation occuperont aux alentours de 30% de la superficie du secteur. Cette approximation qui doit s'apprécier avec une tolérance de 5% provient du programme d'aménagement qui est susceptible de subir des évolutions. En effet, la compensation des équipements sportifs impactés par la LGV s'accompagne d'une rationalisation des équipements sportifs le tout sur une superficie moindre que celle des installations supprimées (-36,1%) il s'avère nécessaire d'exploiter de façon judicieuse le potentiel

G. Sites secondaires d'activités à aménager

Le SCoT donne la possibilité d'aménager un site d'activités à l'Ouest de la RN 66 et au Nord de la RD 20 et en limite de la commune de Reiningue. Cette orientation n'a été reprise que dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sa traduction réglementaire dans le P.L.U. étant différée jusqu'à une définition des besoins et des orientations d'aménagement du site par la Communauté d'Agglomération.

H. Extensions des TCSP existants et options de tracé pour futurs TCSP

La commune est desservie par les transports en commun en site propre, le tram-train disposant d'un arrêt en face de la gare.

Les orientations communales retiennent la réalisation d'une station supplémentaire à hauteur de la plaine habitée du Guthusermaten et de la plaine sportive du Frohnmaten. Cette station permettrait d'une part de pouvoir répondre à l'objectif de densification lié aux transports en commun en site propre, et d'autre part d'offrir un mode alternatif de desserte de la plaine sportive.

I. Pôles d'échanges intermodaux

Des aménagements liés au tram-train ont été réalisés ou sont projetés. Les parkings-relais et le stationnement des deux roues à la gare ainsi que les aménagements pour les piétons permettent des échanges intermodaux au niveau de la gare.

Les orientations communales prévoient la possibilité de mettre en œuvre d'un nouveau pôle d'échange intermodal au niveau du shunt de la Ligne à Grande Vitesse. Ce site présente une concentration de modes de transport (route, tram-train, voie ferrée dont LGV) qui le prédispose à un rôle d'interconnexion, à condition qu'une halte sur la LGV existe.

J. Espaces desservis par les transports en commun en site propre

Dans un rayon de l'ordre de 300 mètres autour de la station de tram-train existante, la commune ne dispose pas d'un potentiel foncier permettant d'atteindre un niveau élevé de densité de logements. Toutefois, dans les zones urbaines situées dans ce rayon, le P.L.U. ne fait pas obstacle à une densité de 35 logements à l'hectare.

Le site Oesterle pour lequel une requalification urbaine est prévue est situé à 500 mètres de la station et pourrait faire l'objet d'une opération d'aménagement présentant une densité de 35 logements à l'hectare.

Le projet de plaine habitée au Guthusermatten, qu'il s'accompagne ou non de la mise en place d'une nouvelle station de tram-train, relèvera de cette orientation et permettra de réaliser 213 des 340 logements restant à produire d'ici 2020 hors densification.

K. Ligne à grande vitesse

Le P.L.U. prend en compte le projet de Ligne à Grande Vitesse Rhin-Rhône en réservant les emprises nécessaires.

Limites et objectifs chiffrés

L'enveloppe urbaine retenue comme base est l'urbanisation existante au 4 décembre 2006. Sa superficie est de 216 hectares.

L'enveloppe urbaine définie par le P.L.U. correspond à la superficie des zones urbaines et à urbaniser hormis celles des secteurs AUc, AUd et AUf. Sa superficie est de 211,7 hectares.

Le secteur AUc (centre pénitentiaire) a une superficie de 20,2 hectares.

Dans le cadre de sa déclaration d'utilité publique une mise en compatibilité du SCoT est prévue.

Le secteur AUd constitue la seule extension urbaine à dominante d'habitat prévue par le P.L.U. Sa superficie est de 6,1 hectares.

Le secteur AUf a une superficie de 6,9 hectares. La majorité de ce secteur sera affectée à des installations sportives de plein air et les parties fortement artificialisées assimilables à de l'habitat ne représenteront qu'environ 2 hectares.

Le P.L.U. ne prévoit pas d'extension de zone d'activités, le potentiel de 17 hectares reste intact.

En définitive, en prenant comme base les surfaces urbanisées au 4 décembre 2006, le P.L.U. entraîne la consommation de 8,1 hectares alors que le SCoT en alloue 7 à la commune de Lutterbach avec une marge d'appréciation de l'ordre de 10% compte tenu du fait que la commune dispose de possibilités d'extension de plus de 20 hectares.

Avec un différentiel de 0,4 hectare entre la surface allouée par le SCoT et celle délimitée par le P.L.U. on est en droit d'estimer que le document d'urbanisme local est compatible avec le SCoT en ce qui concerne la consommation d'espace pour les extensions urbaines.

En termes de capacité de production de logements neufs, déduction faite des logements issus de la densification (56 logements) il reste 340 logements à produire pour que la commune soit conforme à sa feuille de route en la matière.

L'urbanisation du Guthusermatten (secteur AUd) qui constitue une extension permet d'envisager la production de 213 logements à raison de 35 logements à l'hectare.

L'exploitation du potentiel des sites Oesterle et Feigel dans le cadre de leur requalification urbaine devrait permettre de réaliser les 127 logements nécessaires pour atteindre le quota assigné à la commune.

Concernant la production de logements locatifs sociaux, compte tenu du parc existant et de l'opération en cours rue Sainte-Anne d'une part, et de l'obligation introduite dans le règlement écrit de produire des logements locatifs sociaux à raison de 20% pour toute opération comportant 10 logements ou plus d'autre part, l'objectif de production de 196 logements sociaux devrait être atteint.

L'ensemble des considérations exposées plus haut permet d'estimer que le P.L.U. est compatible avec le SCoT de la Région Mulhousienne et qu'il gère de façon économe les sols.

1.2 Les servitudes d'utilité publique

Les dispositions du P.L.U. respectent les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au territoire communal dont il a été fait état aux pages 100 à 103 de la 1^{ère} partie du rapport de présentation et dont le plan est annexé au dossier de P.L.U.

Lorsque le PPRI de la Doller aura été approuvé le P.L.U. sera mis en compatibilité avec la nouvelle servitude.

1.3 Le SDAGE Rhin – Meuse et les SAGE III – Nappe – Rhin et de la Doller

Les dispositions du P.L.U. :

- Concourent à la préservation des parties de territoire à fort intérêt naturel.
- Garantissent la préservation de la qualité de la nappe phréatique
- Préservent les zones humides en consacrant leur inconstructibilité.
- Contribuent à la préservation de la trame verte et bleue en pérennisant la végétation rivulaire et les corridors biologiques qui y sont associés.
- Permettent une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des milieux et en réduisant les apports afin de diminuer les volumes à traiter.
- Ne font pas obstacle au maintien ou la reconstitution de la dynamique latérale de la Doller dans sa partie non canalisée.
- Prennent en compte, sur la base des données connues, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires et permettent la préservation des zones d'expansion des crues.

Ces dispositions doivent être considérées comme étant compatibles avec le SDAGE Rhin - Meuse ainsi qu'avec le SAGE III – Nappe- Rhin (le SAGE de la Doller n'étant pas encore approuvé la compatibilité ne peut être analysée).

1.4 Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat a retenu comme objectif communautaire une population de 270 000 habitants à l'horizon 2020. Ce scénario aboutit à un besoin de 18 100 résidences principales entre le 1^{er} janvier 2007 et le 1^{er} janvier 2020.

Pour la commune de Lutterbach l'objectif retenu est de produire 33 résidences principales supplémentaires par an dont 2 logements sociaux.

La capacité de production de logements neufs a été estimée à 213 logements en extension et 56 logements en densification non compris le potentiel représenté par la requalification urbaine des sites Osterle et Feigel. Cette capacité de production permet d'atteindre l'objectif global fixé par le PLH.

La production de logements locatifs sociaux est assurée par les dispositions réglementaires qui imposent un quota minimal de 20% de logements locatifs sociaux pour toute opération comportant 10 logements ou plus. Là également les objectifs fixés par le PLH devraient être atteints voire dépassés.

Les considérations précédentes permettent d'estimer que le P.L.U. est compatible avec le P.L.H.

1.5 Le Plan de Déplacement Urbain

Les dispositions du P.L.U. induisent la compacité urbaine et une répartition géographique de l'habitat, des activités économiques et des services de nature à réduire les distances à parcourir.

Le traitement des espaces publics préconise d'inclure les modes doux dans les réflexions d'aménagement de manière à offrir un panel le plus étendu possible en termes de déplacements, contribuant par ce biais à l'amélioration de la qualité de ces espaces publics comme en témoigne par exemple le traitement de la rue de Gaulle.

Le P.L.U. participe au maillage des réseaux de transport et de circulation, tant pour les transports individuels en créant ou en projetant des liaisons inter-quartiers que pour les transports en commun en prévoyant la possibilité de les développer et de les valoriser. En outre, les modes doux font l'objet d'une attention particulière afin d'avoir un réseau qui irrigue parfaitement les zones urbaines tout en étant ouvert sur les espaces naturels et les connexions avec les communes limitrophes. Le P.L.U. impose la réalisation de stationnement pour les vélos.

Il y a donc lieu de constater que le P.L.U. est compatible avec les dispositions du P.D.U. ayant trait à l'urbanisme. A cette compatibilité purement urbanistique il convient d'ajouter les actions visant améliorer l'accessibilité de la voirie et des transports publics en faveur des personnes à mobilité réduite, la maîtrise du trafic automobile par la modération de la vitesse sur les axes traversant les zones urbanisées.

1.6 Le Plan Energie Climat Territorial

L'organisation territoriale induite par le P.L.U. est de nature à réduire les besoins de déplacements motorisés individuels et à encourager les modes doux et à faciliter l'utilisation des transports collectifs.

La mixité fonctionnelle induite par le règlement du P.L.U., la compacité urbaine et la place accordée aux espaces publics s'inscrivent dans une volonté d'aménagement et de gestion durable du territoire. Il en est de même pour les espaces naturels qui sont sanctuarisés : la forêt du Nonnenbruch et la vallée de la Doller.

L'ensemble de ces dispositions doit conduire à une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre.

Par le biais des orientations d'aménagement et de programmation le P.L.U. impulse la réalisation d'opération d'aménagement durable qui intègrent non seulement les préoccupations d'aménagement mais aussi celles relatives aux économies d'énergie ainsi que celles relatives à la qualité environnementale.

Les dispositions prises en vue de favoriser une mobilité intégrant les préoccupations du développement durable sont de nature à faciliter les modes de déplacement doux et à améliorer l'attractivité des transports en commun.

Dans le domaine de compétence qui lui est propre, le P.L.U. contribue à la réalisation des objectifs assignés par le Plan Climat Energie Territorial. Mais il est clair que la seule contribution de l'urbanisme ne permettra pas d'aboutir à la réduction des gaz à effet de serre.

2 Evaluation des incidences du P.L.U.

L'application des différentes options d'aménagement retenues par la commune vise d'une manière générale à l'amélioration de l'environnement urbain, à la préservation de l'environnement et du patrimoine sous ses différentes formes. Au final, la qualité du cadre de vie doit se trouver confortée par la mise en œuvre du présent document d'urbanisme.

La commune de Lutterbach est concernée par le site d'intérêt communautaire « Vallée de la Doller » (FR4201810 - Natura 2000). Cette situation déclenche l'obligation de réaliser une évaluation environnementale de l'ensemble du plan local d'urbanisme, en application des articles L. 414-4 et R.121-14 du code de l'environnement et de l'arrêté du Préfet du Haut-Rhin du 21 mars 2011.

Cette évaluation répond aussi aux exigences des articles L.121-10 et R. 123-2-1 du code de l'urbanisme.

Cette évaluation qui a été effectuée par le Cabinet A. Waechter à l'automne 2011 est annexée au dossier de P.L.U.. Dans les pages suivantes le texte en italique est tiré de cette évaluation.

2.1 Les incidences de l'extension de l'urbanisation et des grands équipements

Les projets d'extension de l'urbanisation impactent très peu les écosystèmes. Les enjeux sont essentiellement paysagers, notamment au niveau des Frohnmaten, porte de l'agglomération de Lutterbach.

Les impacts les plus importants sur le territoire lutterbachois sont le fait de deux projets déclarés d'utilité publique, le centre pénitentiaire (aspect paysager) et la ligne ferroviaire à grande vitesse (aspect biologique).

2.2 Les incidences sur le site Natura 2000 Vallée de la Doller

Le P.L.U. intègre l'ensemble du périmètre dans le secteur agricole à constructibilité restreinte Aa et, pour une petite partie, dans la zone naturelle N.

Les secteurs que le plan veut ouvrir à l'urbanisation ne mordent pas sur le site Natura 2000 et aucune des espèces ayant justifié la désignation du site ne déborde, pour ses besoins vitaux (alimentation, reproduction, hivernage, migration), hors du périmètre Natura 2000. Ainsi, le projet de plan local d'urbanisme n'a aucune incidence sur les habitats ou sur les espèces du site d'intérêt européen de la Doller.

2.3 Les incidences sur la forêt du Nonnenbruch

Le plan local d'urbanisme protège le massif forestier du Nonnenbruch en l'intégrant à la zone naturelle N. De plus, il l'identifie comme élément du paysage à conserver, au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, exception faite du couloir d'aménagement de la ligne ferroviaire à grande vitesse.

La patte d'oie ferroviaire déclarée d'utilité publique couvre une superficie de 20 hectares. La couverture boisée ne sera pas supprimée sur la totalité de cette emprise, mais son rôle biologique sera annihilé par son isolement. Le principal impact identifié concerne les Batraciens. C'est pourquoi, la déclaration d'utilité publique a privilégié des mesures compensatoires en faveur de ce groupe taxonomique : amélioration du batrachoduc pour le Crapaud commun sur la RD 20 et aménagement de sites de pontes forestiers pour la Grenouille rousse.

2.4 Les incidences sur la nature ordinaire

Hors la forêt et le lit majeur de la Doller, la nature apparaît, sous une forme plus ou moins modeste, dans les interstices spontanés de la maille des champs (haies, bords de chemin) et de la trame bâtie (jardins).

Le PLU prévoit de réduire la maille des champs de 36 hectares : 15% de cette superficie devra conserver une surface non imperméabilisée, mais, à l'exception de la zone UC, le PLU ne prescrit aucune plantation d'arbre.

Dans les quartiers résidentiels, pour peu que les futurs habitants environnent leurs habitations d'arbres et d'arbustes indigènes, la diversité spécifique ne sera pas réduite : l'évolution produira des substitutions de faune (la Musaraigne musette remplacera la Musaraigne carrelet, la Tourterelle turque remplacera la Tourterelle des bois, le Lézard des murailles pourrait remplacer le Lézard des souches...). Les jardins plantés accueilleront des Papillons (Lépidoptères), des Abeilles, des Guêpes et des Fourmis (Hyménoptères), les Oiseaux ubiquistes des milieux arborés (Mésanges, Merle, Pinson, Verdier...) s'installeront progressivement avec la maturation des arbres.

Un tissu bâti arboré, rendu perméable aux flux biologiques par des cheminements verts, peut accueillir une faune diversifiée, singularisée par des espèces rupicoles, thermophiles et anthropophiles (Musaraigne musette, Souris grise, Fouine, Tourterelle turque, Moineau domestique, Rouge-queue noir, Gobe-mouche gris, diverses espèces de chauves-souris, Lézard des murailles, Crapaud commun...) associées à des espèces peu exigeantes ou peu farouches (Hérisson, Ecureuil, Renard, Taupe, Corneille noire, Merle ...).

2.5 La fragmentation du territoire

L'urbanisation banale envisagée par le plan local d'urbanisme, inscrite dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante, n'introduit aucun obstacle supplémentaire aux flux biologiques. Il n'en est pas de même des projets de ligne ferroviaire à grande vitesse et du centre pénitentiaire. Déclarés d'utilité publique, ces deux opérations ne relèvent plus des choix de planification communale.

La ligne TGV Rhin-Rhône introduit un nouvel obstacle entre le massif du Nonnenbruch et la vallée de la Doller. Des passages à grande faune et à batraciens sont prévus au titre des mesures d'atténuation des impacts sur l'environnement, mais aucun n'est envisagé sur le territoire de Lutterbach.

Le centre pénitentiaire, localisé à proximité de la route nationale 66 à deux fois deux voies confortera l'obstacle créé par cette dernière, sans pour autant se situer sur un corridor identifiable.

La trame verte et bleue est préservée par le plan, en particulier les cours d'eau et leur ripisylve : la Doller, le Bannwasser et le Dollerbaechlein.

2.6 Les incidences sur l'environnement physique des habitants

2.5.1 L'ambiance sonore

Les principales sources d'émission sonores à Lutterbach sont les routes (A36, RN 66, RD20, RD66) et la voie ferrée. L'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 a défini les zones soumises aux nuisances sonores dans lesquelles des mesures d'isolation renforcée sont prescrites : ces zones sont larges de 250 à 300 mètres de part et d'autre des axes de circulation, de sorte qu'une grande partie de Lutterbach se trouve soumise à ces prescriptions.

Deux secteurs ouverts à l'urbanisation par le plan et destinés à l'habitat se trouvent à proximité des sources de bruit : le secteur AUb et le secteur AUd, tous deux proches de la voie ferrée et d'une route à grande circulation.

Secteur AUb. Accolé à la ligne ferroviaire Mulhouse Thann, à 50 mètres de la ligne ferroviaire Strasbourg Bâle (160 mouvements par jour en moyenne), à 250 mètres de la ligne ferroviaire à grande vitesse et à 175 mètres de la route nationale 66 (29 300 véhicules par jour en moyenne).

Secteur AUd. A 125 mètres de la voie ferrée Strasbourg Bâle et à 250 mètres de l'autoroute A36 (15 600 véhicules par jour).

Largeur de la bande de bruit de part et d'autre de l'axe de la voie et distance du secteur par rapport à cette voie, en mètres.

	Voie ferrée	A36	RN66
AUb	300 (50)		250 (175)
AUd	300 (125)	300 (250)	

Niveau sonore (Leq^{6h-22h}) sans prise en compte des obstacles à la propagation du bruit, en déci Bell (A)

	AUb	AUd
Voie ferrée	61	53
RN66	60,1	
A36		50,1

Les calculs réalisés selon la méthode détaillée du guide du bruit, en intégrant l'atténuation due à la distance, montrent que le trafic ferroviaire est le plus pénalisant du point de vue de l'ambiance sonore. En contrepartie, il est aussi le mieux accepté en raison de son caractère intermittent. Les constructions de la Cité de l'Habitat modèrent les effets de la RN 66 sur le secteur AUb.

Le niveau sonore reste compatible avec les exigences réglementaires et est acceptable en termes de confort acoustique, notamment pour le secteur AUd.

2.5.2 La qualité de l'air

Aucun des nouveaux quartiers envisagés ne se trouve à proximité d'une source de pollution atmosphérique. Les pollutions routières retombent au sol à moins de 50 mètres de la voie. Aucune industrie polluante n'est localisée sur le territoire de Lutterbach. Par contre, la commune est placée sous l'influence des polluants longue distance, comme les oxydes d'azote et l'ozone atmosphérique ou encore les aérosols de produits phytosanitaires d'origine agricole.

2.7 Les incidences sur le paysage

2.6.1 L'évolution des paysages agricoles

Le plan protège le lit majeur de la Doller de toute construction. Cette partie, il est vrai, est à la fois inscrite dans le réseau européen Natura 2000 et dans une zone inondable.

Il autorise, par contre, la construction de bâtiment agricole, le cas échéant accompagnés d'une maison d'habitation, de part et d'autre de l'autoroute au droit de l'échangeur, de même que de part et d'autre du futur centre pénitentiaire. Ces espaces ne sont pas protégés du mitage, même si la probabilité qu'une telle construction se fasse est très faible.

Le plan organise la construction dans la plaine agricole Ouest (centre pénitentiaire) et le développement d'une plaine sportive au Frohnmatten. La première opération accroîtra la confusion visuelle de cette entrée d'agglomération, tandis que la seconde affaiblira la mise en scène du front bâti de Lutterbach. Une étude est néanmoins prévue pour relever le défi de l'intégration paysagère des aménagements envisagés au Frohnmatten.

Le plan protège le vallon du Dollerbaechlein dans le secteur du Bergacker en le plaçant en zone naturelle N.

2.6.2 L'évolution du paysage bâti

Le paysage urbain est déterminé par l'aspect et la hauteur des bâtiments qui bordent la rue, mais aussi par le traitement de l'espace public qui les met en scène, par les marges de recul des façades par rapport aux voies, par le traitement des espaces non construits... Ces points sont régis par les articles 6, 9,10, 11 et 13, voire 3, du règlement.

Celui-ci assure une cohérence de hauteur des constructions au regard de l'existant, mais se montre peu prescriptif sur l'aspect des constructions et les plantations à réaliser. Il impose des normes productrices d'espaces stériles en matière de recul par rapport aux emprises publiques et aux aires de stationnement.

Celui-ci se montre peu prescriptif sur l'aspect des constructions. Il assure une cohérence de hauteur par rapport à l'existant, mais se limite à définir l'aspect des clôtures à l'article 11, sauf pour le centre historique et la zone agricole. Il prive ainsi le service qui instruit les permis de construire d'un adossement réglementaire pour la maîtrise du paysage urbain. Cette situation introduit un risque de multiplication des contentieux et laisse aux promoteurs le soin de dessiner le visage des quartiers. La tendance est aux immeubles à la toiture terrasse et aux façades marquées par la multiplication des balcons saillants.

Les règles de recul par rapport aux emprises publiques (distance minimale, pas de distance maximale, pas d'obligation d'alignement) ne permettent pas de construire une façade cohérente, élément essentiel de l'environnement de la rue, en milieu rural comme en milieu urbain.

Les normes de stationnement et de dimensionnement des voies peuvent être modulées par les orientations particulières d'aménagement. Elles peuvent conduire à un surdimensionnement des rues et à une multiplication des surfaces stériles devant les constructions. Ces normes font encore une large place à la voiture individuelle. Elles n'interdisent pas un urbanisme plus exigeant, mais elles ne le garantissent pas.

2.6.3 Les entrées de ville

La valorisation des entrées de ville est une des orientations du plan. La réalisation effective de cet objectif suppose d'être particulièrement exigeant quant aux aménagements envisagés.

A l'Ouest, la construction d'un centre pénitentiaire en plein champ et d'une ligne ferroviaire associée à une nouvelle gare constitue un défi en multipliant les objets dans un espace déjà pénalisé par un défaut de lisibilité et de cohérence.

A l'Est, la réalisation d'une plaine sportive est plus compatible avec le maintien d'un dégagement qui valorise le front bâti de Lutterbach et conforte l'identification de la commune au sein de l'agglomération mulhousienne.

2.8 Les incidences sur l'eau

2.7.1 L'évolution de la consommation d'eau potable

Le plan local d'urbanisme ouvre 7,8 hectares à l'urbanisation résidentielle, ce qui peut représenter un accroissement de population de 190 habitants, en considérant une rétention foncière de 15 % et une densité moyenne de 28,6 personnes à l'hectare¹ (densité observée en 2008 dans les zones construites de Lutterbach). A ces effectifs s'ajoute les effets d'une densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par l'utilisation des « dents creuses », dont la superficie est estimée à 3,2 hectares et le potentiel d'accueil à 78 personnes. Enfin, le centre pénitentiaire abritera une population carcérale de 700 personnes. C'est donc une population supplémentaire de 968 personnes à l'horizon 2030, dont 70 % avant 2017. En réalité, les exigences de densification pourraient doubler les capacités d'accueil sur les zones AU, portant l'accroissement à 1 158 personnes (+ 19 %).

A raison d'une consommation moyenne de 130 litres par personne et par jour, l'accroissement de population se traduira par une augmentation de la consommation d'eau potable d'environ 125 à 150 m³ par jour, soit 45 000 à 55 000 m³ par an.

La nappe phréatique de la Doller alimente 260 000 habitants. Un accroissement de la consommation de l'ordre de 0,5 % (+ 1158 habitants) ne pose pas de problème de ressource, alors que les puits ne sont utilisés qu'à 70 % de leur capacité.

La nappe phréatique est alimentée par les infiltrations à partir de la rivière et directement par les pluies qui tombent sur l'aquifère. Les lâchers de la retenue de Michelbach évitent d'éventuels déficits en période d'étiage sévère. La réalisation d'une seconde retenue est envisagée pour sécuriser à long terme l'alimentation en eau potable de la grande région mulhousienne.

2.7.2 Le traitement des eaux usées et pluviales

La production supplémentaire d'eau usée est égale aux volumes d'eau supplémentaires utilisés, soit 45 000 à 55 000 m³/an. La station d'épuration des eaux de Sausheim, dont la capacité de traitement est de 490 000 équivalents habitants peut absorber sans difficulté un accroissement des apports lié à un supplément de 1158 habitants.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées d'environ 29 hectares se traduira par une augmentation des volumes d'eau pluviale pris en charge par les réseaux de l'ordre de 152 300 m³ par an². Chaque opération d'aménagement devra réguler ses eaux pluviales pour éviter la mise en charge des canalisations.

2.7.3 Les cours d'eau, les milieux associés, la zone inondable

La Doller et sa ripisylve sont protégés par leur intégration à la zone naturelle N et à la zone agricole inconstructible Aa. Les zones à urbaniser sont éloignées de la rivière qui conserve ainsi une marge de mobilité latérale. Les berges boisées du Dollerbaechlein sont identifiées comme éléments du paysage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Par contre, le plan n'impose aucune marge de recul par rapport au Bannwasser au droit du secteur AUd.

¹ Soit une densité (faible) de 12,4 logements à l'hectare avec une taille moyenne de 2,3 personnes par foyer

² Avec pour hypothèse : précipitation annuelle de 729,5 mm, un coefficient de ruissellement de 0,9, une proportion d'imperméabilisation de 80 %

Les eaux pluviales collectées dans la future plaine sportive du secteur AUf et dans le nouveau quartier du secteur AUd, soit environ 85 000 m³ par an, seront rejetées dans la Doller, au niveau du périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable de Mulhouse Hirtzbach. Cette proximité crée une exigence de qualité et suppose un traitement adapté.

Les zones humides du territoire communal se trouvent dans le périmètre de la forêt de protection et dans la basse plaine de la Doller, intégrée pour l'essentiel au site Natura 2000 et dans le secteur Aa du PLU. Ces zones sont protégées de ce fait.

Aucune construction n'est autorisée dans la zone inondable de la Doller.

2.7.3 La protection des captages d'eau potable

La protection des captages d'eau potable, enjeu majeur pour l'agglomération mulhousienne, est assurée par des périmètres de protection approuvés par arrêté préfectoral.

Le périmètre de protection rapprochée des puits de captage Mulhouse Hirtzbach déborde sur le territoire de Lutterbach et englobe une bonne partie de la Doller. La principale zone d'extension urbaine (secteur AUd) et la nouvelle plaine de sports (AUf) jouxtent ce périmètre, qu'empiète un secteur Na destiné à accueillir des équipements de plein air. Le règlement exige une gestion compatible avec la protection des eaux souterraines, ce qui devrait se traduire par le refus de toute utilisation de produits phytosanitaires et d'engrais minéraux.

2.9 Les incidences sur le climat

2.8.1. Les déplacements imposés

La planification peut avoir une incidence sur le climat en réduisant ou en augmentant les déplacements motorisés imposés par la localisation des commerces, des services ou des zones d'activités. Les déplacements motorisés, à Lutterbach, sont responsables de 60 % des émissions de dioxyde de carbone, un gaz à effet de serre. Le plan peut aussi affecter le stockage du carbone, par exemple en programmant des aménagements qui imposent un défrichement.

Le parc automobile de Lutterbach compte 2 593 voitures individuelles, soit 0,43 véhicules par habitant, ce qui est très légèrement supérieur à la moyenne 765départementale (0,41).

Le plan local d'urbanisme, à l'échelle d'une commune comme Lutterbach, n'a guère d'influence sur la mobilité imposée par la localisation des commerces et des services. Il a une petite influence sur les déplacements pendulaires habitat travail.

490 personnes résidant dans la commune y travaillent également. Par contre, 2092 résidents travaillent à l'extérieur du territoire communal, tandis 1593 personnes viennent travailler à Lutterbach sans y habiter. Les déplacements domicile travail des seuls résidents représentent journallement 51 685 kilomètres (moyenne : 20,0 km par personne), soit, à la moyenne économe de 6 litres de carburant aux 100 kilomètres, une consommation journalière de 3 101 litres de carburant. A raison de 2,28 kg de CO₂ par litre d'essence et de 2,6 kg de CO₂ par litre de diesel, les émissions de dioxyde de carbone liées à ce trafic sont de 7,57 tonnes en moyenne par jour (6964 tonnes CO₂/an).

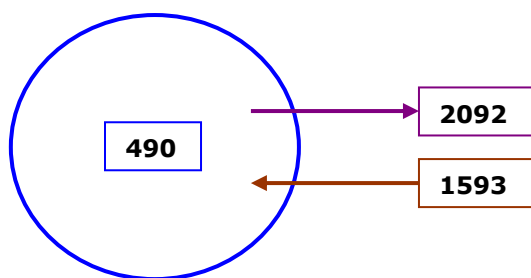
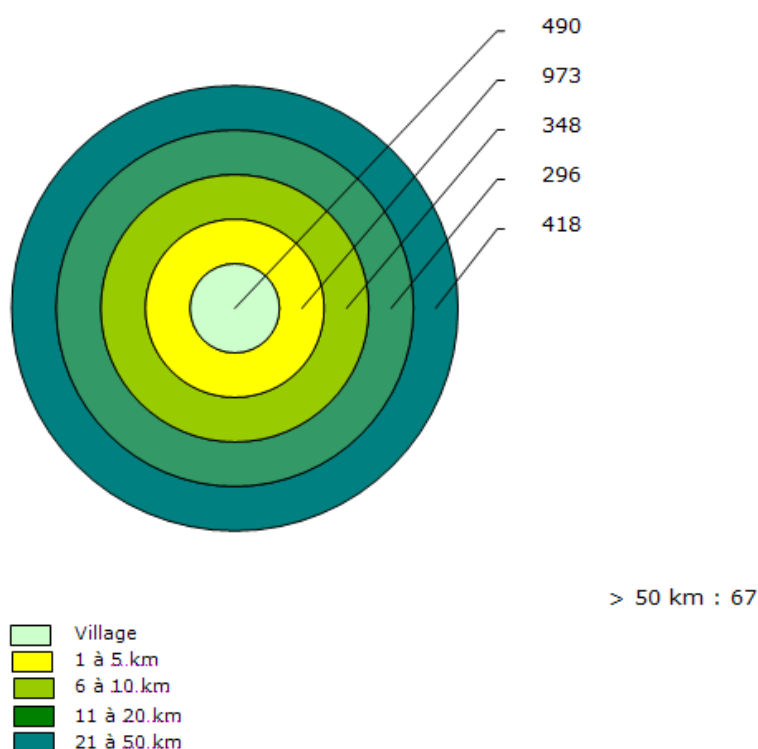


Schéma des circulations pendulaires habitat travail à Lutterbach

A paramètres constants, l'augmentation de la population de la commune (+ 268 à + 458 personnes) se traduira par une augmentation du parc automobile de 115 à 197 voitures individuelles.

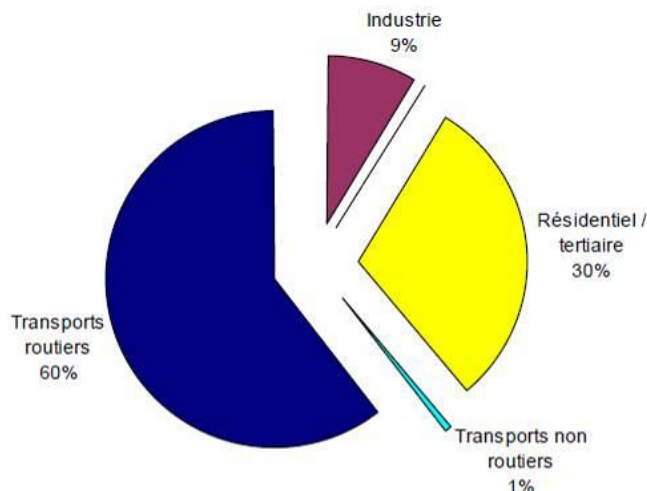


Nombre d'actifs résidant à Lutterbach par distance habitat travail (source INSEE)

Selon l'Agence pour la surveillance et la protection de l'air en Alsace, les émissions de gaz à effet de serre sur la commune de Lutterbach ont atteint 9 tonnes d'équivalent CO² par habitant et par an en 2004, valeur en dessous de la moyenne régionale (13 tonnes), mais presque deux fois supérieure à la moyenne des émissions pour l'ensemble des communes de l'agglomération mulhousienne (5 tonnes).

La répartition sectorielle des émissions montre la prégnance du transport routier et du secteur résidentiel et tertiaire dans les rejets de CO₂, responsables à eux deux de 90% des émissions sur la commune.

Répartition sectorielle des émissions de CO₂ à Lutterbach



2.8.2. Le stockage du carbone

La superficie boisée du territoire communal est de 309 hectares. Ces boisements de feuillus absorbent 181 tonnes de carbone par an (soit 670 tonnes de CO₂) et représentent le stockage de 84 357 tonnes de carbone (316 338 tonnes de CO₂). L'absorption annuelle de dioxyde de carbone par la forêt représente 10 % des émissions liées au parc automobile de Lutterbach.

Les extensions urbaines programmées par le PLU n'affectent pas les espaces boisés. De plus, les secteurs promis à l'urbanisation sont à peu près dépourvus d'arbres, à l'exception du petit secteur AUa.

Le projet de LGV Rhin-Rhône aura, quand à lui, un impact plus marqué, l'emplacement réservé n°1, d'une superficie de 22 hectares, étant situé en grande partie dans la forêt du Nonnenbruch. Les coupes devrait toucher environ 18 hectares, soit environ 5,8% de la surface boisée communale.

Le PLU ne promeut pas la plantation d'arbres en accompagnement des nouvelles constructions, sauf dans la zone A, où cette mesure n'aura qu'un effet très limité. Outre le stockage du carbone, les arbres de hautes tiges sont de nature à contribuer au confort thermique dans le périmètre urbanisé en situation de canicule.

2.8.3. L'efficacité énergétique

Le plan peut imposer une orientation des maisons à bâtir, en tenant compte des impératifs paysagers et de l'ensoleillement. Le centre ancien est aligné sur un axe Est Ouest, de sorte que chaque construction ancienne présente une façade exposée au Sud. Cette orientation pourrait être adoptée pour les constructions à venir, à la fois pour mieux bénéficier du soleil et pour mieux s'intégrer au rythme de la trame bâtie existante.

Les orientations d'aménagement ne saisissent pas cette possibilité.

Le règlement autorise le recours aux systèmes de production d'énergie renouvelable.

2.10 La consommation d'espace

2.9.1. La consommation unitaire d'espace

En 2010, la surface artificialisée représente environ 210 hectares, soit près du quart (24,5 %) de la superficie du territoire communal.

Rapportée au nombre d'habitants (6008 en 2008), la consommation foncière s'établit à 349 m² par personne, valeur légèrement inférieure à celle des autres communes de l'agglomération mulhousienne.

La densité du tissu bâti varie beaucoup suivant le type et la période d'urbanisation : la moyenne, qui est de 13 logements/hectare, est plutôt faible pour une commune périurbaine.

En l'absence de données plus précises, il est possible d'approcher le rythme de consommation foncière des dernières années à partir de nombre de logements créés en appliquant le ratio de 13 logements à l'hectare. La production de logements est, en effet, restée relativement homogène (pavillons individuels).

La consommation foncière moyenne sur 27 ans a été de 24,3 hectares par période de 10 ans. Elle a pratiquement doublé au cours de la première décennie du XXI^e siècle.

Création de logement et consommation foncière de 1982 à 2008, en hectares.

	1982-90	1991-99	2000-2008
Logements créés pour la période	236	129	496
Création annuelle	26,2	14,3	55,1
Surface consommée par an (ha)	2,02	1,10	4,23
Surface consommée par 10 ans (ha)	20	11	42

2.9.2. La consommation d'espace programmée

Le plan local d'urbanisme ouvre 36 hectares à l'urbanisation, dont 20,2 hectares pour le seul centre pénitentiaire. Avec une croissance de la population de 1158 personnes, la consommation unitaire sera de 174 m² par personne. En réalité, ce calcul est faussé par l'arrivée d'une population carcérale de 700 personnes.

La réalisation de la LGV ajoute 22 hectares à cette consommation foncière, de sorte que la surface artificialisée augmentera de 26,4 % en une quinzaine d'années.

Les deux projets d'origine extra communale représentent 79 % de cette consommation foncière.

Tous les secteurs ouverts à l'urbanisation, à l'exception du centre pénitentiaire, sont en continuité de la zone urbanisée. L'enveloppe urbaine s'élargit un peu, mais éclate à l'Ouest.

Le plan local d'urbanisme ne définit plus de superficie minimale pour construire sur une parcelle et permet une élévation des constructions d'un étage par comparaison à la moyenne de l'existant, ce qui devrait permettre une densification de l'occupation des sols. Les coefficients d'occupation des sols, compris entre 0,9 et 0,4 dans les zones urbaines et fixé à 0,7 dans les zones à urbaniser vont dans le même sens.

2.9.3. L'évolution des surfaces agricoles

Les terres agricoles sont nécessaires pour la production alimentaire. Au ratio de 1,02 tonnes équivalent céréales pour nourrir une personne pendant un an et d'un rendement de 8 tonnes à l'hectare de céréales sur les bonnes terres de Lutterbach, la communauté lutterbachoise a besoin de 765 hectares pour assurer son autosuffisance alimentaire. Cette situation n'est, d'ors et déjà, plus envisageable.

La consommation de 40 hectares pour l'urbanisation, le centre pénitentiaire et la partie agricole du tracé de la LGV éloigne un peu plus cette possibilité : 320 tonnes équivalent céréales ne pourront plus être produits, soit l'alimentation de 314 personnes.

2.11 Les déchets

L'accroissement de la population de 968 personnes se traduira par une augmentation de la production annuelle de déchets non valorisables de 267 tonnes au niveau actuel de production par habitant (276 kg/an).

L'usine d'incinération de Sausheim, dont la capacité de traitement est de 172 000 tonnes (dont 25 000 tonnes de boues de station d'épuration) ne dispose que d'une marge résiduelle de 6 000 à 7 000 tonnes, ce qui est insuffisant pour accueillir la progression de tous les territoires qui l'alimentent.

La production de déchets diminue cependant de 1 à 2 % par an et diverses mesures législatives devraient conforter une baisse durable. L'objectif de 200 kg de déchets résiduels par habitant paraît atteignable : cette baisse libérerait des capacités d'incinération (25 %) en réduisant l'apport des différents territoires, dont celui de Lutterbach.

RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

En raison de ses interférences possibles avec les objectifs d'un site naturel d'intérêt européen, le plan local d'urbanisme de la commune de Lutterbach est dans l'obligation de réaliser une évaluation globale de ses incidences sur l'environnement.

Cette analyse montre que le projet de plan local d'urbanisme :

- *ne porte atteinte ni aux habitats, ni aux espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 de la vallée de la Doller ;*
- *n'affecte que de manière non significative la nature ordinaire ;*
- *que l'extension de l'urbanisation à l'Est de la commune doit être soignée pour conserver une entrée de ville de qualité et une coupure verte qui identifie le « village » de Lutterbach au sein de l'agglomération mulhousienne ;*
- *que les principaux impacts paysagers et biologiques résultent de la création d'un centre pénitentiaire et d'une ligne ferroviaire à grande vitesse ; en particulier, l'entrée de ville occidentale, déjà peu lisible, pourrait encore perdre en cohérence ;*
- *que les nouveaux habitants seront placés dans une ambiance sonore modérée ;*
- *que le règlement ne permet pas au service instructeur des permis de construire de s'adosser à une norme juridique solide pour maîtriser le paysage urbain ;*
- *que les consommations annuelles d'eau augmenteront de 45 000 à 55 000 m³, ce que les ressources actuelles permettent de satisfaire ;*
- *que les capacités de traitement des eaux usées sont suffisantes pour absorber cet accroissement, mais que chaque opération d'aménagement devra réguler ses eaux pluviales pour éviter une mise en charge des canalisations ;*
- *que les cours d'eau sont respectés ;*
- *qu'à paramètres constants, l'augmentation de la population se traduira par une augmentation du parc automobile de 115 à 197 voitures individuelles ;*
- *que la consommation foncière au cours du dernier quart de siècle a été de 24,3 hectares par période de 10 ans et qu'au cours des vingt prochaines années cette consommation pourrait doubler, notamment en raison du centre pénitentiaire et du TGV ;*
- *que d'ors et déjà la commune ne dispose plus d'assez de terres agricoles pour assurer son autosuffisance alimentaire ;*
- *que les dispositions du projet de PLU sont compatibles avec les normes juridiques supérieures (SAGE, SDAGE, SCOT...).*

3 Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

3.1 Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles et forestières

Classement en zone N et secteur Aa du complexe fluvial de la Doller

=> **Constructibilité restreinte et préservation de la continuité écologique Est – Ouest**

Classement en zone N et secteur Na du périmètre de protection des captages d'eau potable

=> **Préservation de la ressource en eau potable**

Délimitation du secteur Na

=> **Transition paysagère entre la plaine sportive du Frohnmaten et la Doller**

Délimitation du secteur Nb

=> **Transition paysagère entre les zones urbaines et les zones naturelles**

Délimitation du secteur Nc

=> **Mise en valeur pédagogique de la nature et de l'environnement**

Classement en zone N de la forêt du Nonnenbruch

=> **Constructibilité restreinte et préservation d'un noyau de biodiversité.**

Identification des massifs boisés et des cortèges végétaux des cours d'eau au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

=> **Protection des éléments paysagers et de la trame verte et bleue, préservation des continuités écologiques**

Interdiction de changement d'affectation des constructions existantes [A et N]

=> **Réduction du mitage et de la pression foncière**

Interdiction des occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles [A et N]

=> **Préservation de la ressource en eau potable et des écosystèmes humides**

Interdiction des constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau [A et N]

=> **Préservation de la trame verte et bleue, des continuités écologiques et des possibilités d'entretien des cours d'eau**

Autorisation des abris de pâture [A et N]

=> **Maintien de surfaces enherbées propices à la régulation de la percolation des eaux météoriques et à la biodiversité**

Encadrement de l'évolution des constructions existantes [A et N]

=> **Regroupement des constructions, maintien de la lisibilité des paysages**

Encadrement des constructions et installations agricoles futures [A]

=> **Regroupement des constructions, maintien de la lisibilité des paysages**

Obligation de traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur des eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation [A et N]

=> **Préservation de la ressource en eau potable et des sols**

Limitations des emprises et hauteurs des constructions [A et N]

=> **Réduction de l'impact paysager**

Prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leurs abords [A et N]

=> **Amélioration de l'intégration paysagère, maintien de la perméabilité visuelle (clôtures)**

Interdiction d'imperméabiliser les espaces libres [N]

=> **Maintien des sols naturels, réversibilité des aménagements**

Obligation d'accompagnement végétal des constructions [A]

=> **Amélioration de l'intégration paysagère, augmentation de la biodiversité des zones agricoles**

Le projet de Ligne à Grande Vitesse Rhin – Rhône ainsi que celui de centre pénitentiaire comportent des mesures d'accompagnement spécifiques en faveur de leur insertion dans l'environnement. Pour connaître le détail de ces mesures on se reportera aux dossiers de déclaration d'utilité publique de ces projets.

3.2 Dans les zones urbaines

Identification du Parc des Brasseries et des cortèges végétaux du Dollerbaechlein et du Bannwasser au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

=> **Protection des éléments paysagers et de la trame verte et bleue, préservation des continuités écologiques**

Identification des arbres remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

=> **Protection des éléments du patrimoine naturel de la commune**

Interdiction des constructions à usage de production industrielle et des établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation

=> **Limitation des nuisances et des risques de pollution**

Autorisation des abris de jardin

=> **Maintien de surfaces non imperméabilisées propices à la régulation de la percolation des eaux météoritiques et à la biodiversité**

Définition d'orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur AUa

=> **Garantie de prise en compte du prétraitement des eaux pluviales et d'un aménagement comportant un accompagnement végétal**

Obligation de traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur des eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation

=> **Préservation de la ressource en eau potable et des sols**

Obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain

=> **Amélioration du cadre de vie et du paysage urbain**

Obligation de réaliser un local ou une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte

=> **Amélioration de l'élimination des déchets**

Possibilité d'isolation extérieure des constructions existantes

=> **Amélioration des performances énergétiques du bâti existant**

Autoriser l'implantation de carports en bordure de voie

=> **Diversification de l'offre de stationnement, libération de l'espace public pour les modes doux**

Densification des zones urbaines

=> **Limitation de l'étalement urbain, protection des espaces naturels périphériques**

Possibilité de mise en œuvre de toitures végétalisées

=> **Régulation thermique des constructions, régulation des apports d'eau météoriques, augmentation de la biodiversité**

Obligation de maintenir un ratio de surface non imperméabilisée

=> **Maintien d'une respiration naturelle des sols, régulation des apports d'eau pluviale, augmentation de la biodiversité**

Obligation de masquer les stockages à l'air libre en zone d'activités économiques

=> **Amélioration du cadre de vie et de la qualité des paysages urbains**

Obligation d'accompagnement végétal des constructions (traitement des marges de recul, plantations à réaliser)

=> **Amélioration du cadre de vie et de la qualité des paysages urbains, réduction de l'impact vertical des constructions**

3.3 Dans les zones à urbaniser

Définition d'orientations d'aménagement et de programmation

=> **Garantie de prise en compte du prétraitement des eaux pluviales et d'un aménagement comportant un traitement paysager. Pour les secteurs AUd et AUf préservation de la trame verte et bleue et de la continuité écologique.**

Obligation de traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur des eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation

=> **Préservation de la ressource en eau potable et des sols**

Obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain

=> **Amélioration du cadre de vie et du paysage urbain**

Obligation de réaliser un local ou une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte

=> ***Amélioration de l'élimination des déchets***

Autoriser l'implantation de carports en bordure de voie

=> ***Diversification de l'offre de stationnement, libération de l'espace public pour les modes doux***

Densification des zones à urbaniser

=> ***Limitation de l'étalement urbain, protection des espaces naturels périphériques***

Obligation de maintenir un ratio de surface non imperméabilisée

=> ***Maintien d'une respiration naturelle des sols, régulation des apports d'eau pluviale, augmentation de la biodiversité***

Obligation de masquer les stockages à l'air libre en zone d'activités économiques

=> ***Amélioration du cadre de vie et de la qualité des paysages urbains***

Obligation d'accompagnement végétal des constructions (traitement des marges de recul, plantations à réaliser)

=> ***Amélioration du cadre de vie et de la qualité des paysages urbains, réduction de l'impact vertical des constructions***

