

COMMUNE DE

LAUTERBOURG

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 04/02/2025

A LAUTERBOURG

LE MAIRE



Joseph SAUM



atip

République Française
Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Haguenau-Wissembourg

PETR DE LA BANDE RHENANE NORD

DELIBERATION DU BUREAU N°2024-47 **SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2024**

Avis sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg

L'an deux mille vingt quatre, le vingt cinq novembre à dix sept heure trente, le Bureau du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane Nord s'est réuni à Drusenheim sous la présidence de Monsieur Denis HOMMEL.

Membres présents

Denis HOMMEL, Hubert HOFFMANN, Christiane HUSSON, Jacky KELLER, Michel LORENTZ, Raymond RIEDINGER, Serge SCHAEFFER, Camille SCHEYDECKER Vice-présidents et Bernard HENTSCH, Assesseur

Membres excusés : Jean-Louis SITTER et Pascal STOLTZ

Autres personnes présentes

Sylvie GREGORUTTI, Directrice du PETR et Mathilde LONCLE Ve2A

Objet : Avis sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg

La procédure a été lancée par la Commune de Lauterbourg.

Le PLU de Lauterbourg a été approuvé par délibération du conseil municipal le 2 mars 2020 puis modifié le 14 décembre 2020 (modification simplifiée n°1).

Aujourd'hui la commune de Lauterbourg souhaite modifier son document d'urbanisme afin de prendre en compte l'avancée des études menées dans le cadre de l'élaboration du PPRI Sauer-Rhin dans la zone Ue du PLU. Ainsi la commune souhaite apporter 2 modifications au règlement écrit de son document d'urbanisme :

- La commune souhaite modifier l'article U5 du règlement afin de prendre en compte le risque inondation dans la zone Ue, qui implique d'imposer une hauteur minimale au rez-de-chaussée des constructions situées dans la zone inondable.
- La commune souhaite modifier l'article U3 du règlement afin de garantir une hauteur constructible suffisante pour des projets d'envergure que la zone Ue a vocation à accueillir.

Présentation des changements demandés

La ZAC de Lauterbourg portée par le Port Autonome de Strasbourg (PAS) rentre dans sa deuxième phase d'aménagement. Depuis 15 ans, le PAS investit continuellement pour développer le Port de Lauterbourg. La réalisation de la ZAC à partir de 2013 a permis de créer de grands terrains indispensables à l'accueil de nouvelles activités industrielles et/ou logistiques. Il s'agit aujourd'hui des dernières opportunités foncières de développement multimodaux le long du Rhin. Identifié comme projet d'envergure nationale au titre du ZAN, le développement de la 2ème phase d'aménagement de la ZAC de Lauterbourg va permettre la création d'emplois économiques, notamment par l'implantation d'activités industrielles importantes, sur les deux principaux lots aménagés au sein de la ZAC. Ces nouveaux emplois viennent dynamiser le territoire local et insuffler une dynamique d'attractivité accrue sur le territoire de Lauterbourg et ses alentours.

Située dans la zone Ue du PLU, la ZAC est en partie concernée par le risque inondation lié à la Sauer. L'existence de ce risque est confirmée par les études actuellement menées par les services de l'État à l'échelle du bassin versant en vue de l'élaboration du PPRI Sauer Rhin. Dans ces circonstances, il convient de veiller à ce que les nouvelles constructions dans la zone soient hors d'eau. Les services de l'État préconisent que les bâtiments, espaces de stockage et équipements électriques soient implantés à une hauteur minimale correspondant à la cote des plus hautes eaux (CPHE) augmentée d'une revanche de 0,30m.

Le règlement du PLU en vigueur impose un rez-de-chaussée des constructions à une hauteur maximale de 0,8 mètres par rapport au terrain naturel. Au vu de la CPHE provisoire qui se dégage des études, il est impossible de respecter à la fois cette règle du PLU et l'implantation d'un rez-de-chaussée à une hauteur minimale correspondant à la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30m. Il convient donc de faire évoluer cette règle en zone Ue pour prendre en compte les nouvelles prescriptions données par la DDT du Bas-Rhin et ne pas bloquer les projets stratégiques pressentis dans la zone.

La commune souhaite ainsi revoir l'article U5 du règlement du PLU pour la zone Ue afin d'une part de prendre en compte les prescriptions de l'Etat en zone inondable mais également d'alléger la réglementation hors zone inondable, dans un objectif d'optimiser les possibilités d'implantation des entreprises d'envergure qui ont vocation à s'installer dans ce secteur. Dans ce même objectif, la commune souhaite également revoir à la marge la règle relative à la hauteur maximale des constructions dans ce secteur afin de garantir une hauteur constructible suffisante pour ces projets d'envergure, malgré un rehaussement du rez-de-chaussée lié à la prise en compte de la CPHE. La commune souhaite ainsi modifier l'article U3 afin de passer la hauteur maximale des constructions en zone Ue à 28m, contre 25m dans le PLU actuellement en vigueur.

Sur le reste du ban communal, les zones inondables actuellement connues concernent essentiellement des espaces agricoles ou naturels. Une évolution des règles du PLU sera envisagée si besoin pour prendre en compte le risque d'inondation une fois que les résultats définitifs des études menées par les services de l'État seront communiqués.

Adaptation du règlement de la zone Ue aux spécificités des projets en cours et modification de l'article U3 et de l'article U5 du règlement du PLU

Pour les hauteurs des toitures en secteur Ue

Actuellement, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à 25 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. La modification souhaitée cible limitation de la hauteur maximale des constructions principales à 28 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant

Pour les soubassements et les exhaussements des constructions

Actuellement, le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0.8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cadre de construction en pente, ce seuil est ramené à 0.5 mètre côté amont mais être dépassé côté aval.

Le changement proposé précise que le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0.8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cadre de construction en pente, ce seuil est ramené à 0.5 mètre côté amont mais être dépassé côté aval hors secteur Ue.

Dans le secteur Ue, dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposables, mais identifiées dans les documents annexés au PLU, le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée devra être supérieur à la cote des plus hautes eaux (CPHE) connue, surmontée d'une revanche de 0.3 mètre.

Les modifications permettent de garantir une hauteur de construction suffisante dans la zone Ue en passant de 25 à 28 mètres.

Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité

La modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg permet l'adaptation du document aux nécessités liées aux projets de la commune à l'échelle locale.

Ce point de modification est en cohérence avec l'orientation stratégique n°11 du PADD – Prévenir les risques naturels et technologiques dans laquelle est identifiée la prise en compte des risques inondables de la Sauer et de la Lauter.

Il reste cohérent avec l'orientation n°6 du PADD qui vise à conforter la vitalité économique, le commerce, l'agriculture et le tourisme. La commune y souligne l'importance de faciliter la concrétisation du développement de la plate-forme logistique du Port autonome de Strasbourg.

Le développement de la ZAC du Port de Lauterbourg a été identifié comme projet d'envergure nationale au titre du ZAN. La présente modification vise à permettre l'implantation de projets stratégiques qui ont vocation à s'installer dans la zone portuaire, de créer des emplois et dynamiser le territoire local.

Vis-à-vis de la compatibilité au SCoT, il n'y a pas lieu de formuler de remarques particulières concernant les points de modification liés aux adaptations et ajustements réglementaires.

Cette modification n'entraîne aucune incidence avec les enjeux tels que : Natura 2000, Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, les espèces et les milieux protégés, les zones humides, la forêt, la continuité écologique (2 corridors écologiques nationaux : la vallée de la Lauter et le Rhin, et le réservoir de biodiversité (Bande rhénane Mothern – Lauterbourg de l'autre), la consommation d'espaces naturels , agricoles et forestiers, l'agriculture, les ressources du sous-sol, le paysage et le patrimoine architectural (principalement en centre bourg), les risques inondables (cette modification renforce ce risque), les risques technologiques (la zone est déjà concernée par le PPRT Rohm & Haas, l'établissement classé SEVESO...), la qualité de l'air et la consommation énergétique, la pollution des sols, la gestion des déchets et les nuisances sonores, aucune incidence sur la qualité de l'eau.

Cette modification ne crée pas d'incompatibilité avec le SCoT de la Bande Rhénane Nord qui identifie la commune de Lauterbourg comme polarité économique majeure et qui, dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), pointe la densification des zones d'activités existantes (Orientation 2.3.1).

Concernant la prise en compte du risque inondation, le SCoT de la Bande Rhénane Nord cible dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) la gestion des risques naturels et technologiques dont l'intégration du risque inondation dans les documents d'urbanisme (Orientation 3.2.1). A noter que dans cette orientation, le SCoT indique que « dans tous les types de zones soumises au risque d'inondation, y compris en arrière-digue, les documents d'urbanisme pourront prévoir l'accueil d'aménagements et de constructions particulièrement stratégiques pour le territoire de la Bande rhénane Nord », notamment l'aménagement de la zone portuaire de Lauterbourg.

Cette modification est également compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 et le PGRI du bassin Rhin-Meuse 2022-2027 qui énonce dans sa disposition O3.1-D2 les grands principes d'aménagement en zone inondable par l'aléa de référence et qui énonce dans sa disposition O3.1-D3 les exceptions à ces principes généraux pour permettre la continuité de vie des territoires.

Décision

Le Bureau, sur proposition du Président, après en avoir délibéré à l'unanimité,

Au regard de l'analyse de la compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT de la Bande Rhénane Nord en vigueur du projet de modification simplifié du PLU de Lauterbourg,

DONNE un avis favorable

RELEVE que les évolutions conservent les équilibres du SCoT dans un rapport de compatibilité,

RELEVE que les évolutions confortent la commune de Lauterbourg en tant que polarité principale dans l'armature urbaine du SCoT.

Le Secrétaire de séance

Serge SCHAEFFER



Le Président

Denis HOMMEL





Strasbourg, le 20/01/2025

Réf. à rappeler :

Monsieur le Maire de la Ville de Lauterbourg
19-21 rue de la 1^{ère} Armée
67630 LAUTERBOURG

Direction générale

Affaire suivie par : Pier-Mael Anezo

Direction de la valorisation

Responsable du pôle connaissance et aménagement

Tél. → + 33 (0)3 88 21 74 38

pm.anezo@strasbourg.port.fr

Objet : – votre demande d'accord concernant la Modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg en date du 04/11/2024
– avis du Port autonome de Strasbourg

Pier

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de votre projet cité en objet, vous avez sollicité l'avis du Port autonome de Strasbourg par l'envoi du dossier de modification le 04/11/2024. Nous avons accusé réception de ce courrier le 02/12/2024.

Après examen du dossier, le Port autonome en sa qualité de propriétaire et de gestionnaire du domaine portuaire **donne son accord au projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg.**

Restant à votre disposition dans ce dossier, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Claire Merlin

Claire Merlin
Directrice générale

Copie adressée à Mme Anne-Marie JEAN, présidente du Conseil d'Administration des Ports de Strasbourg



PRÉFET DU BAS-RHIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par :
Olivia NORIE
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification urbaine
Tél : 03 88 88 92 13
courriel : olivia.norie@bas-rhin.gouv.fr

Haguenau, le 23/01/25

Le sous-préfet de l'arrondissement de
Haguenau-Wissembourg

à

Monsieur le Maire de Lauterbourg

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg - avis de l'État

En date du 7 novembre 2024, vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Lauterbourg, approuvé le 2 mars 2020. Cette procédure contient un point de modification, qui consiste à adapter le règlement de la zone UE du PLU de Lauterbourg, en tenant compte du caractère inondable de la zone.

La réduction de la vulnérabilité aux enjeux d'inondation est une politique prioritaire de l'État.

J'émetts un avis favorable sur la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg.

Le sous-préfet de
Haguenau-Wissembourg



Stéphane CHIPPONI

Monsieur le Maire
Commune de Lauterbourg
19-21 rue de la 1ère Armée
67630 Lauterbourg

Dossier suivi par :
Romane HAUSWALD
Chargée de missions
Direction Attractivité et Développement des Territoires
Tél : +33 7 61 72 83 06
Courriel : r.hauswald@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 13 novembre 2024

Objet : Avis CCI Alsace Eurométropole
Projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 4 novembre 2024, vous avez sollicité l'avis de la CCI Alsace Eurométropole sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lauterbourg.

Nous notons avec intérêt votre engagement pour favoriser l'attractivité économique de votre territoire et vous en remercions. En mettant en place des mesures plus strictes de prévention contre les risques d'inondation et en augmentant les hauteurs maximales autorisées, vous créez des conditions propices à l'implantation de projets de grande envergure et permettez de répondre aux ambitions économiques du territoire par le développement de la ZAC de Lauterbourg.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, n'apporte aucune remarque particulière de notre part.

Après analyse par notre service compétent, la CCI Alsace Eurométropole soutient ce dossier.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Attractivité et Développement
des Territoires
CCI Alsace Eurométropole



Olivier SCHMITT

De : s.fischer@mairie-lauterbourg.fr <s.fischer@mairie-lauterbourg.fr>
Envoyé : mercredi 18 décembre 2024 10:07
Objet : TR: Observations sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg

De : Aurelie ROUBINET <aurelie.roubinet@alsace.chambagri.fr>
Envoyé : mardi 17 décembre 2024 16:20
À : contact@mairie-lauterbourg.fr
Objet : Observations sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg

A l'attention de M. Saum, Maire de la commune de Lauterbourg,

En réponse au courrier du 13 novembre 2024 concernant le projet de modification du PLU de Lauterbourg, la Chambre d'agriculture n'a pas d'observations particulières à formuler.

Les objets de la modification n'ont en effet aucun impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles.

Veuillez recevoir, Monsieur le Maire, nos meilleures salutations.

Aurélié ROUBINET
Chargée de mission
urbanisme
Service Gestion du territoire

2 rue de Rome
CS 30022 Schiltigheim

67013 Strasbourg CEDEX
Tél. : 03 88 19 17 22

Mobile : 06 31 22 69 07
alsace.chambre-agriculture.fr



De : 67 BAL Urbanisme - PPA <urbanisme.ppa@alsace.eu>
Envoyé : vendredi 8 novembre 2024 09:00
À : contact@mairie-lauterbourg.fr
Objet : Avis CeA - LAUTERBOURG - Modification simplifiée n°2

Bonjour,

Je vous remercie de nous avoir fait parvenir le dossier de projet relatif à la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lauterbourg.

Après instruction dudit dossier, la Collectivité européenne d'Alsace n'a aucune remarque à formuler.

Bien à vous,

Caroline FEIG
Assistante instructrice – Urbanisme et Aménagement

Direction Economie Aménagement et Tourisme
Service Aménagement Economie et Ingénierie

Collectivité européenne d'Alsace

Tél : 03 88 76 64 49
caroline.feig2@alsace.eu
www.alsace.eu



De : DITGE Urbanisme <ditge_urbanisme@sncf.fr>

Envoyé : mercredi 6 novembre 2024 19:42

Cc : DITGE Urbanisme <ditge_urbanisme@sncf.fr>

Objet : RE: LAUTERBOURG - Modification simplifiée n°2 - Consultation

Bonjour Madame SALLET,

Nous accusons bonne réception des documents concernant la modification simplifiée N°2 du PLU de LAUTERBOURG.
Nous n'avons pas de remarques particulières à formuler.

Cordialement

Frédéric SIMONIN

Chargé de mutabilité

SNCF Immobilier – Direction Immobilière Territoriale Grand Est

3 boulevard WILSON – 67083 STRASBOURG CEDEX

Mobile : + 33 (0)6 17 77 01 23

frederic.simonin@sncf.fr

