



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :
Hélène ANTONI
Pôle / Service : UDAP du Bas-Rhin
Tél : 03 69 08 51 00
Courriel : helene.antonni@culture.gouv.fr
Réf : chrono 2026/ **34**

Unité départementale de l'architecture et du
patrimoine du Bas-Rhin

à

Direction départementale des territoires du
Bas-Rhin
SUA/Pôle planification
A l'attention de Sylvère UHLRICH
14 rue du Maréchal Juin
CS 50016
67084 Strasbourg Cedex

Strasbourg, le 02/03/2026

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Lauterbourg

Par courriel en date du 29 janvier 2026, vous interrogez l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin (UDAP 67) pour avis, dans le cadre du projet de modification n°1 de la commune de Lauterbourg.

La commune de Lauterbourg est partiellement couverte par les périmètres générés par les Monuments Historiques suivants :

- Ancien château épiscopal - façades avec tourelle d'escalier et toiture, inscription par arrêté du 5 septembre 1932 ;
- Calvaire, inscription par arrêté du 3 juin 1932 ;
- Caserne royale, inscription par arrêté du 2 octobre 2023 ;
- Eglise catholique de la Trinité, à l'exception de la sacristie axiale, inscription par arrêté du 8 octobre 1984 ;
- Tour des Bouchers, inscription par arrêté du 18 novembre 1993 ;
- Hôtel de Ville - porte monumentale (vantaux compris), inscription par arrêté du 11 mai 1932 ;
- Porte de Landau, inscription par arrêté du 11 mai 1932 ;
- Porte du Milieu, inscription par arrêté du 29 mai 1931.

A ce titre, l'architecte des Bâtiments de France émet un avis sur l'ensemble des demandes d'autorisation de travaux déposées au cœur de ces servitudes d'utilité publique. La prise en compte du patrimoine architectural, urbain et paysager est à intégrer dans le cadre du projet de modification proposé par la collectivité.

Il est à noter qu'un PDA est en cours de réalisation, en collaboration avec la commune et l'ATIP. Il a pour objectif de s'intégrer dans la présente modification.

Les objectifs de la modification proposée visent :

- Point n°1 : Clarification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Point n°2 : Clarification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives
- Point n°3 : Isolation par l'extérieur
- Point n°4 : Prise en compte du risque inondation
- Point n°5 : Règlementation des clôtures
- Point n°6 : Clarification et harmonisation des règles de stationnement
- Point n°7 : Clarification des règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces en zone U
- Point n°8 : Modification des règles relatives à la hauteur des constructions en zone Ui
- Point n°9 : Adaptation des règles de hauteur pour un projet hôtelier
- Point n°10 : Création d'un sous-secteur AC1
- Point n°11 : Basculement de la parcelle 118 de la zone IAUh en zone Ur
- Point n°12 : Mise en place d'un nouvel emplacement réservé
- Point n°13 : Clarification des dispositions générales relatives aux conditions de desserte par la voirie
- Point n°14 : Modification des dispositions générales relatives à la prise en compte des rejets
- Point n°15 : Rectification d'une erreur matérielle
- Point n°16 : Modification du lexique

Afin d'assurer la protection et la valorisation de son bâti remarquable à long terme, la commune pourrait envisager le recours au L151-19 qui permet d'identifier, les bâtiments remarquables, comme par exemple les maisons à pans de bois, les fermes, les croix monumentales, les fontaines, qu'il conviendrait de protéger. Un inventaire exhaustif du patrimoine local pourrait être réalisé en lien avec le Service Régional de l'Inventaire afin de le protéger et de le valoriser. En effet, l'utilisation du L151-19 donne une portée juridique à la protection en soumettant à une déclaration préalable toute modification ou démolition non soumise à un régime spécifique d'autorisation.

Ainsi, et après analyse du dossier transmis (notice de présentation), je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques sur ce dernier :

1. POINT N°3 : ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour des alignements de maisons mitoyennes ou accolées, sans projet d'ensemble, l'UDAP est défavorable à cette modification, car cela va engendrer la perte de lisibilité du linéaire de façades. De plus, la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur doit être réglementée et accompagnée. L'opportunité de réaliser ou non une ITE sera déterminée selon la nature du bâtiment, notamment au regard de l'époque de construction, de l'implantation et des matériaux employés. Elle n'est pas préconisée avec des matériaux traditionnels (pans de bois, pierre de taille), et sur des bâtiments avec des modénatures.

2. POINT N°5 : REGLEMENTATION DES CLOTURES

Pour des raisons paysagères, les clôtures grises, les palissades en plastique, en aluminium et les grillages rigides sont proscrits. De même, les clôtures pleines devraient être interdites, afin de conserver une perméabilité visuelle. Néanmoins, dans les secteurs du centre ancien, où il existe traditionnellement des portails pleins et des murs de clôture hauts, cela peut être autorisé pour préserver le caractère des lieux, en respectant un dessin traditionnel.

En zones A et N, les grillages rigides sont proscrits. Le renouvellement et la création de haies sur les limites séparatives est encouragé.

3. POINT N°9 : ADAPTATION DES REGLES DE HAUTEUR POUR UN PROJET HOTELIER

L'UDAP n'est pas favorable à l'augmentation de la hauteur maximale de construction, de 12 à 16 mètres, dans ce contexte contraint le long de la Lauter et de la rue du Moulin.

L'Architecte des Bâtiments de France,
Cheffe de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin,



Nadia CORRAL TREVIN



PRÉFET DU BAS-RHIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Sylvère UHLRICH
Tél : 06 81 67 08 90
courriel : sylvere.uhlrich@bas-rhin.gouv.fr

Haguenau, le 18 mai 2026

Le Sous-Préfet de l'arrondissement
de Haguenau-Wissembourg

à

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

Objet : Modification n°1 du plan local d'urbanisme de Lauterbourg - Avis de l'État

PJ : Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Le dossier de modification n°1 du PLU de Lauterbourg que vous m'avez adressé a été reçu en sous-préfecture le 10 mars 2026.

Le point n°3 permet l'isolation par l'extérieur des constructions existantes. L'Architecte des Bâtiments de France a émis des réserves sur ce point dont je vous invite à tenir compte (cf.avis en pièce jointe).

Le point n°4 entend renforcer la prise en compte du risque inondation. Dans les zones 1AUh et Us (espace sport et loisir), une revanche de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux est appliquée « *dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposables, mais identifiées dans les documents annexés au PLU* ».

L'État salue la volonté d'introduire des dispositions qui gèrent le risque inondations dès lors que le territoire dispose de connaissances stabilisées sur l'aléa inondation, au-delà des seules servitudes d'utilité publique. En effet, un nouveau porter à connaissance sur le risque inondation devrait vous parvenir dans le mois à venir. Dès réception dudit PAC, ce dernier a vocation à être annexé au PLU afin que la disposition nouvellement introduite dans le PLU puisse s'appliquer sur les secteurs inondables concernés.

Pour autant, le PAC actualisé ne s'appliquera pas à l'ensemble de la commune, ni à l'ensemble des zones inondables, d'ores et déjà identifiées (partie Nord – Secteur Lauter). Ainsi, une partie des zones 1AUh et Us se situent hors zones de PAC actualisé. La CPHE ne sera pas totalement définie sur ces secteurs.

Il conviendrait d'étudier la possibilité d'appliquer les dispositions réglementaires introduites par le point de modification n°4, en fonction des données connues par la commune, sur les secteurs hors PAC (Lauter). En conséquence, des règles différenciées pourraient être introduites au besoin.

Le point n°9 crée une zone Ur1 où la hauteur constructible passe de 12 m à 16 m afin de permettre la réalisation d'un projet hôtelier. L'Architecte des Bâtiments de France n'est pas favorable à ce point de modification en raison d'un « contexte contraint le long de la Lauter et de la rue du Moulin ».

Après examen du dossier, j'émet un avis favorable à cette modification tout en vous encourageant à tenir compte des remarques formulées par l'Architecte des Bâtiments de France, que vous trouverez en pièce jointe, ainsi que de la remarque sur le risque inondation.

Le Sous-Préfet

A handwritten signature in red ink, appearing to be 'S. Chipponi', written over the printed name.

Stéphane CHIPPONI

Enquête publique plu Modif 1

De : [REDACTED]

jeu., 28 mai 2026 11:00

Objet : Enquête publique plu Modif 1

À : Jose Saum <j.saum@mairie-lauterbourg.fr>, enquetepublique-plu@mairie-lauterbourg.fr

Monsieur le Maire,

Veillez trouver ci-joint nos observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU.

Cette démarche se veut constructive et tournée vers l'avenir de Lauterbourg, avec la volonté de contribuer au développement économique et touristique de notre commune à travers un projet hôtelier ambitieux et qualitatif.

En vous remerciant pour votre écoute et votre engagement au service de Lauterbourg.

Bien cordialement,

[REDACTED]

À
Monsieur le Maire Joseph SAUM
Mairie de Lauterbourg
21 rue de la Première Armée
67630 LAUTERBOURG

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique – Révision du PLU de Lauterbourg

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU

Monsieur le Maire,
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lauterbourg, nous souhaitons attirer votre attention sur les difficultés de

constructibilité rencontrées sur certaines parcelles étroites situées en zone Ur1, notamment dans le secteur du centre-ville ancien.

À titre d'exemple, la parcelle cadastrée section 0118, d'une largeur d'environ 11,50 mètres, illustre les contraintes actuelles qui limitent fortement la faisabilité architecturale et économique des projets de construction ou de réhabilitation.

Ces contraintes impactent directement la possibilité de développer des projets structurants pour la commune, notamment un projet hôtelier d'environ 40 chambres, accompagné d'équipements de qualité destinés à renforcer l'attractivité touristique et économique de Lauterbourg.

Afin d'adapter le règlement aux réalités foncières locales et de favoriser des projets cohérents avec le développement urbain de Lauterbourg, nous sollicitons l'étude des évolutions suivantes :

- Autoriser l'implantation des constructions en limite parcellaire sur voies et emprises publiques, sans retrait obligatoire, lorsque la configuration de la parcelle le justifie ;
- Assouplir, voire supprimer, la règle limitant à 70 % la surface du niveau supérieur par rapport au niveau inférieur dans le cas des constructions à toit plat ;
- Réduire les exigences de pleine terre et le coefficient de biotope (CBS) pour les parcelles étroites particulièrement contraintes. À ce jour, l'obligation de 40 % de pleine terre compromet fortement la constructibilité ; un seuil de 10 % apparaîtrait plus adapté dans ce type de configuration urbaine.

Ces adaptations permettraient d'améliorer significativement la faisabilité des projets tout en restant cohérentes avec les orientations générales du PLU, notamment en matière de densification maîtrisée, de valorisation du tissu urbain existant et de limitation de l'étalement urbain.

Notre démarche s'inscrit dans une volonté constructive de contribuer au développement qualitatif de la commune, à la création d'activité économique et d'emplois, ainsi qu'à l'émergence de projets ambitieux adaptés aux réalités architecturales et foncières du territoire.

Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations et restons à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Ps : une confirmation de la bonne reçue de cette requête par Me le Commissaire Enquêteur serait la bienvenue . Merci d'avance.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Lauterbourg,
Le 28 juin 2026

[REDACTED]
