

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

## LAUTERBOURG

Elaboration : 02/03/2020  
Modification simplifiée n°1 : 14/12/2020  
Modification simplifiée n°2 : 05/05/2025

### AVIS CONFORME DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

#### MODIFICATION N°1 ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 22/04/2026

A LAUTERBOURG

LE MAIRE



JOSEPH SAUM



atip





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa  
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour  
la modification du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de de Lauterbourg (67)**

N° réception portail : 009846/KK AC PLU

## La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023 ainsi que du 08 septembre 2025, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 août 2025 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 05 décembre 2025 et déposée par la commune de Lauterbourg (67), compétente en la matière, relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lauterbourg (2 336 habitants, INSEE 2022) qui porte sur 16 points différents :

### Point 1 : Clarification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de mieux répondre aux contraintes d'organisation des parcelles, ce point vise d'une part à adapter les règles d'implantation des constructions principales vis-à-vis des voies et emprises publiques dans les zones Uh (noyau historique), Uhr (espace urbain résidentiel ancien), Ur (espace urbain à dominante résidentielle) et 1 AU, et d'autre part, à assouplir les règles applicables aux constructions annexes en zone Uhr et Ur ;

### Point 2 : Clarification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Afin de tenir compte de certaines situations particulières et d'éviter des incohérences avec le bâti existant, les règles d'implantation des constructions et annexes par rapport aux limites séparatives en zone Uh et AU sont assouplies ;

### Point 3 : Isolation par l'extérieur

Afin de favoriser la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique, l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, y compris lorsque l'isolation déborde sur les marges de recul définies dans le règlement, est permise dans l'ensemble des zones du PLU, ce qui n'était pas le cas actuellement ;

#### Point 4 : Prise en compte du risque inondation

Afin d'anticiper l'aboutissement des études engagées par l'État en vue de l'élaboration du Plan de prévention du risque inondation (PPRi) Sauer-Rhin, l'urbanisation en zone inondable est davantage encadrée, en veillant à ce que toute nouvelle construction soit hors d'eau, dans une logique de protection des biens et des personnes ; ainsi en cohérence avec les autres PPRi actuellement en vigueur dans le Bas-Rhin, la règle en vigueur dans les zones du PLU concernées par le risque inondation est modifiée et impose de respecter la Cote des plus hautes eaux (CPHE) des rez-de-chaussée, surmontée d'une revanche supplémentaire de 0,30 mètre (m) (CPHE+0,30 m) ;

#### Point 5 : Réglementation des clôtures

L'ensemble des règles concernant l'édification des clôtures dans les différentes zones du PLU est modifié/complété pour, selon le dossier, répondre aux évolutions des modes de vie et à la demande des habitants, pour harmoniser les règles entre les zones U et AU, autoriser des clôtures plus hautes quand les conditions de sécurité l'exigent, et tenir compte des évolutions réglementaires en zone N (Loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et protéger la propriété privée) ;

#### Point 6 : Clarification et harmonisation des règles de stationnement

Afin d'éviter tout risque de report excessif du stationnement sur l'espace public, la commune souhaite encadrer les règles de stationnement pour l'ensemble des destinations et sous destinations, ce qui n'est pas le cas actuellement ; en outre le nombre de place par logement créé est ramené de 2,5 places à 2 places pour équilibrer l'occupation de l'espace entre le stationnement, les espaces verts et la densification potentielle des parcelles ; de la souplesse est apportée aux obligations de places de stationnement dans la zone Uh (centre ancien) compte tenu de la densité du bâti dans ce secteur ; les règles sont harmonisées entre les zones U et AU et de la souplesse est également apportée pour le stationnement concernant les autres destinations que l'habitat ; une annexe spécifique au stationnement (annexe 7) est créée ;

#### Point 7 : Clarification des règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces en zone U

Le règlement du PLU définit pour chaque zone un coefficient minimal de surface en pleine terre (PLT) ainsi qu'un coefficient minimal de biotope par surface (CBS), avec des dérogations possibles en zones U pour certains travaux, notamment pour la création d'annexes et les aménagements, pour les parcelles disposant d'un CBS inférieur au minimum requis ; les conditions d'application de ces dérogations n'étant pas formellement précisées, afin de garantir une application cohérente de cette disposition, cette dernière est modifiée pour les zones Uhr, Ur, Ui, Up et Un, en précisant que la dérogation concerne « les extensions de constructions existantes ou les constructions nouvelles » d'une emprise au sol inférieure au égale à 70 m<sup>2</sup> et que l'application de cette dérogation aux « aménagements » est supprimée ;

#### Point 8 : Modification des règles relatives à la hauteur des constructions en zone Ui

La commune étudie la possibilité de réhabiliter en résidence senior les anciennes casernes de Lauterbourg situées en zone Ui ; un nouveau bâtiment, adossé au bâtiment actuel, ferait partie du projet ; les anciennes casernes étant classées aux Monuments historiques (MH), la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) demande que le nouveau bâtiment projeté soit architecturalement dans le prolongement du bâtiment actuel ; ce dernier mesure 17,89 m de haut alors que le règlement de la zone permet une hauteur maximale des constructions de 13 m ; afin de permettre la réalisation du projet, un sous-secteur Ui1 est créé au sein duquel la hauteur maximale des constructions est portée à 18 m ;

#### Point 9 : Adaptation des règles de hauteur pour un projet hôtelier

Un projet de réhabilitation du restaurant « Au Vieux Moulin » en établissement hôtelier à vocation éco-touristique est porté par le propriétaire actuel du restaurant ; le projet est situé en zone Ur, au sein duquel le PLU limite la hauteur des constructions à 12 m ; pour les besoins du projet, la hauteur maximale des constructions nécessite d'être portée à 16 m ; un sous secteur Ur1, circonscrit à la zone du projet, est créé en ce sens ;

#### Point 10 : Création d'un sous-secteur AC1

Afin de permettre à l'unique exploitant agricole de la commune une adaptation de ses bâtiments de stockage, nécessitant d'augmenter la hauteur maximum du faîtage à 15 m, contre 12 m actuellement, un sous-secteur AC1 est créé au sein duquel la hauteur est portée à 15 m ; cette évolution est circonscrite au seul périmètre des bâtiments existants ;

#### Point 11 : Reclassement de la parcelle 118 de la zone 1AUH vers la zone Ur et modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au secteur de la gare

Afin d'avoir plus de souplesse dans le réaménagement du parvis de la gare, le projet actuel étant jugé disproportionné au regard des besoins réels de la commune, l'indication « parvis » est supprimée dans l'OAP du secteur et la parcelle 118, actuellement en zone 1AUh, est reclassée en zone Ur ;

#### Point 12 : Mise en place d'un nouvel Emplacement réservé (ER)

Des parcelles privées empiétant sur le domaine public (rue de la première armée), afin de pouvoir engager le rétablissement des limites de voie, un ER (253 m<sup>2</sup>) est créé sur les terrains concernés ;

#### Point 13 : Clarification des dispositions générales relatives aux conditions de desserte par la voirie

Afin de garantir une meilleure opérationnalité des règles générales concernant les conditions de desserte des terrains par la voirie, la mention de l'obligation « d'une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte » est supprimée, ce point apportant de la confusion dans l'application du règlement actuel ; il peut en revanche être pris en compte au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme, au titre du R.111-2 du code de l'urbanisme ;

#### Point 14 : Modification des dispositions générales relatives à la prise en compte des rejets

Dans ses dispositions générales, le PLU impose que tout projet nécessitant un permis de construire prévoit un espace dédié pour le stockage et la manipulation des déchets et dont le dimensionnement permette de répondre aux besoins de la collecte sélective ; afin d'améliorer la gestion des déchets, cette disposition réglementaire est élargie à l'ensemble des autorisations d'urbanisme afin qu'elle s'applique également en cas de changement de destination ou de projet de densification par exemple ;

#### Point 15 : Rectification d'une erreur matérielle

Une modification simplifiée n°1 est intervenue en 2020 pour le PLU de Lauterbourg ; cette dernière prévoyait « d'étendre sur 0,97 ha le périmètre d'inconstructibilité identifié au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme afin d'autoriser la réalisation de remblais présentant une pente de 30° » ; ce périmètre d'inconstructibilité se superposant avec un secteur préserver par l'article R151-23 du code de l'urbanisme, au titre de la biodiversité, la modification simplifiée du PLU, prévoyait d'ajouter dans son article N6 une mention imposant une « renaturation adaptée » au nouveau contexte dans les secteurs remblayés ; par erreur, la prise en compte de ce point n'a pas été intégrée au document approuvé en 2020, aussi, ce point est repris dans la présente modification afin de corriger cette erreur matérielle ;

## Point 16 : Modification du lexique

Le lexique du PLU est modifié pour apporter une meilleure lisibilité au document ;

Considérant que pour l'ensemble des points précités, les règlements écrits et graphiques et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont modifiés en conséquence ;

Observant que :

Point 1 : Ces évolutions réglementaires répondent à des enjeux d'équilibre, de souplesse et de bonne intégration urbaine ; pour le secteur particulier de l'entrée de bourg, elles tiennent compte de la nécessité de garantir la bonne intégration paysagère, en instaurant une ligne de recul minimale dans cette zone ; ces évolutions sont sans incidences notables sur l'environnement et le paysage ;

Point 2 : Ces évolutions réglementaires favorisent une meilleure adaptation des constructions aux formes urbaines existantes et permettent une densification plus souple, ainsi, elles contribuent à limiter l'étalement urbain ; elles sont sans incidences notables sur l'environnement et le paysage ;

Point 3 : Ces évolutions réglementaires favorisent l'adaptation et la lutte contre le changement climatique ; elles sont favorables à l'environnement et sans incidences notables sur le paysage ;

Point 4 : Ces évolutions réglementaires renforcent la prise en compte du risque inondation dans les règles d'urbanisme applicables, elles contribuent à une meilleure protection des personnes et des biens ;

Point 5 : Ces évolutions réglementaires concernant les clôtures dans les différentes zones du PLU permettent de trouver un équilibre entre les besoins des habitants en terme d'intimité et de sécurité, et la préservation de l'environnement et du cadre de vie ;

**Recommandant toutefois de :**

- **limiter la mise en place de clôtures en zones A et N aux besoins des exploitations agricoles et pour la sécurité, comme c'est le cas dans le règlement actuel, afin de ne pas impacter la continuité écologique pour la faune (mammifères notamment) ;**
- **respecter, en zone N, les critères de la Loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée (clôtures installées à 30 centimètres au-dessus du sol et à une hauteur maximum de 1,20 mètre) ;**

Point 6 : Ces évolutions réglementaires permettent d'encadrer pour le stationnement l'ensemble des destinations de constructions, garantissant que chaque projet prévoit un nombre de places adapté à ses besoins ; elles sont sans incidences notables sur l'environnement et le paysage ;

Point 7 : Ces évolutions réglementaires encadrent l'application d'un coefficient de biotope par surface minimal et sont ainsi sans incidences notables sur l'environnement ;

Point 8 : Ces évolutions réglementaires, par la création d'un sous secteur Ui1 limité à l'environnement immédiat du bâtiment classé aux Monuments historiques, permettent de respecter la mise en valeur du patrimoine bâti et sont sans incidences notables sur l'environnement et le patrimoine ;

Point 9 : Ces évolutions réglementaires concernent un secteur d'une surface très limitée, adjacent à un secteur Up au sein duquel la hauteur maximale des constructions est déjà de 16 m ; en outre, le secteur Ui1 créé est situé en léger contrebas par rapport au reste de la commune, atténuant ainsi la perception de hauteur supplémentaire et l'impact paysager ; ces évolutions sont sans incidences notables sur l'environnement et le paysage ;

Point 10 : Ces évolutions réglementaires concernent une surface très limitée, dans un secteur déjà très marqué par la présence de bâtiments agricoles ; elles sont sans incidences notables sur l'environnement et le paysage ;

Point 11 : Ces évolutions réglementaires permettent de ne pas bloquer les projets à mettre en œuvre dans le secteur de la gare ; le reclassement de la parcelle 118 concerne une surface très limitée, dans un secteur déjà équipé et bâti ; ces évolutions sont sans incidences notables sur l'environnement et le paysage ;

Point 12 : Ces évolutions réglementaires concernent un emplacement réservé d'une surface très réduite (253 m<sup>2</sup>) et permettent de rétablir les limites du domaine public; elles sont sans incidences notables sur l'environnement ;

Point 13 : Ce point concernant les conditions de desserte des terrains par la voirie n'ayant aucun effet direct sur la constructibilité, il est sans incidences notables sur l'environnement ;

Point 14 : Ces évolutions réglementaires sont positives pour l'environnement en assurant une meilleure gestion des déchets ;

Point 15 : S'agissant d'une correction d'une erreur matérielle, ce point est sans incidences sur l'environnement ;

Point 16 : S'agissant de compléments apportés à des définitions du lexique, ce point est sans incidences notables sur l'environnement ;

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Lauterbourg (67), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lauterbourg n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la commune de Lauterbourg ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite commune sur **ses recommandations formulées ci-avant**.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Lauterbourg rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 14 janvier 2026

Le président de la Mission régionale  
d'autorité environnementale,  
par délégation, par intérim

  
Yann THIÉBAUT