

Objet: RÉ: LAUTERBOURG - Modification n°1 PLU - Consultation PPA [PETR] de la Bande Rhénane Nord

De : Sylvie Gregorutti <sylvie.gregorutti@cc-paysrhenan.fr>

Envoyé : mercredi 6 mai 2026 10:24

Objet : RE: LAUTERBOURG - Modification n°1 PLU - Consultation PPA [PETR] de la Bande Rhénane Nord

Importance : Haute

Soyez vigilant : ce courriel provient d'une organisation externe à la CeA.

- Assurez-vous d'abord qu'il ne s'agit pas d'un email malveillant avant de cliquer sur tout lien ou pièce jointe.
[Apprendre à reconnaître un email de phishing.](#)

Concerne : consultation PPA – avis du PETR de la Bande Rhénane Nord – avis technique

Bonjour,

Dans le cadre de la consultation pour avis PPA et de la sollicitation auprès du PETR de la Bande Rhénane, nous avons réalisé une analyse technique du dossier de la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lauterbourg.

Le dossier élaboré fait référence au SCoT arrêté le 2 avril 2025. Entretemps, il y a eu l'approbation du SCoT le 10 décembre 2025.

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Lauterbourg dans le dossier et des éléments d'analyse techniques évoqués ci-après, **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lauterbourg conforte les orientations et objectifs du SCoT de la Bande Rhénane Nord approuvé le 10 décembre 2025, en termes de compatibilité.**

En effet, nous observons que :

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

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 ; le SCoT de la Bande Rhénane Nord approuvé le 10 décembre 2025 souligne à travers sa prescription « P18 – Marquer les entrées de ville et de village », l'importance de traiter la gestion de ces entrées afin de répondre à des exigences paysagères garantissant une préservation de l'identité territoriale. De même, ce point de modification répond à la recommandation « R6 – Veiller à la bonne intégration paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles constructions » qui recommande que les documents d'urbanisme locaux rédigent notamment des recommandations en terme d'implantation du bâti.

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

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 ; le SCoT de la Bande Rhénane Nord, approuvé le 10 décembre 2025, souligne, à travers la recommandation « R6 – Veiller à la bonne intégration paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles constructions » l'intérêt que les documents d'urbanisme locaux rédigent notamment des recommandations en terme d'implantation du bâti.

Point 3 : Isolation par l'extérieur

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 ; à ce titre, dans sa prescription « P70 – En cohérence avec le PCAET, améliorer la qualité et la performance énergétique du bâti existant », le SCoT de la bande Rhénane Nord approuvé le 10 décembre 2025 demande de

promouvoir un habitat minimisant son impact sur les ressources naturelles et d'encourager une meilleure performance énergétique des logements.

Point 4 : Prise en compte du risque inondation

Ces évolutions réglementaires renforcent la prise en compte du risque inondation dans les règles d'urbanisme applicables, elles contribuent à réduire la vulnérabilité du territoire ; ce point de modification est en cohérence avec le SCoT de la Bande Rhénane Nord approuvé le 10 décembre 2025 qui cible dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) « la préservation des habitats et réduction de la vulnérabilité aux risques naturels » dont la prise en compte de la réglementation liée aux risques d'inondation (Partie 1 – Chapitre 5 du DOO Prescription n°58).

Point 5 : Règlementation des clôtures

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 ; le projet de SCoT de la Bande Rhénane Nord, approuvé le 10 décembre 2025, souligne, à travers sa recommandation R6 – « Veiller à la bonne intégration paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles constructions » l'intérêt que les documents d'urbanisme locaux rédigent notamment des recommandations en terme de clôtures et de haies. De même, le projet de SCoT souligne, à travers sa prescription P33 – « Favoriser le développement de la biodiversité dans les zones urbanisées », le rôle des documents locaux d'urbanisme.

Point 6 : Clarification et harmonisation des règles de stationnement

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 ; ce point de modification s'inscrit dans le SCoT de la Bande Rhénane Nord, approuvé le 10 décembre 2025, qui recommande à travers sa recommandation R2 - Trouver un équilibre entre densification et qualité urbaine de travailler notamment sur le stationnement afin de concilier densification et qualité urbaine. De même le SCoT recommande que les documents d'urbanisme locaux assurent les conditions de maintien ou d'accueil d'activités commerciales en centralité, au travers de règles d'urbanisme telles que l'absence de règles trop contraignantes en matière de stationnement pour les locaux commerciaux et artisanaux (recommandation R51 – « Mettre en place les conditions favorables de maintien ou d'accueil des activités commerciales en centralité »). La zone Uh étant sans exigence de stationnement pour les constructions à destination de commerce et d'activité de service, elle répond à cette recommandation.

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

U

Ces évolutions réglementaires encadrent l'application d'un coefficient de biotope par surface minimal ; le SCoT de la Bande Rhénane Nord, approuvé le 10 décembre 2025, souligne, à travers sa prescription P33 – « Favoriser le développement de la biodiversité dans les zones urbanisées », le rôle des documents locaux d'urbanisme dans les réflexions en matière de désimperméabilisation des sols dans les zones urbaines et d'équilibre entre espaces bâtis et non-bâtis.

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

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 ; la modification vise à permettre l'implantation d'une résidence sénior au cœur du centre bourg. Elle s'inscrit pleinement en application de la recommandation 35 du SCoT, qui préconise de « répondre aux besoins des personnes âgées via une offre diversifiée en hébergements et logements », à proximité des services, équipements et transport en commun afin de permettre aux personnes âgées de conserver une vie sociale et une autonomie. Cette action contribue également à renforcer la centralité de Lauterbourg qui est un pôle majeur dans l'armature urbaine du SCoT.

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

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 ; ce point de modification répond à la Partie 3 chapitre 3 – Développer le tourisme autour de la découverte des richesses naturelles et culturelle du SCoT approuvé dans lequel est ciblé la diversification de l'offre d'hébergement. Dans sa recommandation P115 – « Développer l'hébergement touristique de qualité en lien avec les infrastructures d'itinérance », le SCoT recommande que la création d'hébergements touristiques en lien avec les infrastructures d'itinérance se fasse préférentiellement au sein des centralités.

Point 10 : Création d'un sous-secteur AC1

Ces évolutions réglementaires concernent une surface très limitée, dans un secteur déjà très marqué par la présence de bâtiments agricoles ; ce point de modification vise à accompagner l'exploitation agricole, il

s'inscrit en application de la prescription 88 du SCoT de la Bande Rhénane Nord approuvé, qui vise à « soutenir l'activité agricole et la filière agro-alimentaire ».

Point 11 : Basculement de la parcelle 118 de la zone IAUh en zone Ur

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 ; elles visent à faciliter l'évolution du secteur gare ; ce type d'évolution va dans le sens des orientations du SCoT.

Point 12 : Mise en place d'un nouvel emplacement réservé

Sans objet en termes de compatibilité au SCoT.

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

Sans objet en termes de compatibilité au SCoT.

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

Ces évolutions réglementaires sont positives pour l'environnement en assurant une meilleure gestion des déchets ; ce point de modification d'inscrit dans la préconisation P44 – « Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage » du projet de SCoT approuvé dans laquelle il est demandé que les documents locaux d'urbanisme définissent une réglementation adaptée répondant aux normes en vigueur.

Point 15 : Rectification d'une erreur matérielle

Sans objet en termes de compatibilité au SCoT.

Point 16 : Modification du lexique

Sans objet en termes de compatibilité au SCoT.

La modification °1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lauterbourg n'appelle pas de remarques ou d'observations techniques supplémentaires au titre de la compatibilité au SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Cordialement



Sylvie GREGORUTTI

Directrice

PETR de la Bande Rhénane Nord

1A, route de Herrlisheim - 67410 DRUSENHEIM

Tél. 06 88 22 02 58

Mail : sylvie.gregorutti@cc-paysrhenan.fr

En savoir plus : <https://bande-rhenane-nord.fr/>