

# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal -

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE



**PLU Intercommunal du**

## **HATTGAU**

ASCHBACH, BETSCHDORF, HATTEN, OBERROEDERN, RITTERSHOFFEN, STUNDWILLER

Elaboration

21/10/2015

Modification simplifiée n°1

28/09/2016

Modification simplifiée n°2

18/12/2019

Modification n°1

### **EXTRAITS DU REGLEMENT**

#### **Modification n°1 ENQUETE PUBLIQUE**

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE CE JOUR

A HOHWILLER  
LE 20/08/2020

LE PRESIDENT

PAUL HEINTZ





### Article 3 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

*Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-4) :*

*« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9. »*

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones : **Les zones urbaines (zones "U")**

- la **zone urbaine UA**, comprenant un secteur de zone **UAj** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
  - la **zone urbaine UB**, comprenant les secteurs de zone **UBr, UBc, UBh et UBj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
  - la **zone urbaine UE**, comprenant un secteur de zone **UE1**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
  - la **zone urbaine UX**, comprenant les secteurs de zone **UXa et UXc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- 1. Les zones à urbaniser (zones "AU")**
- la **zone à urbaniser IAU**, comprenant les secteurs de zones **IAU1 et IAU2** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
  - la **zone à urbaniser IAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
  - la **zone à urbaniser IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
  - la **zone à urbaniser IIAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement.
- 2. Les zones agricoles (zones "A")**
- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Ac et Acm**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- 3. Les zones naturelles et forestières (zones "N")**
- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **Nv, Nf Nca, Ns et Nc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

## CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone UB correspond principalement aux extensions récentes des communes, à caractère résidentiel, réalisées essentiellement sous forme pavillonnaire.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB comporte :

- **un secteur UBr** qui correspond à une zone où la possibilité de réaliser un « schlupf » en limite mitoyenne est préservée. Cette disposition ne concerne que la commune de Rittershoffen ;
- **un secteur UBc** qui correspond à une zone regroupant : maison de retraite, logements sous forme de collectifs et équipement public ;
- **un secteur UBj** qui correspond à une zone de jardin, ou la dominante végétale doit être préservée ;
- **un secteur UBh** qui correspond à une zone où le tissu urbain est lâche, qui comporte un certain nombre de dents creuses et où les règles d'implantation et d'aspect extérieur sont particulières et spécifiques à la commune de Hatten.

---

### Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### Article 1 UB: Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les extensions de bâtiments d'exploitation agricole existants.
3. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;

9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.
11. A Betschdorf et ses villages annexes, le rejet des eaux pluviales pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement dans le cas où aucune autre solution ne peut être appliquée (infiltration, rejet vers un réseau pluvial ou vers le milieu naturel). Le débit maximal admissible autorisé au réseau d'assainissement sera alors fixé conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

#### **Electricité et télécommunications**

12. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
13. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

#### **Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

#### **Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **Dispositions générales**

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées à l'alignement défini par le plan des façades des constructions avoisinantes.
2. Nonobstant les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, aucune construction ne pourra s'implanter avec un recul supérieur à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

##### **En zone UBh**

3. Sauf disposition graphique contraire, la façade des constructions s'implantera :
  - soit à l'alignement défini par le plan des façades des constructions avoisinantes,
  - soit avec un recul maximum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Dans les zones UB, UBh et UBr**

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
  - 10,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
  - 7,50 mètres à l'égout du toit.
4. La construction pourra au maximum être composée de 3 niveaux.
5. Au-dessus de 7,50 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale à l'égout et incliné à 45°.

### **Dans les zones UBc**

6. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
  - 15,50 mètres au point le plus haut de la construction ;

### **Dans le secteur de zone UBj**

7. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut.

### **Dispositions particulières**

8. La hauteur maximale des constructions de faible emprise, disjointes du bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut de la construction.
9. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
10. En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 10,50 mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
11. La hauteur maximale des serres maraîchères ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut de la construction.

### **Article 11 UB : Aspect extérieur et aménagement des abords**

*Rappel* : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

## Toitures

1. Les pans de toitures des bâtiments principaux doivent être avoir une inclinaison comprise entre 40° et 52°. Les débords de toitures, les demi-croupes ainsi que les pans cassés sont autorisés.
2. En zone UBh, les pans de toitures des bâtiments principaux doivent avoir une inclinaison inférieure à 52°.
3. Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

## Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.*

5. Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétale);
  - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ;
  - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
6. Les clôtures en limite de l'espace public auront une hauteur maximale de :
  - 1,20 mètres, mur bahut éventuel compris.
7. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
  - 1,80 mètres, mur bahut éventuel compris.

## Article 12 UB : Stationnement des véhicules

---

### Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "Stationnements de véhicules à réaliser" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

**De plus, sont admis dans le secteur de zone Nv:**

10. Les abris de verger, de pâture ou de jardin, à conditions :
  - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
  - qu'ils soient dépourvus de fondation,
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 10 m<sup>2</sup>,
  - ~~- que leur hauteur ne dépasse 3 mètres.~~

**De plus, sont admis dans le secteur de zone Nf:**

11. Les constructions et installations nécessaires à la sauvegarde et l'exploitation des boisements ainsi qu'à la valorisation énergétique de la biomasse produite localement.
12. Les miradors liés à la chasse.

**Sont admis dans le secteur de zone Nca :**

13. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la carrière.
14. L'affouillement du sol et les exhaussements liés à l'exploitation du site.
15. Le dépôt et le stockage de matériaux inertes liés à l'exploitation du site.

**Sont admis dans le secteur de zone Nc :**

16. Dans les secteurs non soumis aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU :
  - dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, plafonnées à 100 m<sup>2</sup> ;
  - sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant ;
  - pour permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur.
17. Seules sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
  - 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les habitations ;
  - 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les activités.
18. L'hébergement hôtelier et la restauration à conditions :
  - que leurs usages soient compatibles avec le milieu environnant
  - que la construction respecte les règles de l'alinéa 16 ou 17 du présent article.