

# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal -



**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	15/12/2020
Modification n°2	15/12/2020
Modification n°3	19/05/2021
Modification n°4	29/09/2021
Révision allégée n°1	28/06/2022
Modification n°5	22/03/2023

## EXTRAITS REGLEMENT

### Modification n°6 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU 20/09/2023

A HOHWILLER

LE PRESIDENT

PAUL HEINTZ





## CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle, peu ou pas desservie par des équipements publics, représentent l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, terres agricoles, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, carrières, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère des communes du HATTGAU et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N comporte :

- un secteur Nc et secteur Nc1 qui correspondent à ~~une~~ des zones naturelles où l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes est possible ;
- un secteur Nca qui correspond à une zone naturelle graviérable, réservée aux exploitations de carrières ;
- un secteur Nv qui correspond à une zone naturelle de vergers/jardins à préserver et entretenir ;
- un secteur Nf qui correspond à une zone naturelle boisée forestière ;
- un secteur Ns qui correspond à une zone naturelle pour le stockage de déchets inertes.

---

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

---

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

---

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 N.
2. De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures,
  - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

- que la construction respecte les règles de l'alinéa 16 ou 17 du présent article.

**Sont admis dans le secteur de zone Nc1 :**

**19. Dans les secteurs non soumis aux risques d'inondation figurant au plan de règlement :**

- les extensions des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les annexes aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

---

**Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 3 N : Accès et voirie**

---

**Accès**

1. La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

**Voirie publique ou privée**

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Article 4 N : Desserte par les réseaux**

---

**Eau potable :**

1. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

**Eaux usées:**

2. Toutes constructions ou installations nécessitant une évacuation des eaux usées devront être assainies par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Eaux de ruissellement

4. 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

### Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5 N : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

### Dispositions générales

#### Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
  - a. routes départementales : 35 mètres de l'axe pour toutes les constructions le long de la RD 263 et 25 mètres de l'axe pour toutes les constructions le long des RD 228 et RD 243 ;
  - b. autres routes départementales : 15 mètres
  - c. autres voies et chemins y compris du domaine privé : 6 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

#### Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptée depuis les berges des cours d'eau et les fossés.

#### Dans l'ensemble de zone N à l'exception des secteurs de zone Nc, Nc1 et Nf:

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptée depuis les lisières forestières.

**Dans les secteurs de zone Nc et Nc1:**

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres comptée depuis les lisières forestières.

**Dans le secteur de zone Nf :**

5. Non réglementé

**Ces dispositions ne s'appliquent pas:**

6. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique, etc.

**Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**Dispositions générales**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dispositions particulières**

2. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre.

**Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

**Article 9 N : Emprise au sol**

---

*Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.*

**Dans le secteur de zone Nv :**

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Dans le secteur de zone Nc :**

4. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

**Dans les secteurs de zone Nca et Nf :**

5. Non réglementé

**Article 10 N : Hauteur maximum des constructions**

---

**Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
  - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
  - les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie ;
  - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

**Dans les secteurs de zone Nc et Nc1 :**

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres.
4. En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 7,50 mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

**Dans le secteur de zone Nca :**

Non réglementé

**Dans le secteur de zone Nf :**

5. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

**Dans le secteur de zone Nv :**

6. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
  - 3 mètres pour les abris de verger ou de jardin ;
  - 3,5 mètres pour les abris de pâture.

**Dans le secteur de zone Ns :**

7. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 mètres.