



PARC D'EXCELLENCE INDUSTRIELLE DÉDIÉ À L'UTILISATION DES RESSOURCES GÉOTHERMIQUES À HATTEN

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi DU HATTGAU

Note de présentation des évolutions du PLUi du Hattgau

Février 2026

SOMMAIRE

Introduction	3
1) Cadre juridique et réglementaire	7
2) Contenu des modifications et leurs justifications.....	13
a) Grands principes	13
b) Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	14
c) Évolution du plan de zonage.....	17
d) Évolution du règlement écrit	29
e) Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	66
f) Ajout d'une annexe.....	69

Introduction

La Communauté de Communes de l'Outre-Forêt (CCOF) a pour ambition de créer un parc d'excellence industrielle dédié à l'utilisation des ressources géothermiques à Hatten pour :

- d'une part, contribuer à son niveau à l'augmentation de la part de l'énergie verte dans la production énergétique, en particulier à destination de l'industrie en vue de sa décarbonation ;
- d'autre part :
 - s'inscrire dans la stratégie du Gouvernement de réindustrialisation du pays ;
 - répondre aux ambitions de la Région Grand-Est d'installer 500 entreprises sur son territoire en permettant d'accéder à une offre foncière d'envergure.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt a décidé par délibération de :

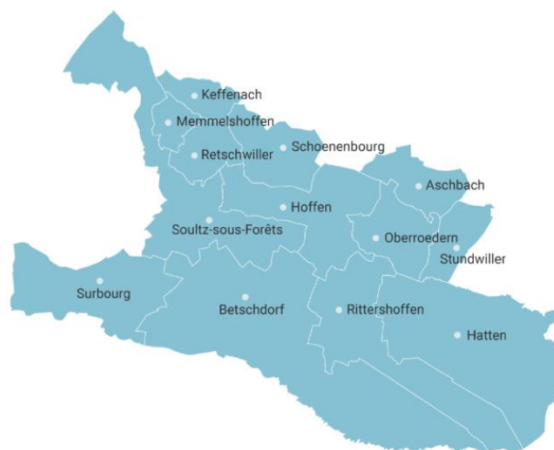
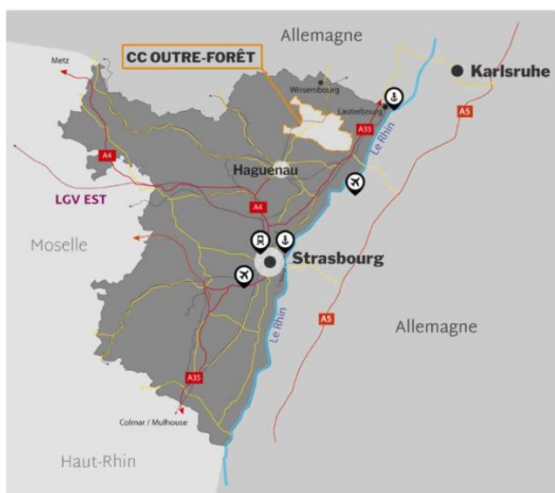
- lancer une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), en date du 3 avril 2024 ;
- lancer une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et une enquête parcellaire conjointe, en date du 3 avril 2024 ;
- mettre fin à la procédure de déclaration de projet* emportant mise en compatibilité du PLUi du Hattgau, mais la reprendre dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLUi, en date du 5 juin 2024

** La Communauté de Communes avait prescrit lors du Conseil Communautaire en date 20/12/2023 une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi du Hattgau.*

- Territoire concerné

La Communauté de communes de l'Outre-Forêt a été créée au 1^{er} janvier 2014 de la fusion des communautés de communes du Sultzterland et du Hattgau.

Elle regroupe 13 communes au Nord de la plaine d'Alsace.



La CCOF est située entre deux grandes métropoles, Strasbourg et Karlsruhe, et à proximité immédiate de grands axes de communications (routier, ferré, aérien, fluvial).

La CCOF participe au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) d'Alsace du Nord qui porte le Schéma de Cohérence Territoriale qui organise l'aménagement du territoire de l'Alsace du Nord (SCOTAN).

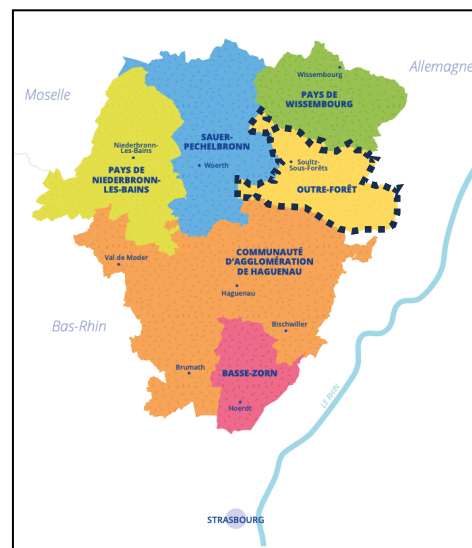
La révision du SCOTAN a été approuvée le 24 mai 2025.

Le territoire de la CCOF est couvert par 7 PLU communaux et un PLU Intercommunal (PLUi du Hattgau).

Le présent dossier porte uniquement sur la commune de Hatten.

Celle-ci est couverte par le PLUi du Hattgau, approuvé le 21 octobre 2015.

Le PLUi a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, dont la dernière, la révision allégée n°2, a été approuvée le 2 avril 2025.



- Périmètre du projet

Le projet se situe sur le ban communal de Hatten, à l'Est de la commune. Il est délimité par :

- des terrains agricoles à l'ouest, qui assurent une coupure vers le village de Hatten ;
- la forêt de Haguenau, au sud et à l'est, au-delà de la RD197 ;
- La RD28 au Nord, au-delà de laquelle se situent la casemate Esch, ouvrage de défense de la ligne Maginot, et la zone industrielle Rothsmatt.
La route départementale (D28) permet de relier la frontière avec l'Allemagne, au niveau de la commune de Seltz. Elle permet également de rejoindre le réseau autoroutier (A35) à l'est (à Seltz), sans aucune traversée de commune.

Le périmètre d'une emprise de 43,7 ha est actuellement, outre l'emprise des voies existantes, intégralement occupé par des surfaces agricoles et s'intègre hors centre urbain, dans un environnement mixant espaces naturels et zone industrielle.



— Périmètre du projet



- **Objet du présent dossier**

Le projet est soumis à plusieurs procédures.

La synthèse des procédures auxquelles le projet est soumis est présentée de manière détaillée dans la pièce n°3 du dossier d'enquête publique.

Le présent dossier de mise en compatibilité expose et justifie les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Hattgau nécessaires à la réalisation du projet porté par la CCOF dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le projet (porteur du projet, présentation du projet : périmètre, ambitions, choix du site, partis d'aménagement, scénarios étudiés, calendrier prévisionnel, ...) est présenté de manière détaillée dans la pièce n°1 du dossier d'enquête publique.

La Déclaration d'Utilité Publique (collectivité expropriante, état foncier, justification de l'utilité publique) est présentée de manière détaillée dans la pièce n°4 du dossier d'enquête publique.

1) Cadre juridique et réglementaire

La conduite du projet porté par la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt passe par la mise en place d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Cette procédure permet à des personnes publiques de réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder à des utilisateurs publics ou privés.

Son processus d'élaboration intègre une programmation d'équipements publics à réaliser, ainsi qu'un régime de participation spécifique établi pour le financement de ces équipements nécessaires aux futurs utilisateurs de l'opération. Elle peut être conduite avant la maîtrise des terrains.

La procédure de ZAC a pour objet la mise en œuvre opérationnelle de ce projet dans un contexte de maîtrise foncière incomplète.

La conduite de ce projet nécessite donc également la mise en place d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin d'assurer la maîtrise foncière des terrains du périmètre du projet.

La DUP est un acte administratif reconnaissant le caractère d'Utilité Publique à une opération projetée, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique).

Cet acte est la condition préalable à une expropriation qui serait rendue nécessaire pour la réalisation de l'opération.

- **Procédure de mise en compatibilité**

La procédure de mise en compatibilité est régie par les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, **le recours à la procédure de mise en compatibilité est justifié car l'opération faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas compatible avec les dispositions du PLUi du Hattgau en vigueur sur le périmètre concerné par le projet.**

En effet, l'emprise de la ZAC n'est actuellement pas constructible. Elle classée est en très grande majorité en zone IIAUx, qui n'est pas ouverte à l'urbanisation.

Conformément à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLUi.

Concernant la **desserte de la zone et la capacité des réseaux** (eau, électricité et assainissement), la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt (CCOF) mène une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) (création + réalisation), dont l'un des objectifs est la viabilisation de la zone. Les démarches sont donc en cours, notamment les discussions avec l'ensemble des concessionnaires :

- **Assainissement (eaux usées / eaux pluviales) :**
 - **Eaux usées :** il faut distinguer les eaux usées domestiques des eaux usées des activités ou industrielles.
La station d'épuration (STEP) est largement surdimensionnée pour les **eaux usées domestiques**.

La STEP dispose d'une capacité de 8 350 EH (équivalent habitant) avec notamment un débit de pointe horaire par temps sec de 158 m³/s et un débit de pointe horaire par temps de pluie de 195 m³/h.

D'après le site internet du SIVOM, elle traite aujourd'hui les effluents d'une population de 6 772 habitants, soit environ 4 000 EH selon l'exploitant.

Elle dispose donc actuellement d'une capacité restante d'environ 4 350 EH.

Consulté dans le cadre du projet, le SIVOM avait annoncé disposer de la capacité suffisante pour absorber l'arrivée de 1 200 emplois sur le parc.

La STEP pourrait accepter des **eaux usées d'activités ou industrielles** à la marge et suivant le type d'effluents. **Il est toutefois demandé, à travers le règlement de la zone 1AUT, que les eaux usées d'activités et industrielles soient gérées à la parcelle dans des filières autonomes et sans rejet dans le réseau d'eaux usées. Les industriels ne seront donc autorisés à renvoyer dans le réseau public d'eaux usées que les eaux usées domestiques.**

- **Eaux pluviales** : la gestion sera assurée à l'échelle de la zone, sans rejet au réseau, conformément à la doctrine en vigueur.
- **Réseau électrique** : des études portant sur le raccordement du réseau électrique sont menées très en amont des projets avec le gestionnaire de réseaux. Un renforcement du réseau électrique est prévu d'ici environ 3 ans, pour atteindre une puissance totale de 20 MW. Il se fera sur un poste source hors site. Le réseau mis en place sera compatible à son développement, sans travaux supplémentaires à terme.
Le dimensionnement du réseau électrique est réalisé par un service spécialisé du gestionnaire du réseau (Électricité de Strasbourg), sur la base de retours d'expériences de situation de projets similaires. Les besoins de la ZAC ont été considérés, mais également ceux de la zone existante et de son potentiel développement. Il est considéré une capacité existante suffisante à court terme, ainsi qu'un accroissement de la capacité à moyen terme, comme mentionné précédemment.
Concernant les lignes électriques, il existe déjà un réseau sous un chemin forestier au sud du site.
- **Eau potable** : le gestionnaire actuel (le syndicat des eaux du canton de Seltz) a estimé son réseau compatible avec un usage domestique.
Pour ce qui concerne la consommation d'eau en lien avec le process industriel des futurs utilisateurs, les autorisations liées aux projets industriels devront comporter une autorisation officielle émanant du gestionnaire sur la base d'une évaluation précise des besoins en eau potable afin de vérifier la compatibilité avec la capacité de production de la collectivité ; à défaut, le projet ne pourra être considéré comme recevable.
- **Réseau routier** : la zone est actuellement desservie par la RD28 et par l'ancienne route de Seltz. Des aménagements sont toutefois prévus afin d'améliorer les conditions d'accès, notamment d'un point de vue de la sécurité.
Dans le cadre des études préalables au projet, une étude trafic a été réalisée en 2024 par SYSTRA (Cf. Étude d'impact environnemental – Annexe 9).

Cette étude a été réalisée sur la base de comptages de véhicules effectués en 2024. Elle tient donc compte du trafic existant, mais également des flux projetés, générés par le projet, notamment la création de 1 200 emplois sur le site (avec une répartition des flux exclusivement en heure de pointe standard). Ces hypothèses d'entrée sont majorantes par rapport aux données prévisionnelles actuelles, qui tendent vers un nombre d'emplois moins élevé et ainsi qu'une répartition des flux décalée, qui correspondrait plus à une organisation de postes dans l'industrie.

Le projet entraînera une augmentation des flux de circulation, cependant les routes RD28 et RD197 disposent de réserves de capacité suffisantes pour absorber ces trafics supplémentaires sans saturation. La circulation restera globalement fluide, y compris aux heures de pointe, avec seulement quelques ralentissements possibles sur la RD28 à l'Ouest du projet (direction Hatten). Les carrefours existants et projetés fonctionneront correctement. Les flux générés ne remettent pas en question le fonctionnement de l'axe.

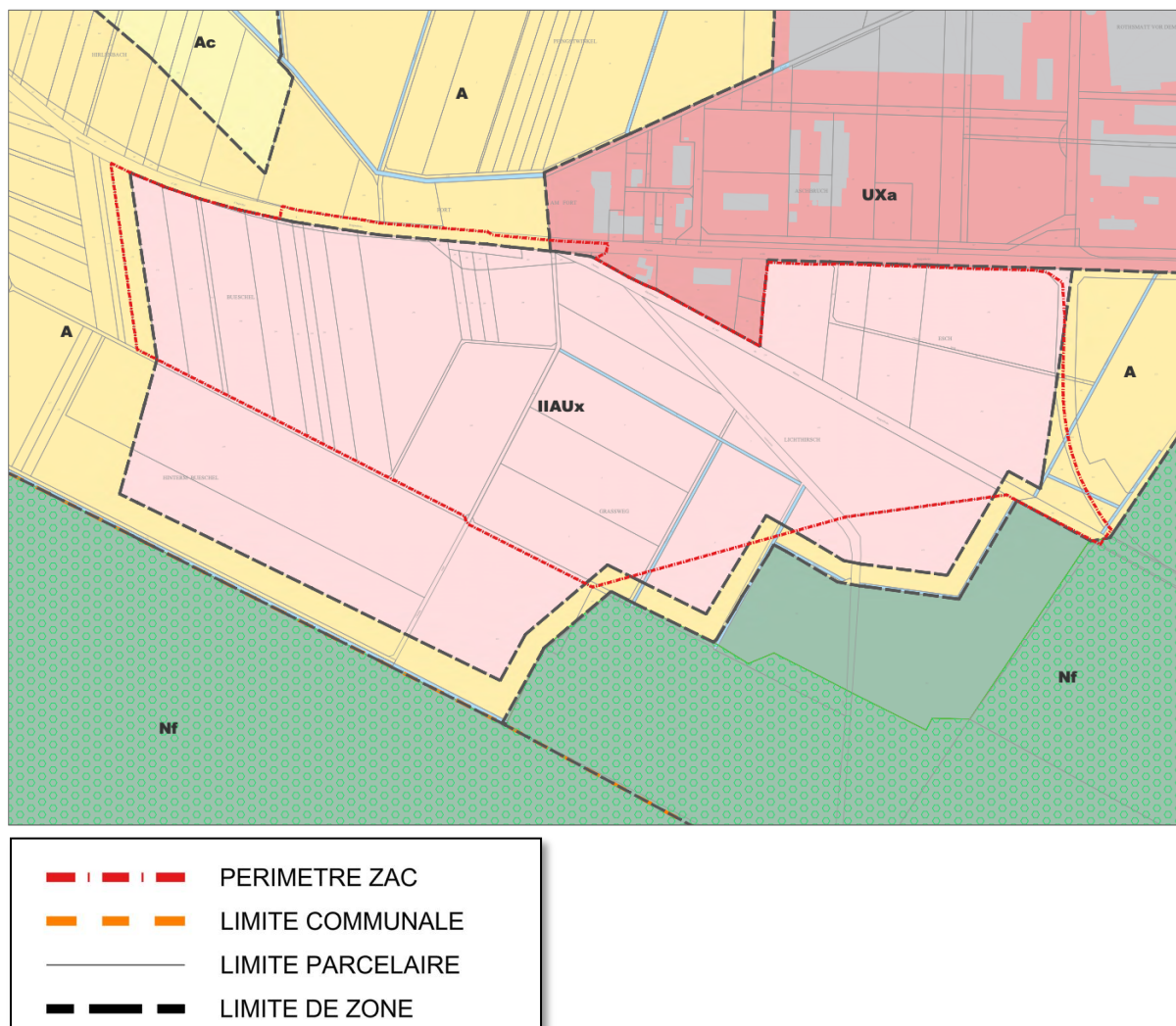
Concernant le carrefour RD28 x Route de Seltz, celui-ci est réaménagé en giratoire et la route de Seltz est élargie pour permettre un accès fluide et sécurisé, en entrée comme en sortie. Le choix de l'implantation du rond-point répond avant tout à des impératifs de sécurité et de lisibilité des circulations, dans un secteur aujourd'hui contraint. Sa position permet d'organiser les flux, de réduire les vitesses et d'améliorer l'accès au site, sans multiplier les aménagements dispersés.

Au-delà des aménagements routiers, des actions sont mises en place pour favoriser les modes de transports alternatifs aux déplacements en véhicules motorisés individuels :

- le développement des modes de transports actifs est encouragé par la création et la continuité d'itinéraires cyclables sécurisés reliant la zone industrielle au centre de Hatten et aux communes voisines ainsi que par des aménagements vélos et piétons à l'intérieur du parc ;
- l'usage des transports en commun sera favorisé et encouragé par la création d'un arrêt de bus en entrée de site. Pour les travailleurs plus éloignés, il s'agit de favoriser l'usage des transports en commun, et notamment de la ligne 309 qui offre une bonne couverture territoriale à l'Ouest de la ZI, depuis Haguenau en passant par Schwabwiller et Surbourg.

Par ailleurs, la réalisation d'un plan de mobilité entreprise est conseillée pour identifier l'ensemble des mesures permettant d'optimiser les déplacements des employés et réduire les trafics routiers.

Périmètre ZAC superposé au zonage réglementaire du PLUi du Hattgau en vigueur



- **Évaluation environnementale**

La mise en compatibilité du PLUi du Hattgau concerne une emprise de plus de 5 ha, elle est donc, conformément à l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme soumise à évaluation environnementale.

La zone IIAUx représente à elle seule une superficie de 54,46 ha.

L'étude d'impact valant rapport environnemental de la MECDU est présentée de manière détaillée dans la pièce n°7 du dossier d'enquête publique.

- **Concertation**

Conformément à l'article L103-2 et suivant du Code de l'Urbanisme, la procédure a fait l'objet d'une concertation, dont la mise en œuvre et les résultats sont présentés dans le bilan de la concertation.

- Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L.153-56 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme :

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme :

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

2) Contenu des modifications et leurs justifications

Le projet porté par la Communauté de Communes de l'Outre Forêt (CCOF) est directement identifié dans le PADD du PLUi du Hattgau. Cependant, les dispositions réglementaires en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet, la zone n'étant pas ouverte à l'urbanisation.

La très grande part du périmètre est en effet classée en zone IIAUx (ouverture à l'urbanisation uniquement après évolution du PLUi).

La procédure de mise en compatibilité du PLUi du Hattgau concerne donc uniquement le territoire de la Commune de Hatten et porte sur les documents suivants :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Plan de zonage ;
- Règlement écrit ;
- Annexe.

a) Grands principes

La CCOF affiche pour son projet, une forte volonté qualitative dans l'aménagement de la zone et le choix des futurs acquéreurs. De sa conception à son organisation, la ZAC prend en compte des mesures prônant l'excellence en vue de répondre aux standards d'un parc d'activités du futur, intégrant les principes de sobriété foncière, de mutualisation des espaces (parkings, bassin de rétention, ...) et d'hybridation (aménagement de foncier pour répondre aux besoins de surfaces industrielles tout en permettant de développer la biodiversité).

Ces grandes ambitions ont été traduites dans les différents documents du PLUi du Hattgau.

Il convient également de préciser que d'autres outils seront mis en place dans le cadre de la ZAC pour encadrer les futurs aménagements et constructions :

- un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ;
- un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Le cahier des charges fixant les conditions de vente des lots instaurera une politique drastique de sélection des implantations et d'exemplarité en matière de durabilité (sobriété et densité d'occupation du sol, gestion durable de l'environnement du parc, bâtiments résilients/énergie positive, décarbonation des activités et synergies circulaires).

b) Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est l'expression du projet de la Communauté de Communes pour l'aménagement de son territoire à l'horizon d'une quinzaine d'année.

Le PADD du PLUi du Hattgau est décliné en 3 grandes orientations comprenant chacune plusieurs objectifs :

- **ORIENTATION 1** : Aménager durablement le territoire du Hattgau en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale
- **ORIENTATION 2** : Organiser le développement du territoire et offrir un territoire accueillant pour tous
- **ORIENTATION 3** : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD identifie spécifiquement le secteur objet de la présente procédure.

Extrait du PADD :

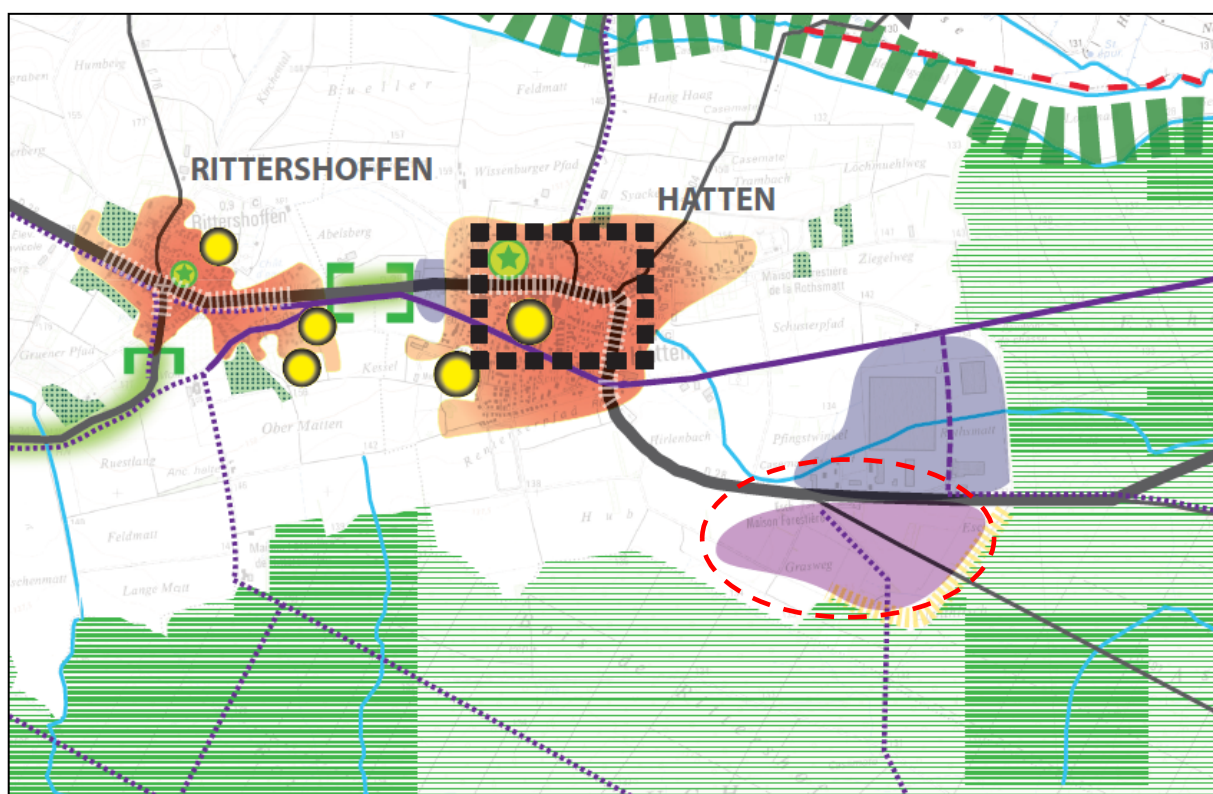
Objectif 2-5 : Le développement économique et les loisirs

Valoriser les facteurs d'attractivité économique du Hattgau dans le contexte de l'Alsace du Nord

« Redéployer l'activité économique sur le territoire en jouant sur les complémentarités entre les zones à vocation économique, notamment par :

- ***la création d'une plate-forme départementale d'activités, adossée à cette même zone industrielle et logistique, au sud de la RD 28, dédiée à l'accueil d'activités valorisant l'énergie géothermique ».***

Extrait de la carte de synthèse du PADD du PLUi :



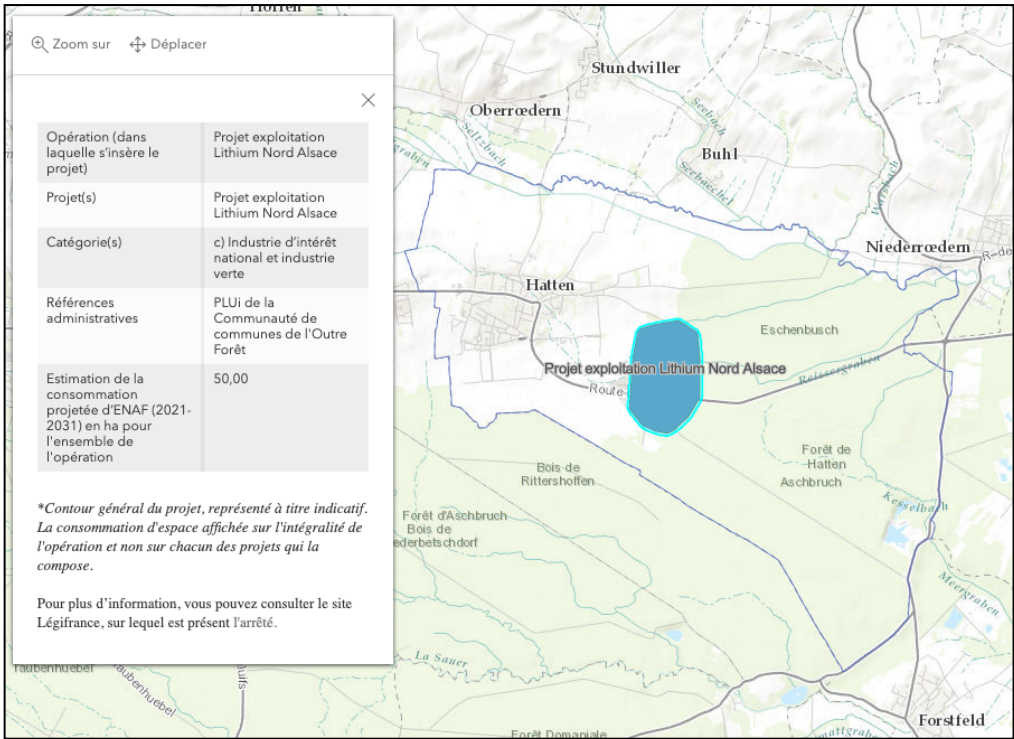
Fonctionnement et développement urbain

-  Tissu urbain existant à densifier
-  Secteurs à urbaniser
-  Secteur d'activités économique
-  Projet de plateforme départementale
-  Polarités à renforcer
-  Axes commerciaux
-  Axes de liaisons à créer
-  Pistes cyclables existantes
-  Pistes cyclables prévues
-  Périmètre projet

Cadre de vie, espaces naturels et agricoles

-  Préserver la richesse écologique du secteur
-  Forêt à préserver
-  Boisements à maintenir
-  Corridors écologique à préserver
-  Coupures vertes à maintenir
-  Jardins intramuros de qualité

Le projet porté par la CCOF a été retenu par l’État comme « *Projet d’Envergure Nationale ou Européenne* » (PENE), présentant un intérêt général majeur, par l’arrêté ministériel du 31 mai 2024, paru au JO du 9 juin 2024, pour une estimation de consommation d’espaces de 50ha, notamment au titre de l’exploitation du lithium.



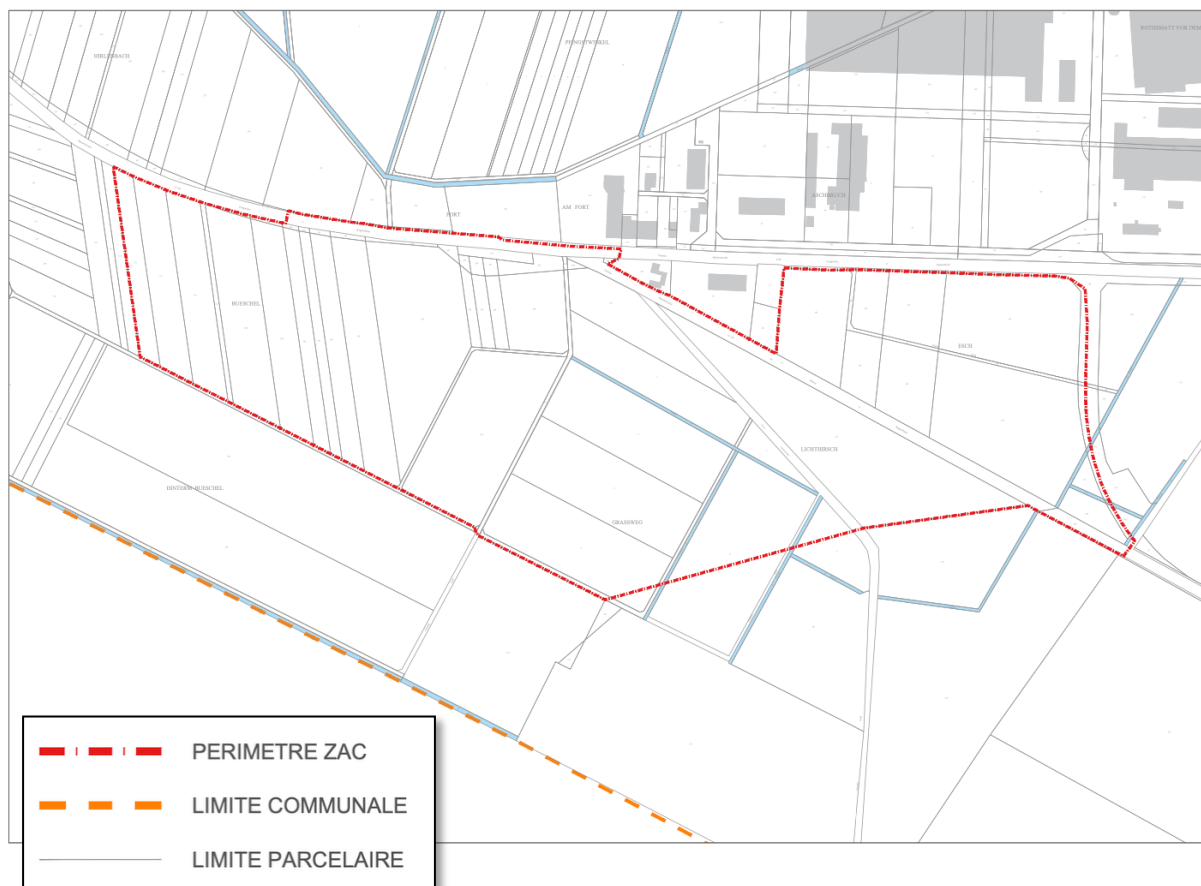
PENE (Source Portail de l’artificialisation des sols)

Les projets Lithium d’Alsace du Nord sont depuis mars 2025 labellisés projet stratégiques européens sur la souveraineté des terres et matériaux rares, parmi 47 projets Européens.

c) Évolution du plan de zonage

- Périmètre ZAC

Le périmètre de la ZAC couvre une surface d'environ 43,7 ha (43,66 ha).



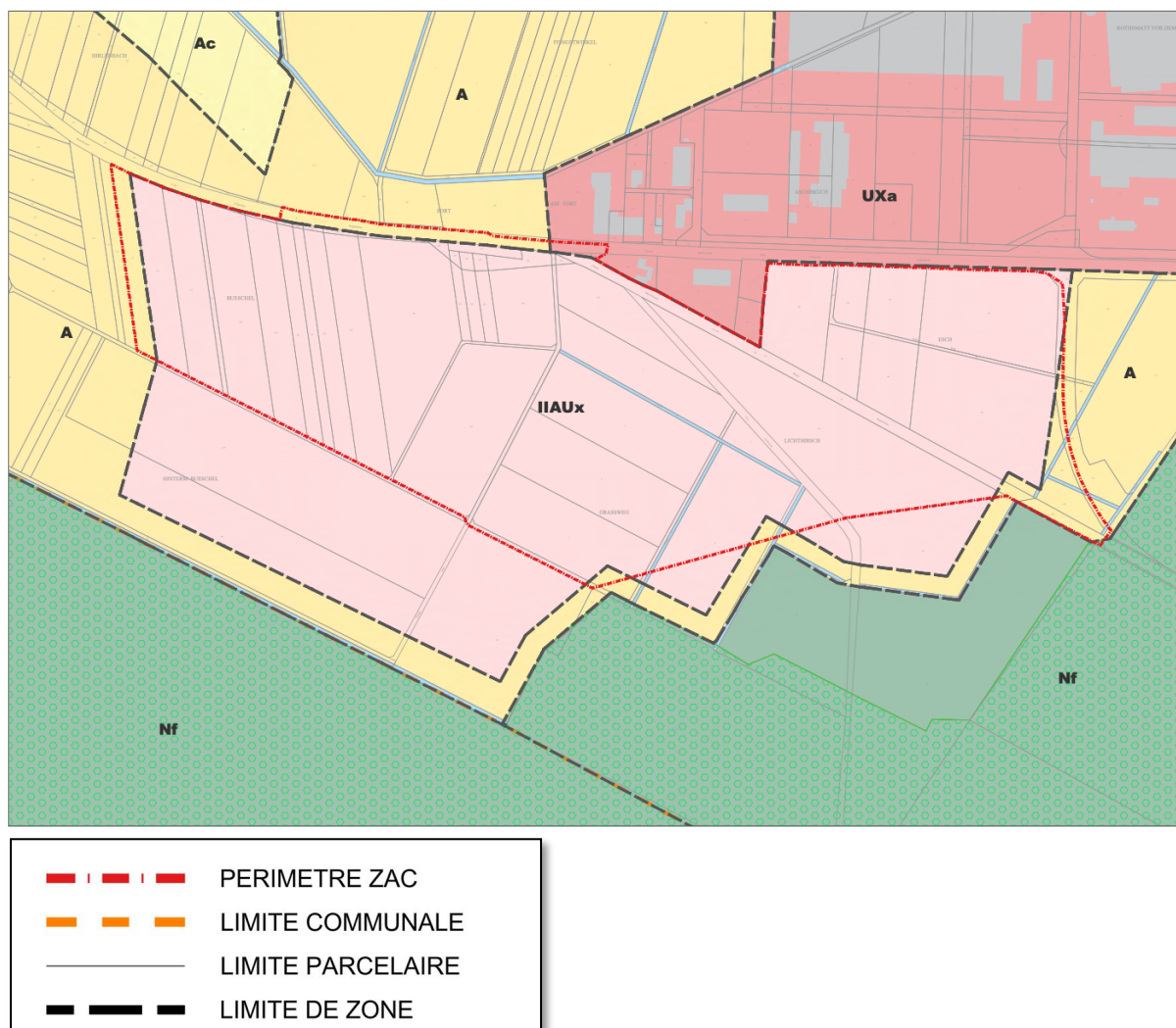
- Zonage à l'intérieur du périmètre ZAC avant évolution du PLUi

Le périmètre de la ZAC est couvert par les zones suivantes du PLUi du Hattgau en vigueur :

Zone	Surface (en ha)
IIAUx	41,07
UXa*	0,13
A	2,45
Nf	0,01
TOTAL	43,66

* La zone UXa sur le périmètre de la ZAC correspond à une partie de la chaussée de la RD28.

Le périmètre de la ZAC couvre donc une grande partie de la zone IIAUx, mais intègre également quelques parcelles bénéficiant d'un autre classement. (Cf. Carte suivante)



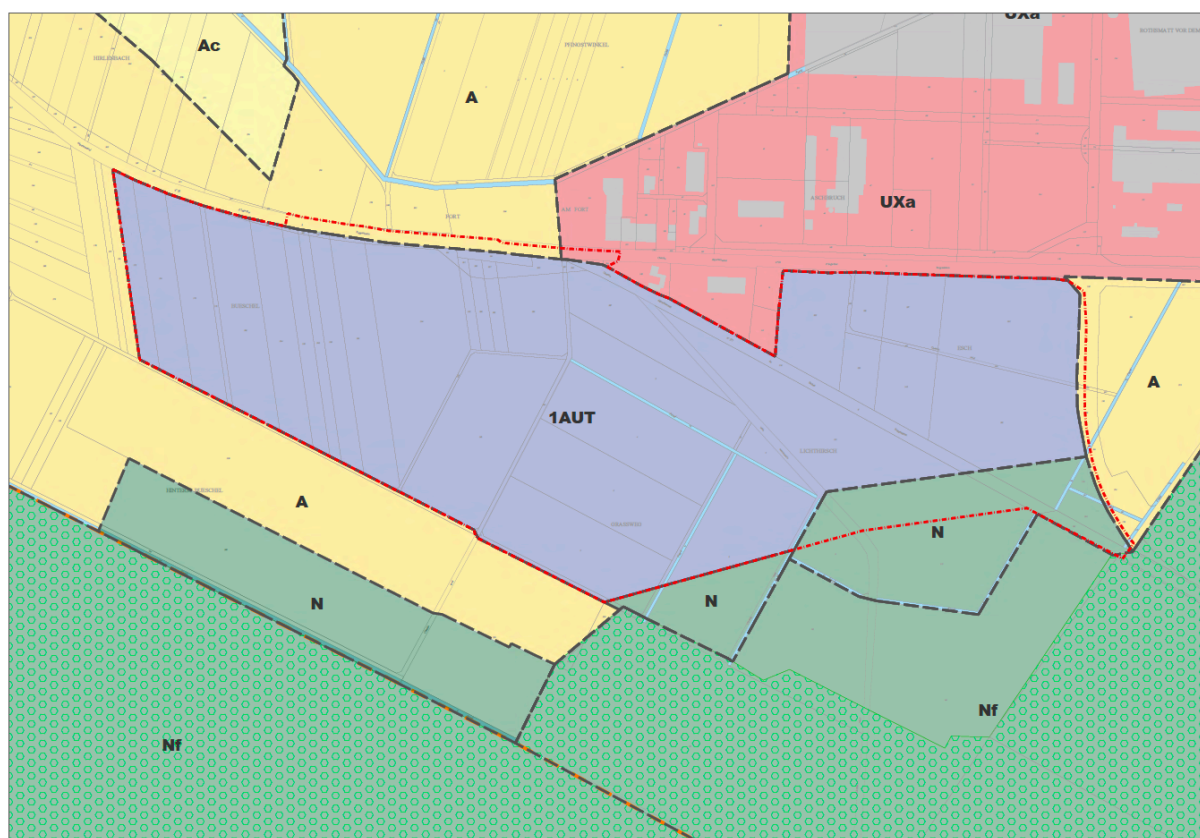
- Zonage à l'intérieur du périmètre ZAC après évolution du PLUi

Après évolution du PLUi du Hattgau, le périmètre de la ZAC sera couvert par les zones suivantes :

Zone	Surface (en ha)
1AUT	40,05
UXa	0,13
A	0,87
N	2,61
Nf	0,1
TOTAL	43,66

Les emprises classées en zone :

- UXa ou A correspondent aux emprises des voiries départementales existantes ;
- N correspondent à des zones humides qui seront préservées et valorisées en limite sud-est de la ZAC.



- - - - -	PERIMETRE ZAC
- - - - -	LIMITE COMMUNALE
— — — — —	LIMITE PARCELAIRE
- - - - -	LIMITE DE ZONE

Bilan avant-après au sein de la ZAC

Zone	Surface (en ha)		
	Avant	Après	Évolution
IIAUx	41,07	0	-41,07
UXa	0,13	0,13	/
A	2,45	0,87	-1,58
Nf	0,01	0,1	/
N	/	2,61	+2,61
1AUT	/	40,05	+40,05
TOTAL	43,66		

- Évolution du zonage IIAUx du PLUi du Hattgau en vigueur

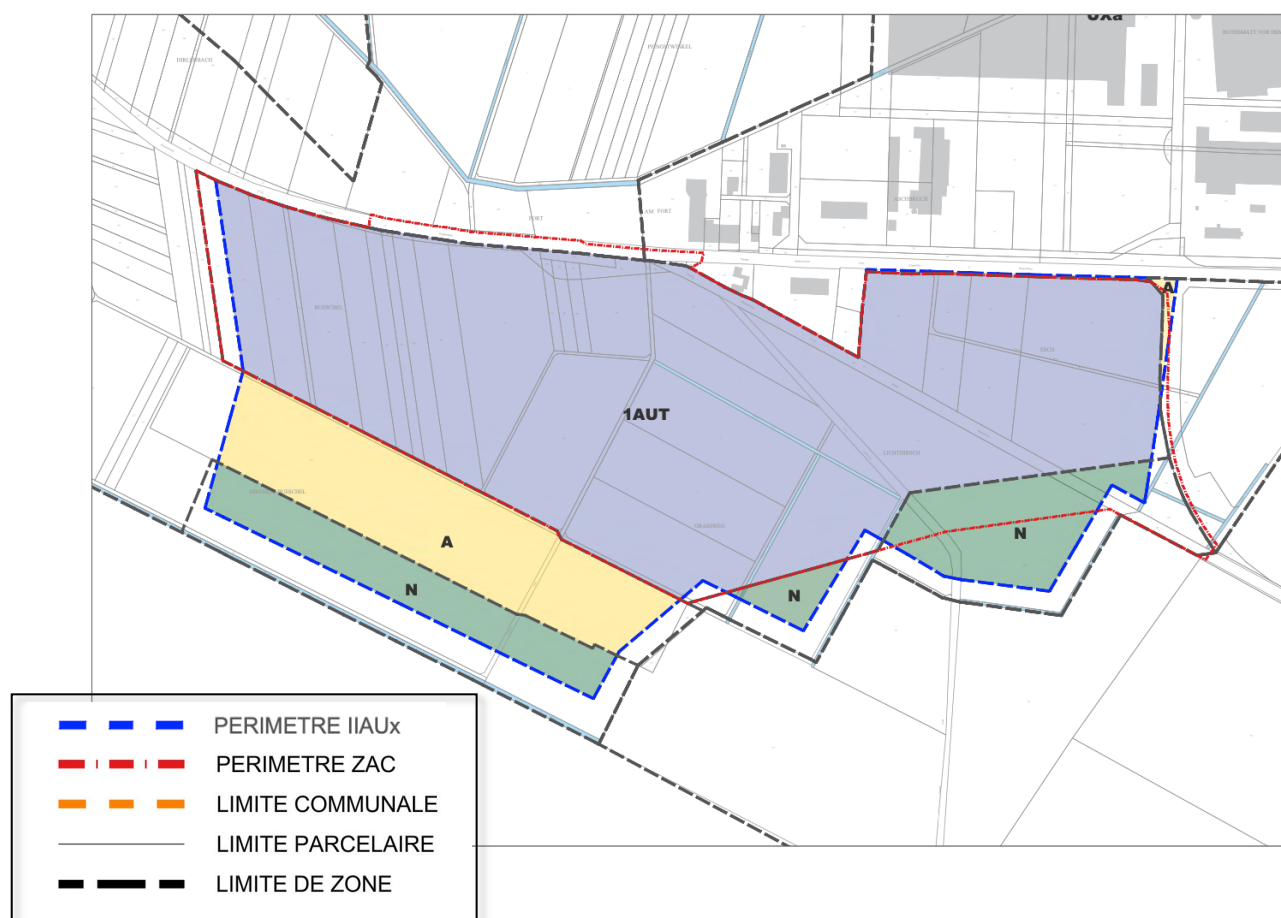
Comme le montrent les cartes précédentes, le périmètre de la ZAC ne s'inscrit pas strictement dans les limites de la zone IIAUx du PLUi du Hattgau en vigueur.

En effet, la zone d'étude initiale, correspondant à la zone IIAUx du PLUi en vigueur, couvre une superficie d'environ 55ha (54,46 ha).

Considérant le périmètre retenu pour la ZAC, la zone IIAUx d'Hatten est entièrement supprimée.

Après évolution du PLUi du Hattgau, le périmètre de la zone IIAUx sera couvert par les zones suivantes :

Zone	Surface (en ha)
1AUT	39,16
UXa	0,11
A	7,67
N	7,52
TOTAL	54,46



- Bilan de l'évolution du zonage du PLUi du Hattgau

Au regard des éléments (tableaux et cartes) présentés ci-avant, l'évolution du plan de zonage du PLUi du Hattgau est plus large que la zone IIAUx de Hatten :

- Les emprises destinées aux constructions et à la voirie de desserte interne sont classées en zone 1AUT.
Cette zone couvre une superficie de 40,05 ha, soit une réduction significative de 25,93% de la superficie de la zone IIAUx ;

➔ La création de la zone 1AUT, nouvelle zone au PLUi, s'accompagne de la rédaction d'un règlement de zone permettant de définir des règles adaptées, afin de mettre en œuvre le projet, mais également de définir le cadre d'aménagement à respecter.
- Les zones préférentielles pour l'application des mesures de compensations écologiques du projet de ZAC sont classées en zone Naturelle (N). Elles représentent une superficie de 13,55ha ;
- Les parcelles situées dans l'ancienne zone IIAUx destinées à être maintenues en agricole sont classées en zone agricole (A). Elles représentent 7,49 ha.

Tableau d'évolution des zones

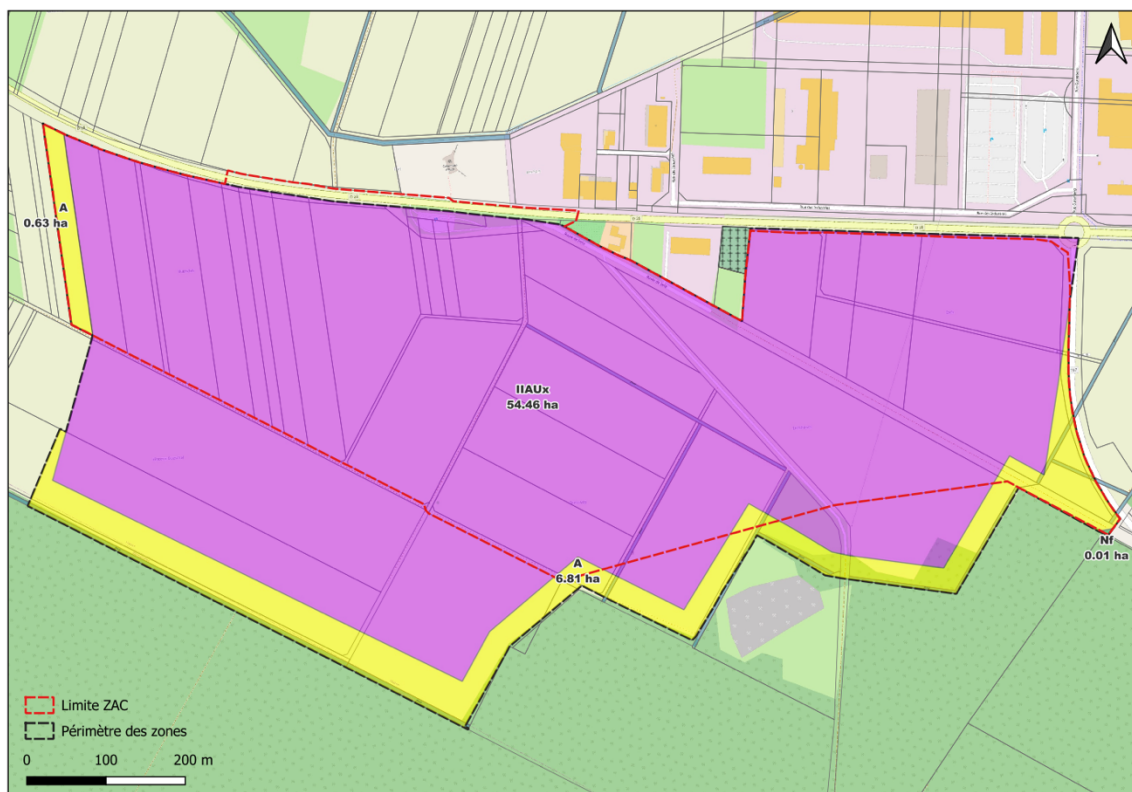
Zones	PLU en vigueur (Révision allégée n°2)	Mise en compatibilité	Évolution (en ha)
	Surfaces en ha	Surfaces en ha	
UA	193,54	193,54	/
UAj	13,22	13,22	/
UB	175,03	175,03	/
UBr	16,29	16,29	/
UBc	2,84	2,84	/
UBh	4,59	4,59	/
UBj	8,2	8,2	/
UE	22,68	22,68	/
UE1	25,2	25,2	/
UXa	114,14	114,25	+0,11
UXc	3,36	3,36	/
UT	3,49	3,49	/
IAU1	13,41	13,41	/
IAU2	4,28	4,28	/
IIAU	10,63	10,63	/
IIAUX	58,25	3,79*	-54,46
IAUT		40,05	+40,05
A	2882,79	2883,54	+0,75
Ac	151,68	151,68	/
Acm	0,25	0,25	/
N	530,79	544,34	+13,55
Nv	116,39	116,39	/
Nf	2696,69	2696,69	/
Nca	107,91	107,91	/
Ns	2,94	2,94	/
Nc	15,87	15,87	/
NC1	0,07	0,07	/
TOTAL	7174,53	7174,53	

* La surface restante en zone IIAUX correspond à l'extension de la zone d'activité de Betschdorf à l'Ouest de la zone d'activité existante (ZA du Bannolz).

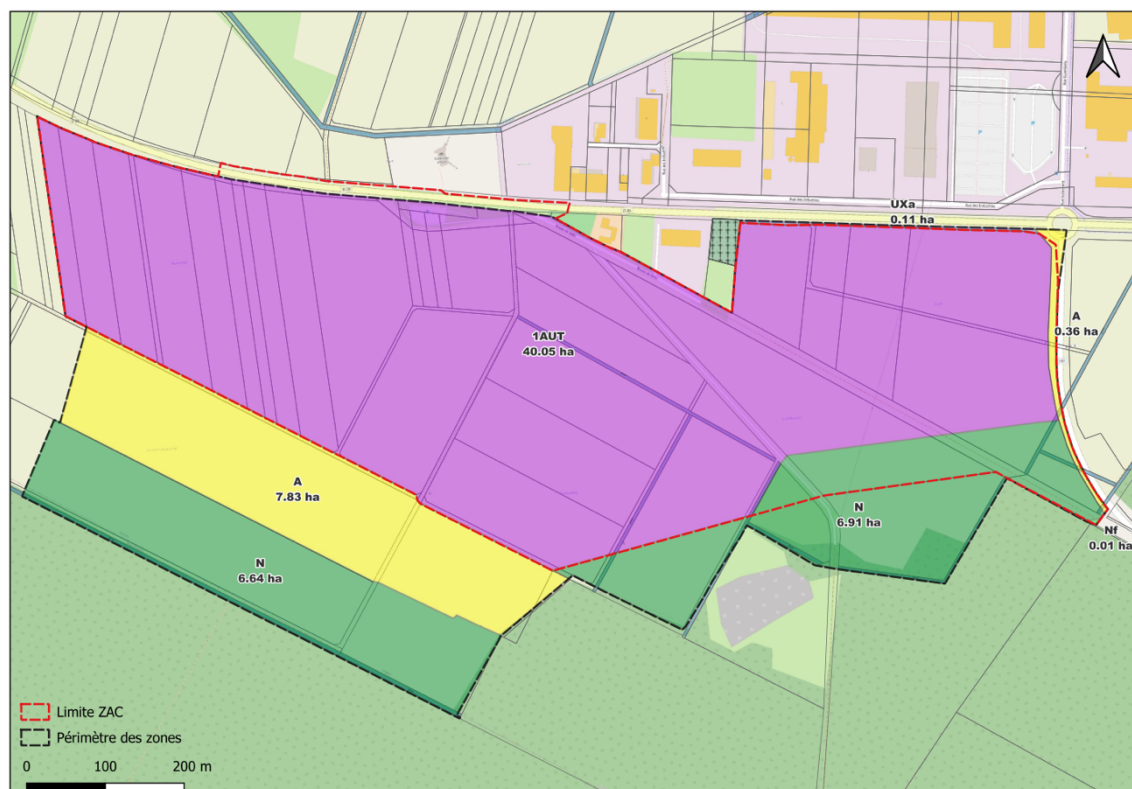
Au total, 60,90 ha ont fait l'objet d'une évolution de zonage.

Les cartes suivantes mettent en avant toutes les emprises dont le zonage a évolué.

Avant



Après

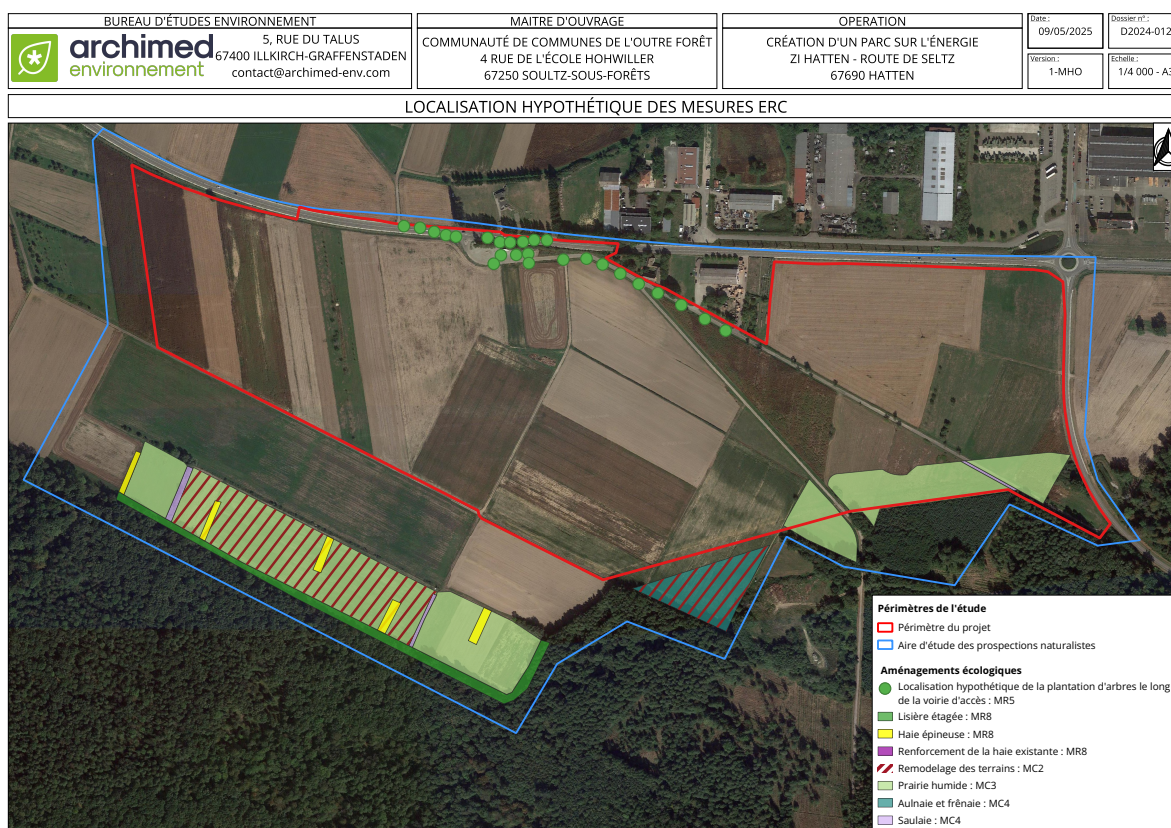


- Ajout d'une trame graphique au titre de l'article L.151-23 CU

Afin d'assurer un niveau de protection adapté aux espaces dédiés aux compensations écologiques liés au projet, en plus de leur classement en zone naturelle (N), une trame graphique de protection, au sens de l'article L.151-23 Code de l'Urbanisme, est adossée au règlement graphique du PLUi. Ces espaces représentent 9,87 ha.

Cette identification au plan de zonage s'accompagne de l'ajout dans le règlement de la zone N, à l'article 2 N de dispositions réglementaires adaptées.

L'identification de ces espaces au titre de l'article L.151-23 CU permet de définir les occupations, installations, travaux ou aménagements interdits et d'encadrer ceux-autorisés. Ce classement et les dispositions associées doivent permettre la réalisation des travaux de renaturation nécessaires, mais également de rendre visible ces espaces et *in fine* de les sanctuariser en assurant une protection à long terme.



- Ajout d'une trame graphique relatif à l'objectif de végétalisation

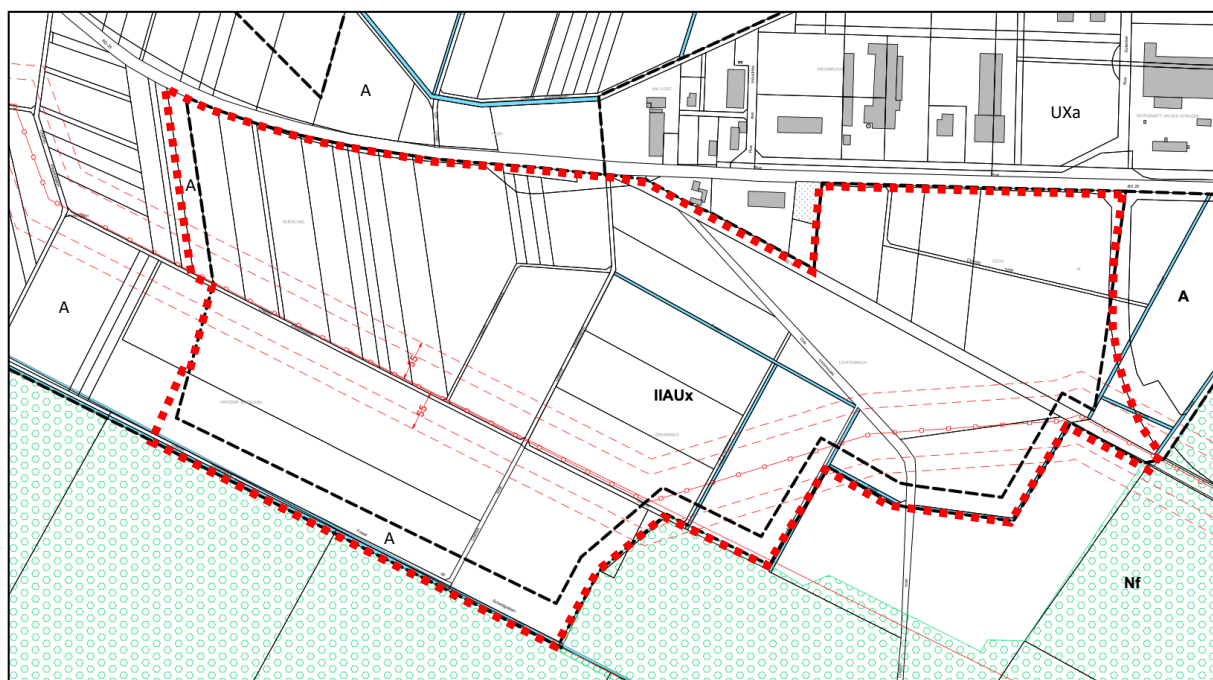
Concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces verts, il est ajouté sur le plan de zonage, une trame graphique imposant, à l'échelle du périmètre de la ZAC, la réalisation d'un minimum de 20% d'espaces verts de pleine terre.

En effet, l'objectif d'espace vert de pleine terre a été mutualisé et défini à l'échelle de la ZAC. Ces espaces seront réalisés en premier lieu au sein des espaces mutualisés indiqués à l'OAP.

Cette disposition s'applique donc à l'échelle de l'ensemble du périmètre ZAC et non lot par lot. C'est-à-dire sur les 43,66 ha de la ZAC (zone 1AUT, zone N et espaces végétalisés réalisés en continuité des aménagements routiers et modes doux.

Les espaces verts de pleine terre représenteront donc un minimum de 8,73 ha, réalisés à des endroits stratégiques et cohérents avec leur fonction, notamment en transition de la zone 1AUT. Ils assureront donc un rôle dans l'intégration paysagère mais seront également bénéfiques au niveau environnemental (petite faune, gestion des eaux pluviales...).

Extrait du plan de zonage avant



 Zonage ayant été modifié

Extrait du plan de zonage après

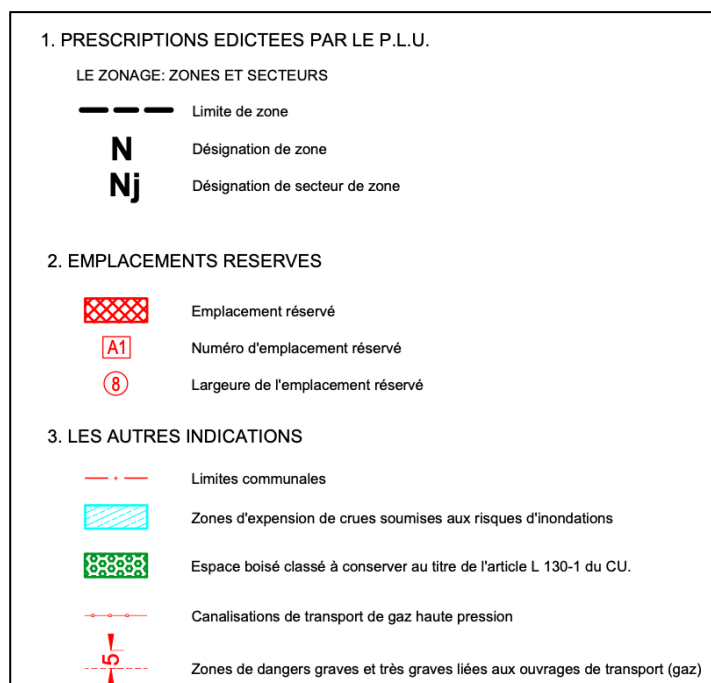


 Zonage ayant été modifié

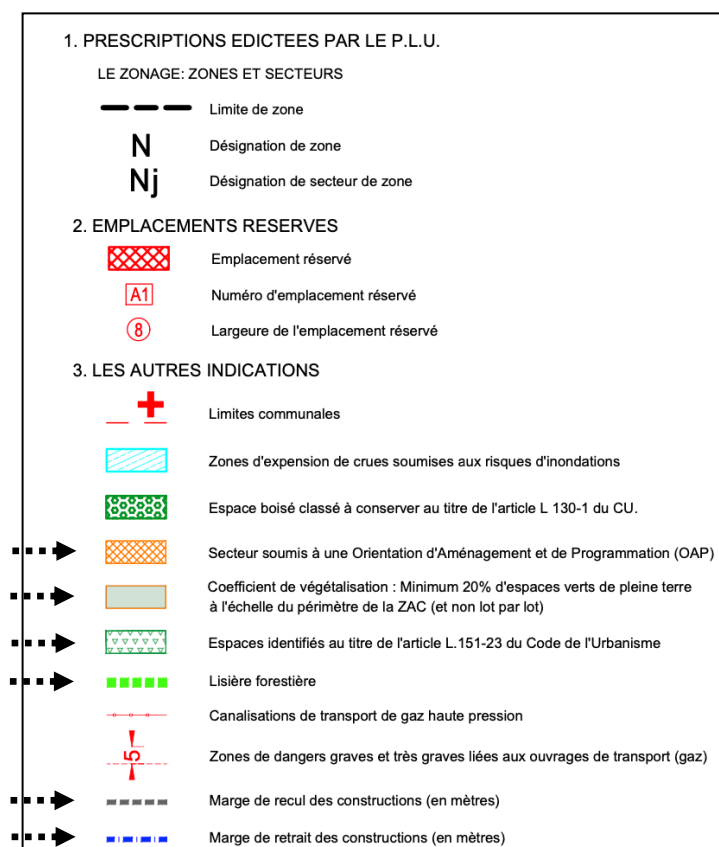
Le plan de zonage fait également figurer d'autres informations :

- le recul des constructions à respecter depuis l'axe des routes départementales ;
- le périmètre concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- la marge de recul de 30 mètres depuis la lisière forestière.

Légende plan de zonage avant



Légende plan de zonage après



d) Évolution du règlement écrit

Cette partie explicite les objectifs poursuivis à travers la création de la zone 1AUT et la façon dont ces objectifs sont transposés et traduits dans la rédaction du règlement.

La zone 1AUT n'étant pas préexistante, un nouveau règlement de zone a été créé.

La définition des prescriptions réglementaire est guidée par les objectifs du projet et les intentions de la Communautés de Communes, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

Au préalable, il convient de préciser que la zone 1AUT est également couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Cf. page 66 du présent document). Le règlement et l'OAP s'applique de manière complémentaire aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

- **Modification du Titre I. DISPOSITIONS GENERALES**

L'article 3 « Division du territoire en zones » est modifié afin de mentionner cette nouvelle zone.

En effet, un **chapitre V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUT** est ajouté au TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.

- **Modification du Chapitre IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IIAUX du Titre III**

Comme mentionné aux pages précédentes, la zone IIAUX du PLUi du Hattgau en vigueur correspond à :

- *l'extension de la zone d'activité de Betschdorf à l'Ouest de la zone d'activité existante (ZA du Bannholz) ;*
- *l'installation d'une plateforme d'activité départementale, centré sur l'utilisation de la géothermie à Hatten.*

Au regard des évolutions apportées au PLUi du Hattgau, la zone IIAUX n'existera plus sur la commune de Hatten.

Le préambule du CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IIAUX est donc modifié afin de supprimer la mention relative à « *l'installation d'une plateforme d'activité départementale, centrée sur l'utilisation de la géothermie à Hatten* ».

- Création d'un chapitre V au Titre III

La création de la zone 1AUT s'accompagne de la mise en place de règles adaptées permettant la réalisation du projet et définissant le cadre d'aménagement à respecter.

La création de la zone 1AUT a donc pour effet d'ajouter un nouveau règlement de zone.

Les dispositions applicables à la zone 1AUT sont ajoutées dans le TITRE III au chapitre V. (REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IAUT).

- Définition de la zone

Avant l'énoncé des différentes règles par article (1 à 14), un préambule est ajouté afin de préciser l'objet et la vocation de cette zone.

Il est également fait mention du fait que la zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et que l'aménagement de la zone se fera dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Ces éléments, qui n'ont pas de valeurs réglementaires, apportent toutefois au lecteur des éléments de compréhension synthétique du contexte de la zone IAUT.

- Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol

Objectif(s) : Définir les occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone et d'interdire celles qui n'ont pas vocation à y être autorisées, au regard de leur incompatibilité avec le projet qui sera mis en œuvre.

Principes : La zone IAUT à une vocation économique précise. La Communauté de Communes de l'Outre-Forêt a pour ambition de créer un parc d'excellence industrielle dédié à l'utilisation des ressources géothermiques à Hatten.

Le futur parc sera réservé à l'accueil d'activités industrielles utilisant et/ou valorisant la ressource géothermale (chaleur) et ses substances connexes (lithium) dans leur processus. Le lithium est en effet contenu dans l'eau géothermale.

Il n'est prévu aucun forage géothermique au sein de la zone. En effet, la zone sera approvisionnée en eau géothermale à partir des forages existants sur les communes alentours.

À ce titre, les occupations et utilisations du sol sont très limitées au sein de la zone IAUT. Elles sont présentées dans le tableau suivant.

Le PLUi du Hattgau, approuvé en 2015, a été élaboré sur la base de l'ancienne nomenclature des destinations, au nombre de 9.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées. Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**C***) est autorisé (**A**)

DESTINATION	RÈGLE
Exploitation agricole et forestières	X
Habitation	X
Hébergement hôtelier et touristiques	X
Commerce *Uniquement restaurant d'entreprise nécessaire au fonctionnement de la zone	C*
Artisanat	X
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif *Nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (d'eau, d'énergie, d'assainissement, de téléphonie, etc.)	C*
Bureaux *À condition d'être liés à une activité admise dans la zone	C*
Industrie *En lien avec l'utilisation et ou la valorisation de la géothermie profonde et ses substances connexes	C*
Entrepôt *À condition d'être liés à une activité admise dans la zone	C*

Ainsi, plusieurs destinations sont strictement interdites, tandis que les autres sont autorisées dans des conditions strictes.

Ces conditions permettent de garantir que les futures activités industrielles seront bien en lien avec l'utilisation ou la valorisation de la ressource géothermale (chaleur) et ses substances connexes (lithium).

Le PLU autorise également sous condition d'autres destinations car elles peuvent être un complément nécessaire aux activités autorisées dans la zone ou qui contribuent à son fonctionnement, tel que les restaurants d'entreprises, qui apportent un service aux salariés de la zone.

Il est également rappelé que l'ensemble des occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone 1AUT doivent être compatibles avec l'OAP et que la zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, garantissant ainsi la prise en compte des objectifs de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt et la cohérence du projet.

Considérant le **risque potentiel de remontée de nappe phréatique**, les constructions devront être conçues de manière à prévenir tout risque d'inondation par remontée de nappe phréatique. L'interdiction des sous-sols sera le principe général. Toutefois, si la réalisation d'un sous-sol s'avère nécessaire, alors un dispositif devra être mis en place afin d'assurer son étanchéité (cuvelage...).

○ Article 3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Objectif(s) : Prévoir les modalités en matière d'accès et de voirie, notamment leurs caractéristiques, afin qu'elles soient adaptées aux usages futurs.

Les règles de cet article visent à s'assurer d'une part que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours et d'autre part que les accès seront étudiés en fonction de l'importance du projet, dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Principes :

- **Accès** : Cet article impose la réalisation d'un accès adapté aux besoins et usages futurs. Le terrain doit obligatoirement être desservi par une voirie publique ou une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.
Considérant que dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, le programme des travaux prévoit l'aménagement d'une voirie principale desservant les différents lots de la zone d'activités, raccordée à la RD 28, aucun accès direct aux Routes Départementales 28 et 197 n'est autorisé.
Cette voirie de desserte est représentée sur le schéma de synthèse de l'OAP.
- **Voirie publique ou privée** : Cet article impose la réalisation de voirie adaptée aux besoins et usages futurs. Ainsi, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il a donc été fait le choix de ne pas être définir une dimension minimale.
Les voies nouvelles en impasses sont autorisées à condition d'être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) d'opérer aisément un demi-tour.
Comme évoqué ci-avant, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, une voirie principale desservant les différents lots de la zone d'activités sera créée.

○ Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Objectif(s) : Assurer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, notamment pour des raisons de santé et d'hygiène. Les dispositions édictées correspondent notamment aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, mais également aux réglementations ou doctrines en vigueur, comme pour la gestion des eaux pluviales.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses, préservation de la ressource en eau...), de préservation des paysages urbains (enterrement des réseaux électriques et de télécommunication), de gestion des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), ...

Principes : Cet article impose notamment le branchement sur le réseau d'eau potable. Il précise les modalités de gestion des eaux usées et pluviales, ainsi que les prescriptions concernant les réseaux électriques et de télécommunication, qui doivent être posés en souterrain.

Concernant spécifiquement la gestion des eaux pluviales, l'objectif est de ne pas avoir de rejet d'eaux pluviales dans les réseaux. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera assurée à l'échelle de la ZAC.

En premier lieu, elle sera maximisée au sein des espaces mutualisés, de manière à libérer au maximum les lots destinés aux futurs preneurs de cette contrainte technique. Cette stratégie permet ainsi aux entreprises de consacrer pleinement leur foncier à leurs activités industrielles, tout en assurant une gestion hydraulique performante à l'échelle du site.

Ces espaces sont indiqués sur le schéma de synthèse de l'OAP.

Cependant, selon la nature des activités qui s'implanteront, ces espaces pourraient ne pas être suffisants. Dans ce cas, la partie restante sera gérée à l'échelle de chaque lot.

Concernant les eaux usées, le règlement distingue les eaux usées dites domestiques, des eaux usées d'activités ou industrielles.

Les eaux usées domestiques devront être raccordées au réseau public d'eaux usées selon les dispositions techniques en vigueur.

Les eaux usées d'activités ou industrielles devront être gérées à la parcelle : traitement, stockage tampon, infiltration dans le sol.

En cas d'impossibilité justifiée et argumentée d'infiltration dans le sol, le rejet devra se faire à débit limité vers le milieu naturel superficiel.

Compte tenu de la vocation de la zone, l'article 4 prévoit une disposition relative à la géothermie, afin que toutes les constructions ou installations valorisent aux mieux la ressource géothermique disponible soit dans un processus de production et/ou pour l'alimentation énergétique des bâtiments et installations.

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

Objectif(s) : Prendre en compte les contraintes du gestionnaire de voirie départementale (RD), alors que la zone est délimitée au nord et à l'est par des RD, mais également veiller à favoriser l'intégration des futures constructions.

Principes : Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins :

- 15 mètres de l'axe des RD28 et RD197, recul imposé par la CeA ;
- 5 mètres des autres voies qui seront aménagées à l'intérieur de la zone. Ce recul permet d'assurer le traitement paysager de l'espace situé en frange des voies de circulation et donc de limiter l'impact paysager (la perception) des futures constructions.
Ce recul de 5 mètres ne s'applique cependant pas aux voies vertes dont l'aménagement est indiqué sur le schéma de synthèse de l'OAP (à l'exception de celle prévue le long de la voie de desserte routière interne à la zone). En effet, des noues seront aménagées de chaque côté de la voie douce, assurant déjà un recul. Cependant, pour la voirie principale, la limite avec les parcelles privatives s'arrête après le trottoir. Il est donc nécessaire d'avoir un recul.

Conformément au SCOTAN, les constructions doivent également respecter une marge de recul de 30 mètres depuis la lisière forestière. Cette marge impact que marginalement la zone 1AUT.

Les reculs de 15 m depuis les RD et de 30 m depuis la lisière forestière sont matérialisés sur le plan de zonage.

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

Objectif(s) : Favoriser la densité à l'intérieur de la zone, tout en prenant en compte l'environnement dans lequel elle s'inscrit, afin de favoriser son intégration paysagère.

Principes : Le règlement prévoit un recul minimum de 8 mètres lorsque la limite séparative est une zone agricole (A) ou naturelle (N) afin d'assurer un traitement paysager des franges de la zone, notamment avec des plantations d'arbres de haute tige et ainsi favoriser son intégration paysagère.

Il n'est pas fixé d'autres règles, notamment entre lots de la zone 1AUT afin de favoriser la densité des constructions.

Afin de prendre en compte la proximité avec le Cimetière Israélite, il est imposé un retrait des constructions d'au moins 5 mètres sur sa frange est, comme indiqué sur le plan de zonage. Cela garantit la mise en œuvre de mesures d'intégration paysagère (espaces verts de pleine terre avec des plantations).

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

Objectif(s) : Gérer l'implantation des constructions sur un même terrain.

Principes : Il n'est pas fixé de règles afin de permettre une optimisation de l'occupation du sol et donc la densité des constructions.

Des distances pourront toutefois être exigées, notamment pour des raisons de sécurité, par exemple dans le cas des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- **Article 9 : Emprise au sol**

Objectif(s) : Garantir suffisamment d'espace pour la réalisation des constructions et permettre d'optimiser l'occupation de la zone, dans une logique de rationalisation de l'espace.

Principes : L'emprise au sol n'est pas réglementée sur la zone 1AUT afin de favoriser la densité des constructions.

Cet article n'impose pas non plus un minimum à atteindre. Cependant, il est rappelé que le projet devra respecter les orientations de l'OAP qui précise des attentes fortes sur la densité des constructions et l'optimisation de l'occupation des lots.

De plus, il est précisé que le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) fixeront une surface artificialisée minimum à atteindre.

Bien que l'emprise au sol ne soit pas réglementée, ce n'est pas pour autant que la zone 1AUT sera entièrement bâtie. En effet, les marges de recul et de retrait feront l'objet de plantation. De plus, le plan zonage impose la réalisation d'au moins 20% d'espaces verts sur le périmètre de la ZAC.

○ **Article 10 : Hauteur des constructions**

Objectif(s) : Définir une disposition adaptée aux besoins des futures constructions.

Principes : Afin d'avoir une souplesse et de ne pas contraindre l'implantation de certaines activités, dont les besoins peuvent être différents, selon la nature de l'activité, le process industriel, la nécessité d'avoir du stockage (avec transtockeur), etc., il n'est pas fixé de règle. En effet, la zone vise à accueillir des activités industrielles, dont les besoins varient. Il n'apparaît donc pas pertinent de définir une hauteur maximale, au risque d'empêcher de potentielles activités de pouvoir s'implanter.

Il existe plusieurs exemples de zones pour lesquelles la hauteur n'est pas réglementée, notamment à proximité de Hatten, l'Axioparc, nouvelle ZAE sur la Commune de Drusenheim-Herrlisheim.

De plus, la hauteur ne peut pas être harmonisée avec la zone UXa située en continuité. En effet, cette zone UXa n'a pas la même vocation. Elle est essentiellement occupée par des activités logistiques, dont les bâtiments sont plutôt standards.

Enfin, le fait de ne pas fixer une hauteur maximale des constructions s'inscrit également dans une logique de favoriser la densité des constructions sur la zone 1AUT.

Cet article du règlement prévoit toutefois des dispositions visant à assurer l'intégration des constructions dans leur environnement :

- un traitement des façades des constructions devra être réalisé ;
 - l'implantation des ouvrages techniques tels que les cheminées, silos, tours de fabrication... doit être étudiée de façon à favoriser leur intégration dans le paysage urbain et ainsi limiter leur impact visuel dans l'environnement.
- Cette disposition incite donc les porteurs de projets à réfléchir à l'implantation de leur bâtiment et de leurs installations.

Par ailleurs, il est rappelé à cet article que le pétitionnaire devra se référer aux documents de la ZAC : CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) et CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain). Le CPAUPE définit différentes dispositions en matière notamment de forme urbaine, d'expression architecturale, d'aménagements extérieurs et paysagers.

Les porteurs de projet devront donc travailler sur l'intégration paysagère et architecturales des futures constructions et installations.

Le règlement du PLUi ne peut toutefois pas imposer la réalisation d'une étude d'impact visuel. Le Code de l'Urbanisme fixe les pièces exigibles pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, notamment pour le permis de construire (R.431-4 et suivants). La collectivité qui instruit la demande ne peut donc pas exiger une pièce qui n'est pas mentionnée par le Code de l'Urbanisme. Cela sera présenté dans une notice paysagère intégrée au permis de construire et dans leur étude d'impact environnementale.

Enfin, la CCOF va mettre en place un dispositif de sélection des entreprises permettant de maîtriser les entreprises qui vont s'implanter sur la zone.

L'intégration architecturale et paysagère fera partie des critères de sélection.

- **Article 11 : Aspect extérieur et aménagement des abords**

Objectif(s) : Cet article vise à promouvoir un aménagement de qualité de la zone, dans un objectif de favoriser l'intégration des futures constructions dans leur environnement.

Principes : Cet article prévoit quelques dispositions concernant l'aspect extérieur, les toitures et les clôtures. Le règlement ne limite pas la hauteur des clôtures végétales. En effet, une haie bocagère peut se développer sans souci à des hauteurs bien plus importantes que 2,5 m. Dans le cadre de la ZAC, plusieurs précisions et prescriptions seront apportées dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Le règlement de la zone 1AUT autorise tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition d'une bonne intégration visuelle. Il précise toutefois les conditions d'installation.

- **Article 12 : Stationnement**

Objectif(s) : Prévoir des règles de stationnement adaptées aux besoins des futures constructions.

Principes :

- **Véhicules motorisés** : Le PLUi du Hattgau prévoit des dispositions communes à l'ensemble des zones du PLU (définies à l'annexe 2 « stationnement de véhicules à réaliser »), à l'exception de la zone UT.

Dans une logique d'optimisation de l'occupation du foncier et d'une forte densité attendue, le règlement n'impose pas un nombre de places de stationnement minimum à réaliser afin de ne pas imposer une norme qui serait supérieure au besoin réel des futures activités.

Le nombre de places de stationnement doit en effet être adapté aux besoins de l'activité attendue.

Celui-ci sera évalué au regard des différents critères comme : personnels, visiteurs, fonctionnement, recours à des sous-traitants, etc. Ces éléments pourront être explicités dans la notice de présentation des demandes de permis de construire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et réalisé conformément aux modalités définies par l'OAP.

Selon la nature des activités, des places de stationnement réservées aux poids lourds devront également être prévues et réalisées au sein des lots.

- **Stationnement des deux-roues** : Il est rappelé que les projets devront satisfaire aux exigences du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui prévoit des dispositions réglementaires (surface minimum et conditions de réalisation du local vélo).

○ **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Objectif(s) : Les dispositions de cet article visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméables. Elles sont complémentaires aux articles 6, 7 et 9 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Les dispositions de l'article 13 ont également pour objectifs de garantir la qualité paysagère et environnementale des futurs aménagements, notamment des espaces libres des constructions.

Principes : Cet article prévoit notamment :

- Le traitement paysager des marges de retrait et de recul avec des plantations d'arbres de haute tige, afin de limiter la perception des constructions ;
- La réalisation des places de stationnement extérieures destinées aux véhicules légers en revêtement perméable, afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Les essences locales devront être privilégiées ;
- La plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement pour les aires de stationnement réalisées en extérieur d'une superficie inférieure à 500m². En effet, pour les aires de stationnement supérieures à cette superficie des obligations réglementaires relatives à l'installation de dispositif de gestion des eaux pluviales et d'ombrages sur les parcs de stationnement doivent être respectés.

Des orientations complémentaires sont également définies à l'OAP en matière de traitement paysager, notamment sur des zones à enjeux (3 secteurs spécifiques sont identifiés).

Concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces verts, le règlement renvoie au plan de zonage. Celui-ci impose 20% d'espaces verts de pleine terre à l'échelle de la ZAC. (Cf. page 26).

○ **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Cet article n'est pas réglementé. En effet, cette disposition a été supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Extrait du règlement après modification

Afin de faciliter la lecture du règlement modifié, un code couleur est employé.

Les ajustements apportés au règlement dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi apparaissent **en verts pour les ajouts**, **en rouge pour les suppressions**.

Les textes en noir sont issus du règlement en vigueur.

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	14
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	14
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	16
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	25
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	27
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	27
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	29
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	38
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE	39
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	39
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	40
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	46
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX	48
Section IV : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	48
Section V : Condition de l'occupation du sol.....	50
Section VI : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	56
CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UT	57
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	57
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	58
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	63
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	64
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....	66
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	66
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	68
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	74
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX	75
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	75
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	77
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	83
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	84
Section IV : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	84
Section V : Condition de l'occupation du sol.....	85
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUX	87
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	87
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	88
CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUT	90
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	90
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	91
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	98
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	99
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	101
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	101
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	103
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	109
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	110

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	112
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	112
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	115
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	121
ANNEXE 1 : GLOSSAIRE.....	122
ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER.....	126

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire du HATTGAU, comprenant les communes de : Aschbach, Betschdorf, Hatten, Oberroedern, Rittershoffen et Stundwiller.

Article 2: Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
 1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 2. Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec les Schémas de COhérence Territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les Directives Territoriales d'Aménagement (D.T.A.).
 3. Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
 4. Les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserver ou à créer* ».
 5. Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
 6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R. 126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

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 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 ;
- la **zone urbaine UT**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V 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.
 - la **zone à urbaniser IAUT** où s'appliquent les dispositions du chapitre V 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.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 2 et 3 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitude d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdites toutes installation, construction ou extension ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de certaines zones.

Zones sismiques : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 et de manière générale à la législation et à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUX

La zone IIAUX recouvre des espaces non équipé, réputés inconstructibles en l'état, sur lequel l'extension des agglomérations du HATTGAU peuvent être envisagées dans l'avenir.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces – si elle se réalise – se fera obligatoirement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle nécessitera au préalable la modification ou la révision du présent PLU.

Le secteur **IIAUX** correspond à :

- l'extension de la zone d'activité de Betschdorf à l'Ouest de la zone d'activité existante (ZA du Bannholz) ;
- ~~l'installation d'une plateformes d'activité départemental, centré sur l'utilisation de la géothermie à Hatten.~~

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

Article 1 IIAUX : 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 IIAU.
2. 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 ;
 - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les dépôts de véhicules.

Article 2 IIAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux fouilles archéologiques.
2. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
3. Les canalisations, travaux, et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 IIAUX à 5 IIAUX

Non réglementé.

Article 6 IIAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions situées en première ligne doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Article 7 IIAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 2 mètres.

Dispositions particulières

- Ces règles pas ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.

Articles 8 IIAUX à 14 IIAUX

Non réglementé.

CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUT

Définition de la zone (éléments de présentation non opposables)

La zone IAUT est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à court terme, correspondant au projet de création d'un parc d'excellence industrielle dédié à l'utilisation des ressources géothermiques à Hatten.

La zone accueillera donc des activités industrielles utilisant et/ou valorisant la ressource géothermale (chaleur) et ses substances connexes (Lithium) dans leur processus.

Aucun forage géothermique ne sera réalisé au sein de la zone.

L'aménagement de la zone sera réalisé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La zone IAUT est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

Article 1 IAUT : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole et forestière,
2. Les activités artisanales,
3. Les commerces,
4. Les restaurants, sauf ceux mentionnés à l'article 2 IAUT,
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sauf ceux mentionnés à l'article 2 IAUT,
6. Les hébergements hôteliers et touristiques,
7. Les habitations,
8. L'ouverture de carrières, étangs ou gravières,
9. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - 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.
10. Dans les secteurs concernés par la présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappe phréatique les sous-sols sont interdits, sauf conditions particulières mentionnées à l'article 2 IAUT.

Article 2 IAUT : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations du sols autorisées doivent être compatibles avec l'OAP,
2. La zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
3. Les activités industrielles en lien avec l'utilisation et ou la valorisation de la géothermie profonde et ses substances connexes,
4. Les entrepôts, à condition d'être liés à une activité admise dans la zone,
5. Les bureaux, à condition d'être liés à une activité admise dans la zone,
6. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (d'eau, d'énergie, d'assainissement, de téléphonie, etc.),
7. Les restaurants d'entreprise nécessaires au fonctionnement de la zone,
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone, dans le cas de fouilles archéologiques, aux travaux de renaturation / compensation ou qui contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage,
9. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade, et à condition d'être liés à une activité industrielle.
10. Pour les secteurs concernés par la présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappe phréatique, les constructions devront être conçues de manière à prévenir tout risque. Si la réalisation d'un sous-sol s'avère nécessaire, alors un dispositif devra être mis en place afin d'assurer son étanchéité (cuvelage...).

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUT : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.
2. Aucun accès direct aux Routes Départementales D28 et D197 n'est autorisé.

Voirie publique ou privée

3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition d'être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 IAUT : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées domestiques devra être évacuée dans le réseau public d'eaux usées, selon les dispositions techniques en vigueur. Si les effluents domestiques sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis avant rejet dans le réseau public à un pré-traitement approprié validé par les services techniques du concessionnaire.
3. Les effluents d'eaux usées de toutes constructions ou installations devront être gérées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
 - **Pour les eaux usées domestiques**, en cas d'absence de réseau public, il pourra être mis en place un système de gestion d'assainissement autonome dans le respect de la réglementation soumis à validation des services techniques du concessionnaire.
 - **Les eaux usées d'activités ou industrielles** devront être gérées à la parcelle : traitement, stockage tampon, infiltration dans le sol. En cas d'impossibilité justifiée et argumentée d'infiltration dans le sol, le rejet devra se faire à débit limité vers le milieu naturel superficiel. Le débit de fuite surfacique des dispositifs est dimensionné par

l'application d'un débit spécifique en L/s/ha issu de la zone aménagée qui devra être inférieur ou égal en toutes circonstances au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.

Toutes les dispositions et dispositifs liés aux eaux usées d'activités ou industrielles devront être validés par les services techniques du concessionnaire.

Eaux de ruissellement

4. La gestion des eaux pluviales devra en premier lieu être assurée à l'échelle de la ZAC, sur les espaces communs mutualisés indiqués sur le schéma de synthèse de l'OAP, sans raccordement au réseau public, dans le respect de la réglementation en vigueur. Il s'agit d'atteindre l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.

Dans le cas où ces espaces n'auraient pas la capacité d'assurer la gestion intégrale des eaux pluviales, la partie restante sera gérée à l'échelle de chaque lot.

5. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu du rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
6. Toutefois, lorsque cela n'est pas possible, les eaux pluviales pourront, sur justification technique et après validation du gestionnaire, être raccordées au réseau collecteur, s'il existe et dans le respect de la réglementation en vigueur.
7. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables », ouvertes à la circulation ou au stationnement de poids lourds, devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension.
8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, notamment l'arrêté du 21 août 2008.

Electricité et télécommunications

9. Les réseaux seront posés en souterrain.

Géothermie

10. Toute construction ou installation devra valoriser au mieux la ressource géothermique disponible soit dans un processus de production et/ou pour l'alimentation énergétique des bâtiments et installations.

Article 5 IAUT : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 IAUT : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Les constructions et installations doivent s'implanter avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer :
 - Routes départementales : minimum de 15 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions ;
 - Autres voies : minimum de 5 mètres de l'alignement.

Cas des forêts

2. Les constructions et installation nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptées depuis les lisières boisées, conformément au plan de zonage.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformations électriques, etc.
4. Aux voies vertes dont l'aménagement est indiqué à l'OAP, à l'exception de celle prévue le long de la voie de desserte routière interne à la zone.

Article 7 IAUT : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Lorsque la limite séparative est une zone agricole (A) ou naturelle (N), alors les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum. Une distance plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.
2. Il devra être respecté un recul de 5 mètres minimum du cimetière, conformément au retrait indiqué sur le plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.

Article 8 IAUT : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAUT : 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.

1. Il n'est pas fixé de règle.
Toutefois, le projet devra respecter les orientations de l'OAP qui précise les attentes sur la densité des constructions et l'optimisation de l'occupation des lots.

Article 10 IAUT : Hauteur maximale des constructions

1. Il n'est pas fixé de règle. Cependant, les constructions devront veiller à limiter leur impact paysager :
 - un traitement des façades des constructions devra être réalisé afin d'assurer leur intégration paysagère ;
 - l'implantation des ouvrages techniques, tels que les cheminées, silos, tours de fabrication... devra être étudiée de façon à favoriser leur intégration dans le paysage urbain et ainsi limiter leur impact visuel dans l'environnement.
- Le pétitionnaire se référera aux documents de la ZAC, notamment le CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) et CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain).

Article 11 IAUT : 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. (R.111-27 du Code de l'Urbanisme)

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

2. Les toitures terrasses sont autorisées.
3. 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.
Ils devront être organisés de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné. Des formes générales

simples et rectangulaires, sans décrochés, ni redents sont à privilégier pour assurer une forme homogène.

Les traqueurs solaires et les installations au sol sont toutefois proscrits.

Les clôtures

4. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.
5. La hauteur de clôtures, mesurées par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder : 2,50 mètres pour les grilles, grillages et autre dispositif à claire-voie.
6. En cas de clôture, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune, sauf justification pour des motifs techniques ou de sécurité.

Article 12 IAUT : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Le nombre d'emplacements de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité attendue.
Le nombre d'emplacements sera évalué au regard des critères suivants : personnels, visiteurs, fonctionnement, recours à des sous-traitants, etc.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et réalisé conformément aux modalités définies par l'OAP.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,5 mètres, non compris les dégagements.
4. Selon la nature des activités, des places de stationnement réservés aux poids lourds devront être prévues et réalisées au sein des lots.

Stationnement des deux-roues

5. Un ou plusieurs espaces dédiés au stationnement devront être prévus conformément à la réglementation en vigueur (Cf. articles L.113-18 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation).

Article 13 IAUT : Espaces libres et plantations

1. Le projet devra respecter l'objectif en matière de réalisation d'espaces verts de pleine terre indiqué sur le plan de zonage.
2. Les marges de recul et de retrait des constructions mentionnées aux articles 6 IAUX et 7 IAUX doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment avec des plantations d'arbres de haute tige.
3. Les aires de stationnement destinées aux véhicules légers réalisées en extérieur seront intégralement réalisées en revêtement perméable.
4. Les aires de stationnement réalisées en extérieur et inférieure à 500 m² devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement.
Pour les aires supérieures à cette superficie, elles devront être réalisées conformément à la réglementation relative à l'installation de dispositif de gestion des eaux pluviales et d'ombrages sur les parcs de stationnement.
5. Les arbres devront être plantés à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.
6. Les essences locales doivent être privilégiées.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUT : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

« *Nota Bene : Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014* »

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 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 ;
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - le défrichement dans les *espaces boisés classés*, protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone N :

1. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.
2. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
4. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
5. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 et des espaces plantés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

6. Les constructions et installations liées aux activités de pêche à condition qu'elles soient liées aux aménagements et à l'entretien des étangs de pêche existants.
7. **Sur la Commune de Hatten, dans les espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, seuls sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à la mise en œuvre de mesures de compensation écologique, ainsi qu'à l'entretien et la mise en valeur de ces espaces. Les cheminements de nature perméable y sont autorisés, y compris les chemins pour les grumiers. Seules des constructions légères, de faible envergure, peuvent y être implantées.
Sur les zones de compensation de zone humide, sont strictement interdit tout remblais, imperméabilisation, mise en eau ou assèchement des zones humides existantes. Les « Constructions légères et de faible envergure » ne doivent pas être de nature à générer de tels impacts. Ils doivent aussi préserver la végétation.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Ns:

8. Le dépôt et le stockage de déchets inertes.
9. L'édification de clôtures, qui devront être entièrement démontées à la fin de l'exploitation du site.
10. L'affouillement du sol et les exhaussements liés à la remise en état du site.

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

11. 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 m²,

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

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

Sont admis dans le secteur de zone Nca :

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

Sont admis dans le secteur de zone Nc :

17. 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 m² ;
 - sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant ;
 - pour permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur.
18. 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 m² d'emprise au sol pour les habitations ;
 - 400 m² d'emprise au sol pour les activités.
19. 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.

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 m² d'emprise au sol ;
 - les annexes aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² 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 m² 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.

Article 11 N : Aspect extérieur

***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.*

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. En cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, l'ensemble des façades doivent être en harmonie entre elles.
3. Pour les teintes dominantes, l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

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.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

e) Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'ensemble du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de définir le cadre d'aménagement futur à respecter.

Cette OAP couvre donc l'intégralité de la zone 1AUT.

Elle est complémentaire aux dispositions du règlement qui s'y appliquent et permet notamment de garantir l'intégration paysagère, urbaine, architecturale et environnementale des futures constructions.

Elle traduit également les objectifs de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt (CCOF). À ce titre, l'OAP propose des principes d'aménagement en matière d'accessibilité, de mobilités douces, de densité, de traitement paysager, de prise en compte des risques naturels et technologiques, etc. Elle intègre également une recommandation concernant le risque sanitaire lié au moustique tigre.

La ZAC a en effet été pensée avec l'objectif de mutualiser certains espaces, afin d'améliorer leur qualité et leur pertinence, tout en dégageant des emprises constructibles avec le moins de contraintes pour favoriser leur densité d'usages : voirie de desserte, stationnement, espaces verts, voies vertes.

Ces espaces mutualisés sont indiqués sur le schéma de synthèse de l'OAP.

La CCOF attend en effet une forte densité des constructions et une optimisation maximum de l'occupation des lots de la zone 1AUT destinés à être bâtis.

Ainsi, certaines dispositions comme le coefficient d'espaces verts sont définies à l'échelle du périmètre de la ZAC et pas uniquement de la zone 1AUT. 20% de la superficie de la ZAC devront être traités en espaces verts de pleine terre. La réalisation de ces espaces verts sera préférentiellement réalisée sur les espaces mutualisés de la ZAC : zones humides, le long de la voie verte et de la voirie de desserte principale. (Cf. schéma d'OAP) :

L'ensemble de ces zones représentant 12% de la superficie de la ZAC, le reste sera réalisé à l'intérieur des lots à proportion égale, en particulier, au sein des marges de recul et de retrait. La réalisation sur ces espaces permet également de répondre à l'objectif d'avoir le moins de contraintes sur les lots, en faveur de la constructibilité.

Enfin, il est rappelé que dans le cas d'une ICPE, les constructions devront respecter un recul de 20 m des limites séparatives. Ce recul pourra donc être mis à profit pour la végétalisation des lots.

Toujours dans un objectif d'optimisation de l'occupation des lots, l'OAP vise à limiter l'impact au sol des aires de stationnement destinés aux véhicules légers. À partir d'un nombre significatif de places à réaliser, elle incite très fortement à une mutualisation du stationnement entre les lots. Dans ce cadre, le schéma de synthèse de l'OAP indique « *une zone préférentielle d'installation du stationnement mutualisé pour les véhicules légers* ».

Cet objectif n'empêche pas la réalisation de places de stationnement en dehors de ces espaces mutualisés. Cependant, leur réalisation devra être justifiée et veiller à l'économie du foncier.

En matière d'intégration paysagère, environnementale et architecturale, l'OAP prévoit plusieurs principes qui visent un traitement poussé sur la zone.

L'aménagement du site s'inscrit dans une démarche de valorisation du paysage et de préservation du patrimoine local, qu'il soit historique, culturel, agricole ou naturel. Il s'agit de créer une identité paysagère forte en mettant en valeur des éléments emblématiques de la mémoire locale tels que la Casemate d'Esch, le cimetière israélite, l'entrée de commune ou encore les espaces agricoles existants, tout en renforçant la végétalisation pour préserver l'esthétique du lieu.

L'aménagement du site sera harmonisé avec son environnement : les nouveaux espaces créés seront végétalisés et conçus pour prolonger les trames écologiques existantes.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à l'intégration architecturale des futurs projets industriels, en prévoyant la végétalisation des surfaces non bâties pour atténuer l'impact visuel et renforcer l'ancrage paysager.

Le traitement paysager de la zone devra donc être réalisé dans une démarche quantitative et qualitative. Les espaces végétalisés prévus ont été pensés avec l'objectif d'assurer diverses fonctions : gestion des eaux pluviales, espaces de promenades, masque visuel, favorable à la biodiversité.

L'OAP cible notamment les zones à enjeux qui devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique :

- à l'est, en entrée de la commune, afin de marquer l'identité de la future zone d'activités,
- à l'ouest, afin de préserver la vue depuis le village d'Hatten ;
- en entrée de la zone, au niveau de l'aire de pique-nique ;
- la frange Est du cimetière Israélite.

L'insertion architecturale joue également un rôle clé : les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage local, en valorisant les matériaux durables, les formes adaptées au climat et l'identité du territoire. Cette attention portée à la qualité architecturale et environnementale contribuera à créer un cadre de vie et de travail attractif.

L'OAP prévoit également les modalités d'accès à la zone, pour :

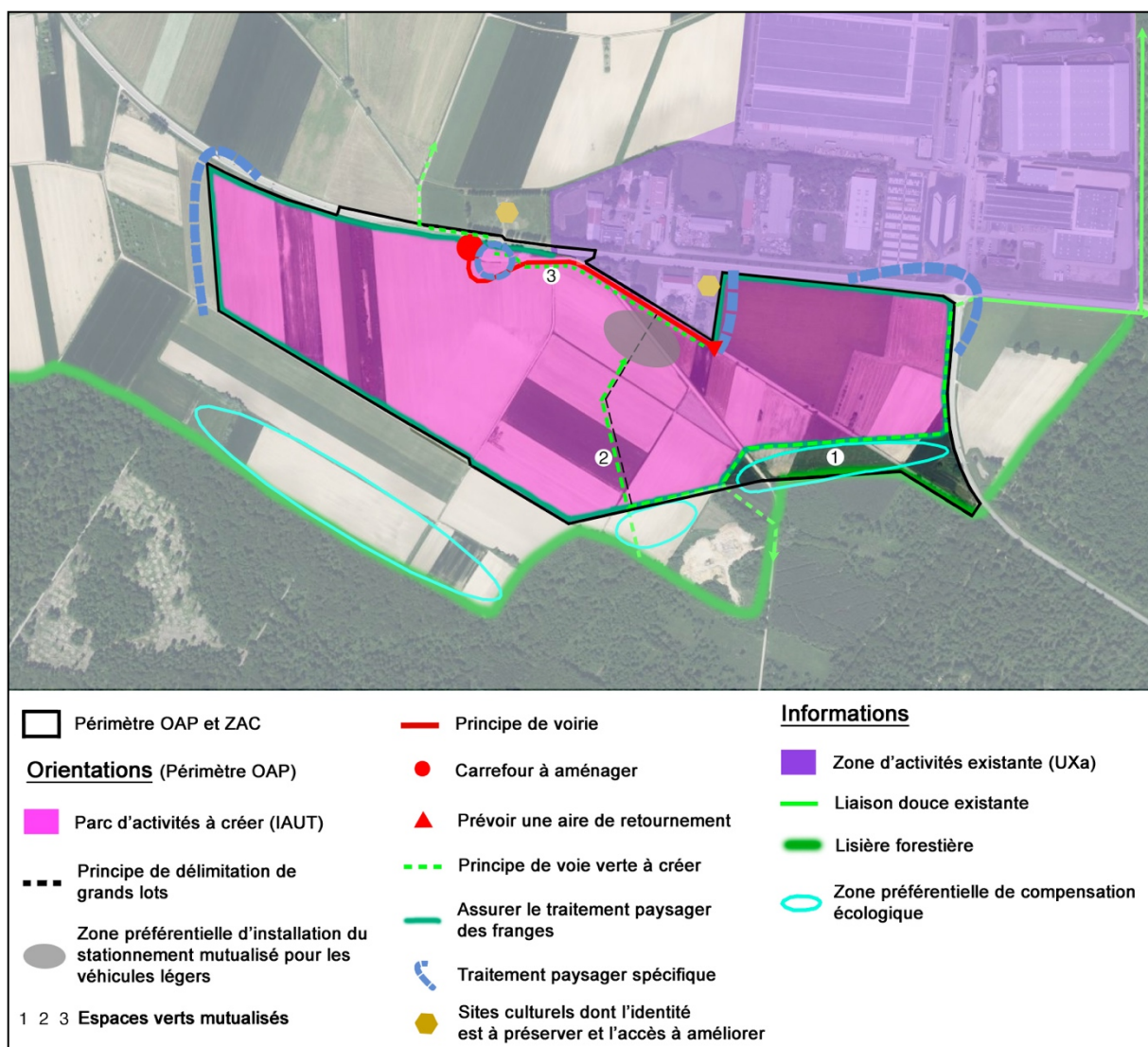
- les véhicules motorisés, par la création d'une voirie principale de desserte, dont le raccordement avec la RD28 est étudié avec le gestionnaire de voirie Départementale (CeA) ;
- les mobilités douces, qui doivent pouvoir circuler dans un cadre sécurisé et agréable, tout en étant reliées aux liaisons existantes ou futures.
Une voie verte réservée aux piétons et cyclistes traversera la ZAC du nord au sud, reliant la voirie principale aux espaces naturels du sud du périmètre. Cette partie accueillera notamment les mesures compensatoires liées à l'aménagement, tout en constituant une interface paysagère et écologique. Les habitants pourront y accéder facilement et bénéficier d'aménagements qualitatifs, conçus dans le cadre du projet, pour renforcer les continuités écologiques, paysagères et sociales.

Dans la continuité de cette logique d'optimisation du foncier, la voirie principale desservant la zone d'activités a été pensée comme un espace à usages multiples. Elle ne se limite pas à sa seule fonction de desserte, mais intègre également des aménagements mutualisés.

L'entrée de la ZAC sera ainsi conçue comme un lieu d'accueil et de convivialité, intégrant une zone de pique-nique ombragée, des sanitaires, une aire de stationnement pour les véhicules légers et les poids lourds, ainsi qu'un arrêt de bus, favorisant l'accessibilité et les mobilités alternatives. La présence de ces aménagements à la localisation choisie permettra aux visiteurs de la casemate Esch d'en profiter et ainsi, en valorisant son accès, il sera également plus sécurisé.

Schéma de synthèse de l'OAP

Les orientations écrites de l'OAP sont complétées par un schéma de synthèse qui vient préciser et localiser certains objectifs.



f) Ajout d'une annexe

Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R151-51 à R151-53, fixe le contenu des annexes au PLU.

L'article R.151-52 précise que : « *Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :*

$$(\dots)$$

8° Les zones d'aménagement concerté ;

Le plan du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est donc ajouté en annexe du PLUi.

