



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Réunion publique n°2

*Réunion publique du 18 octobre 2017*



1. Rappel de la procédure
2. Présentation du zonage, des principales dispositions réglementaires et des OAP
3. Présentation de l'orientation déplacement et des protections du paysage et du patrimoine
4. Présentation des emplacements réservés
5. Temps d'échanges



- La commune de Hattstatt a approuvé un **Plan d'Occupation des Sols (POS)** le **3 août 2004**.
  - Depuis le **28 mars 2017**, la commune applique le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**, suite à la caducité des POS.
- **Le Conseil Municipal a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme le 10 février 2015**



PLU prescrit

PLU arrêté

PLU approuvé

## PHASE D'ÉTUDES

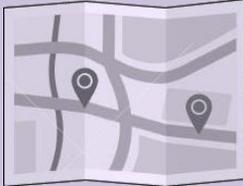
- Diagnostic
- Bilan du POS
- PADD
- Zonage, règlement, OAP
- Dossier de PLU
- Arrêt du projet

## PHASE ADMINISTRATIVE

- Consultation PPA et collectivités
- Enquête publique
- Modifications éventuelles
- Approbation

CONCERTATION



Rapport de présentation	PADD Projet communal	OAP Projets spécifiques	Règlement graphique	Règlement écrit	Annexes
<p>Expose le diagnostic de l'ensemble du territoire.</p> <p>Evalue les incidences des dispositions sur l'environnement.</p> <p>Justifie les choix retenus par la commune.</p>	<p>Détermine les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire.</p>	<p>Déterminent des principes d'aménagement sur des secteurs et des quartiers à enjeux.</p>	<p>Fixent des règles d'urbanisme par zone.</p> <p>Ces règles déterminent les conditions d'urbanisation en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour de futurs équipements ou encore en préservant les espaces naturels.</p>		<p>Présentent les plans des Servitudes d'Utilité Publique et les autres dispositions en matière de planification territoriale.</p>
					



- L'ensemble des documents sont consultables en papier en mairie, et seront déposés sur le site internet de la commune.
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet d'une publication dans un bulletin municipal extraordinaire, et d'une exposition en mairie.
  - Un registre est tenu en mairie pour recueillir vos observations.
  - La commune répondra à chaque remarque dans le registre et à chaque courrier.
  - Une première réunion publique a déjà été organisée (25/02/2016) ainsi que deux réunions de propriétaires sur des secteurs spécifiques (17/01/2017).
- **La présente réunion portera sur le zonage et les grands principes réglementaires.**

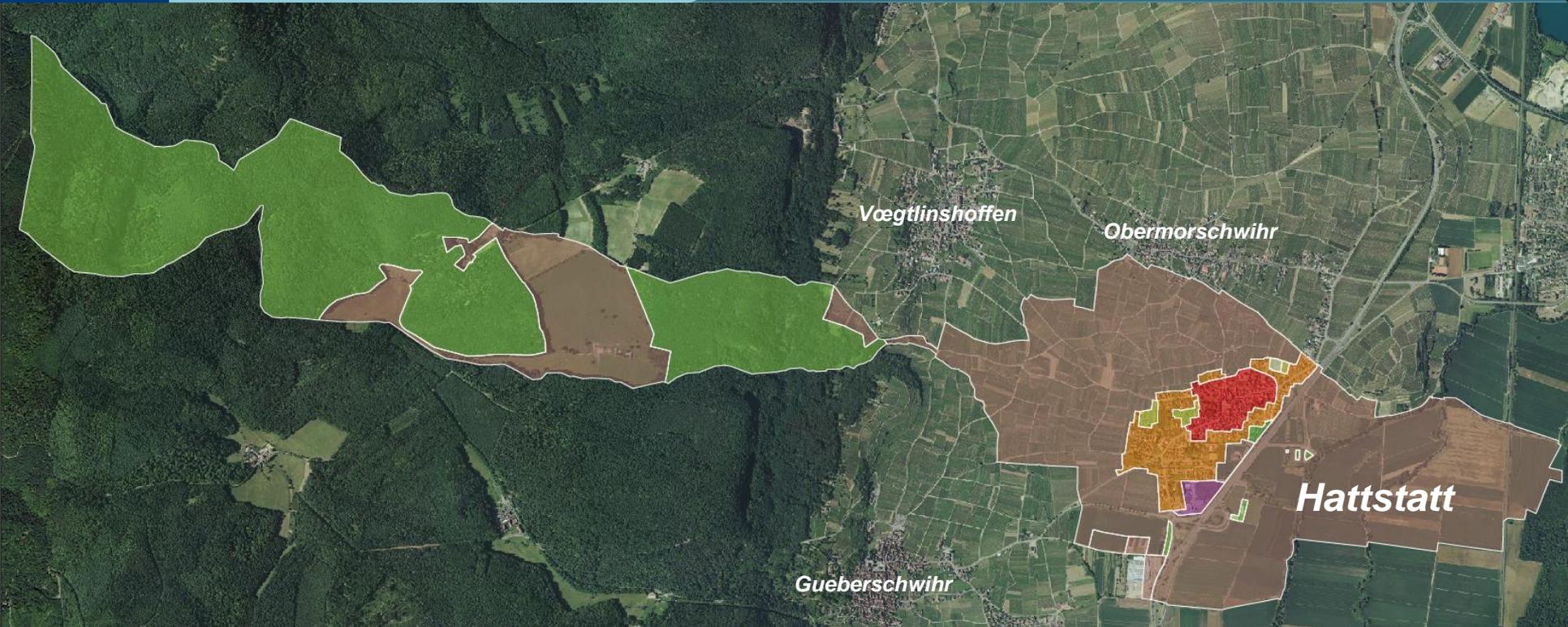


## POS

- Zones naturelles, « **ND** »
- Zones agricoles, « **NC** »
- Zones urbaines, « **U** » :
  - habitat
  - activités
- Zones naturelles avec un objectif d'urbanisation, « **NA** » :
  - zones d'extension
  - zone de réserve foncière

## PLU

- Zones naturelles, « **N** »
- Zones agricoles, « **A** »
- Zones urbaines, « **U** » :
  - habitat
  - activités
- Zones à urbaniser, « **AU** » :
  - zones d'extension
  - zone de réserve foncière



## Zones urbaines

UA	1	10,6
UB	2	23,7
UE	1	2,8
Sous-total "U"	4	37,0

## Zones à urbaniser

AUa	1	0,4
AU	3	2,0
Sous-total "AU"	4	2,4

## Zones agricoles

A	3	318,8
Aa	1	1,8
Ab	1	1,7
Ac	2	3,0
Sous-total "A"	7	325,4

## Zones naturelles

N	3	233,1
Na	1	0,4
Nb	3	0,2
Nc	1	0,4
Sous-total "N"	8	234,2



## Fonctions urbaines

**UA**

Mixité urbaine - centralité

**UB**

Dominante résidentielle

**UE**

Activités économiques

## Morphologie

**UA**

Centre-ancien dense

**UB**

Pavillonnaire dominant

**UE**

Zone d'activités

→ Ce sont des zones desservies par des voies et réseaux suffisants.



	UA	UB	UE
Habitation	OUI	OUI	Logement de gardiennage
Hébergement hôtelier	Si compatible avec voisinage	Si compatible avec voisinage	OUI
Bureaux	Si compatible avec voisinage	Si compatible avec voisinage	Si pas de nuisance
Commerce	OUI, maximum 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	OUI, maximum 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Si pas de nuisance
Artisanat	Si compatible avec voisinage	Si compatible avec voisinage	Si pas de nuisance
Industrie	NON	NON	Si pas de nuisance
Exploitation agricole	Si compatible avec voisinage	Si compatible avec voisinage	Si changement de destination
Exploitation forestière	NON	NON	NON
Entrepôt	NON	NON	OUI
Constructions d'intérêt général	OUI	OUI	OUI

# La zone UA – 10,6 hectares

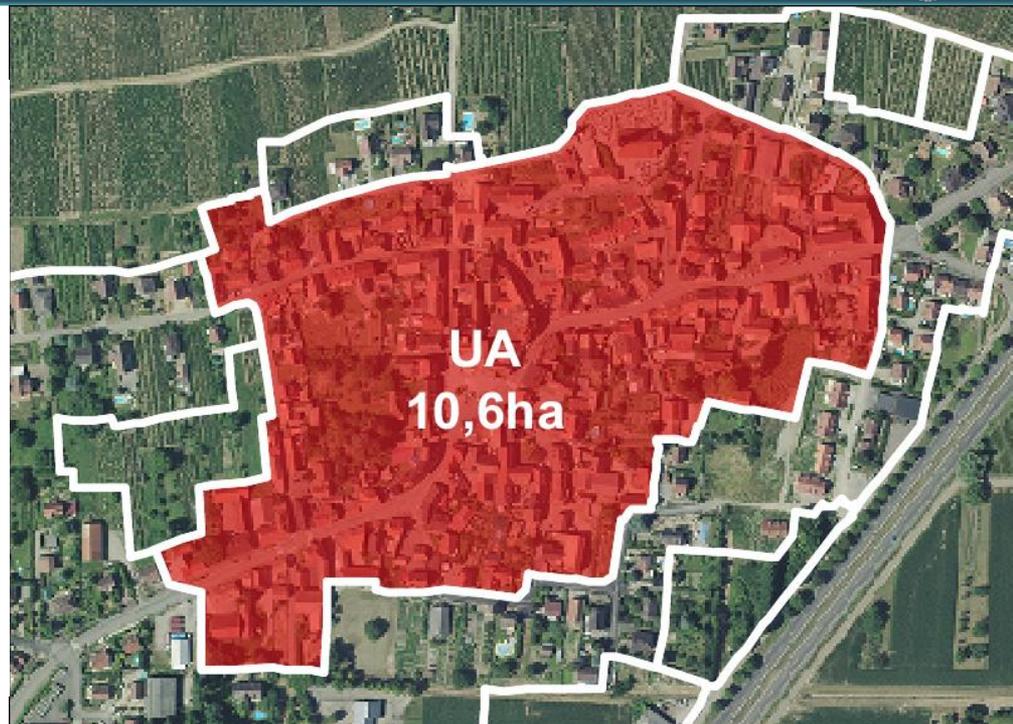


La **zone UA** recouvre le **centre historique** de Hattstatt.

Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son **tissu bâti dense** et des **volumes bâtis importants**.

Elle est marquée par des constructions à **l'alignement** et sur **limites séparatives**.

Elle exerce une fonction centrale à dominante **d'habitation et de services**.

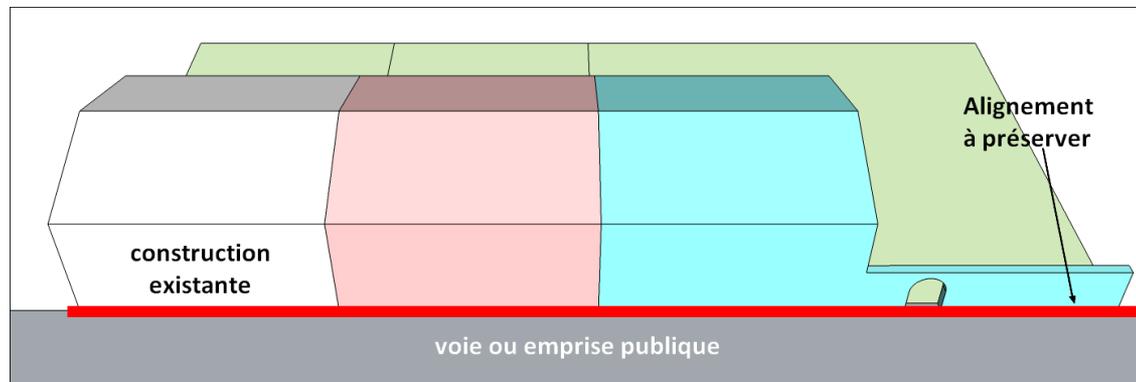




## UA – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

### Cas général :

Implantation à l'alignement architectural (constructions voisines).

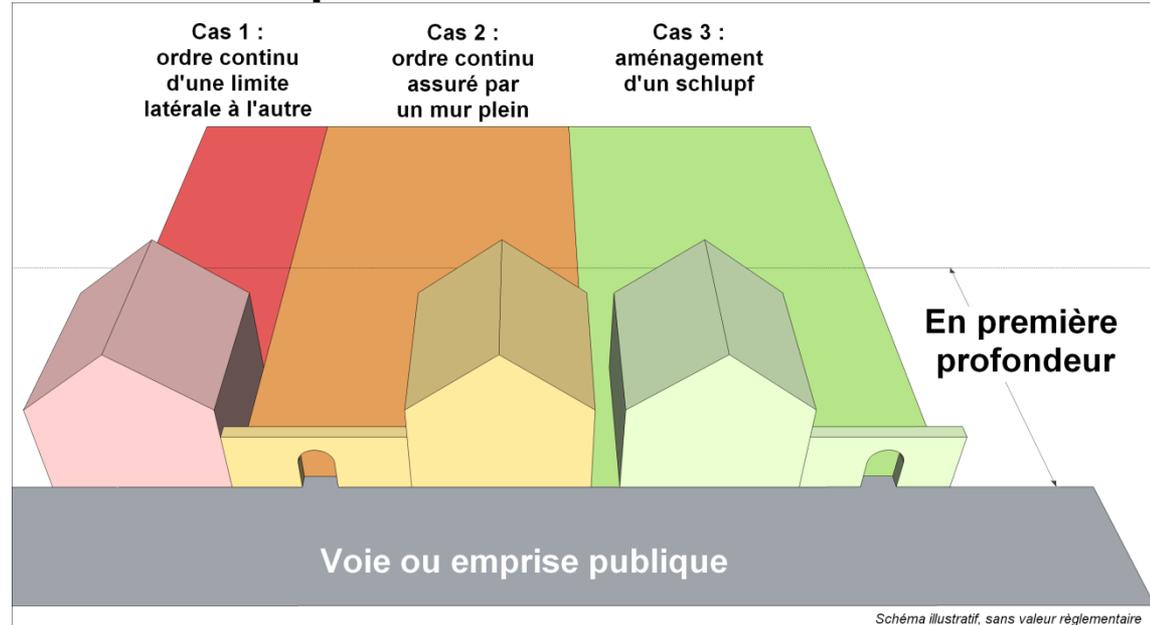




## UA – Implantation par rapport aux limites séparatives

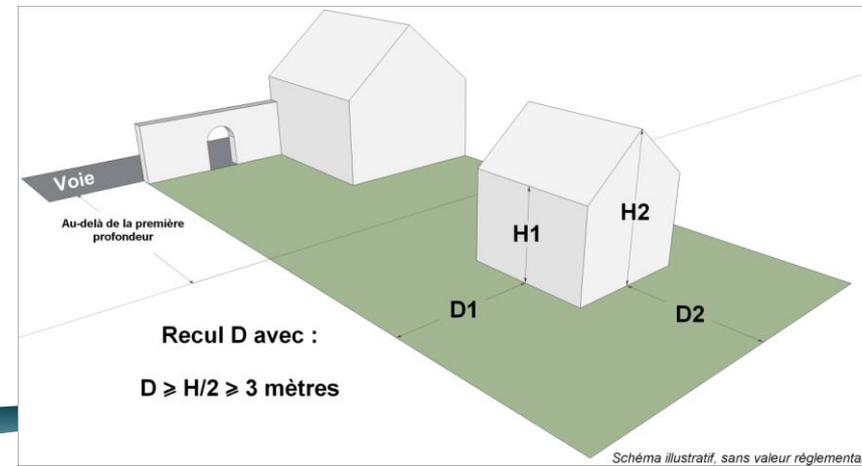
### 1. En première profondeur :

- d'une limite à l'autre
- mur plein
- « schlupf »



### 2. En deuxième profondeur – recul ou :

- adossement à un bâtiment existant
- projet architectural commun
- toute construction de moins de 4 mètres de haut (max 20 mètres sur limite)





## UA – Hauteur maximale des constructions

### 1. Cas général :

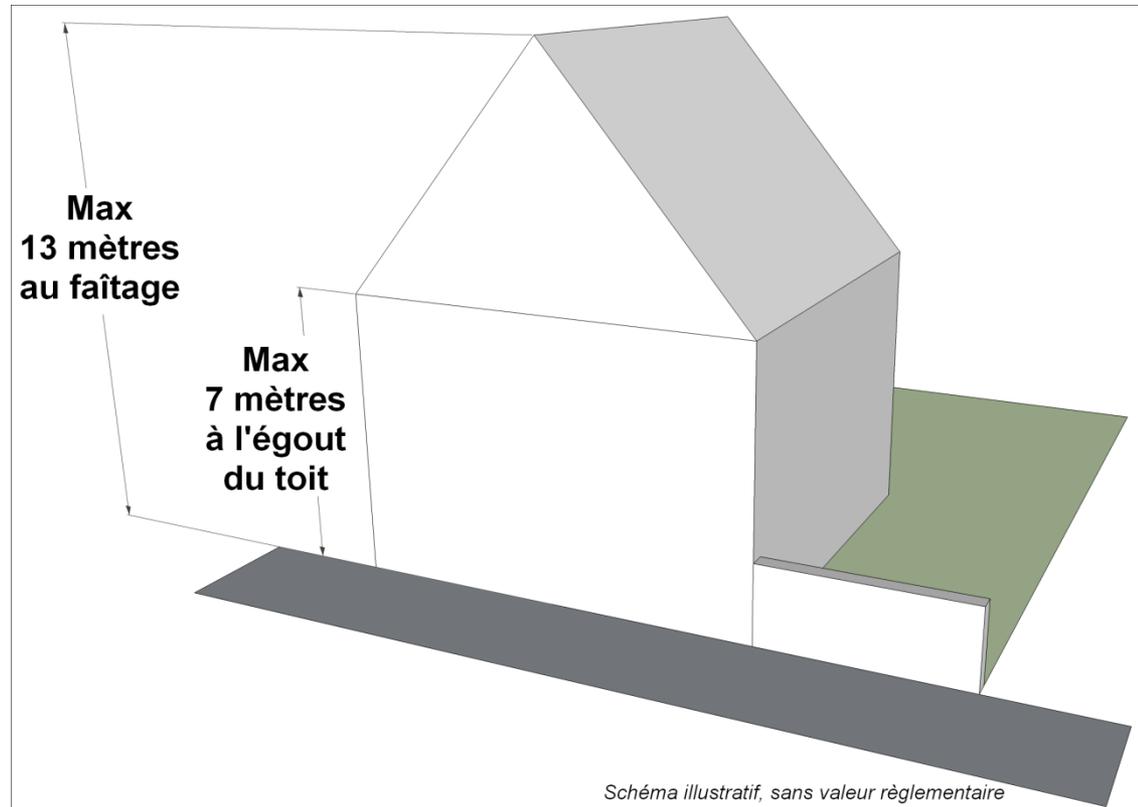
- 13 mètres au faîtage
- 7 mètres à l'égout

### 2. Concernant les toits plats:

Un PLU ne peut plus interdire un toit plat si il est végétalisé.  
Il appartiendra à l'ABF de donner son avis au cas par cas.

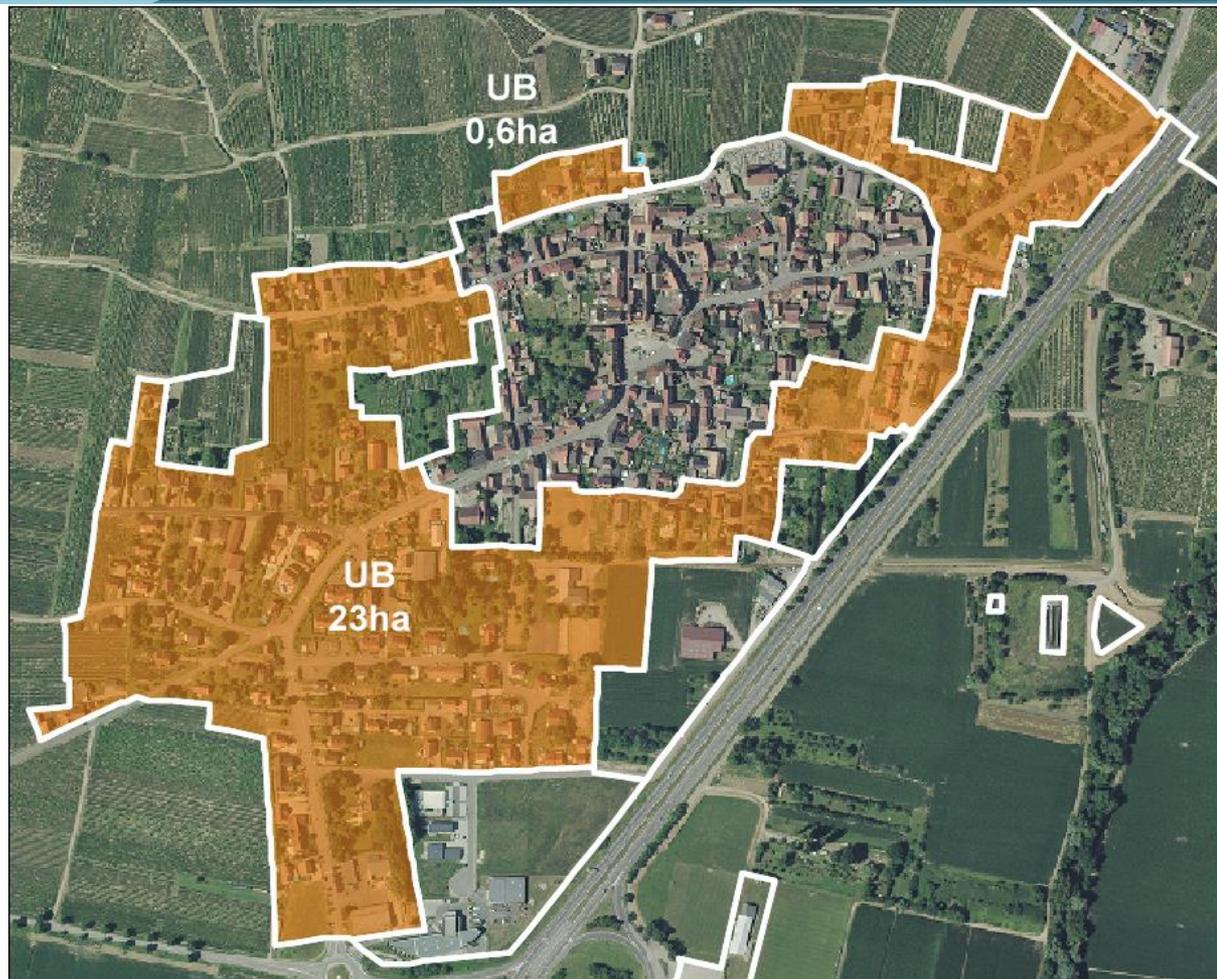
### 3. Vélux/fenêtre de toit :

La taille maximale autorisée pour les fenêtres de toit est de 78 cm par 98 cm (pour le châssis).





Il s'agit d'une **zone à dominante d'habitat pavillonnaire** de moyenne à faible densité, située en périphérie du centre ancien, pouvant comporter aussi des bâtiments et installations à usage d'activités économiques et notamment viticoles et de services à la population.

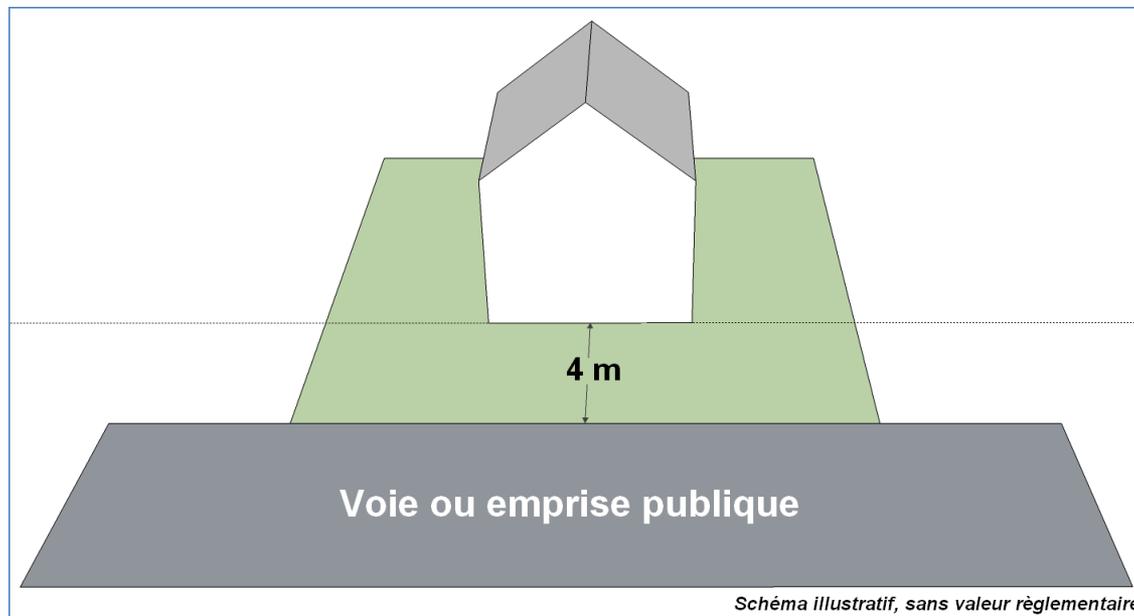




## UB – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

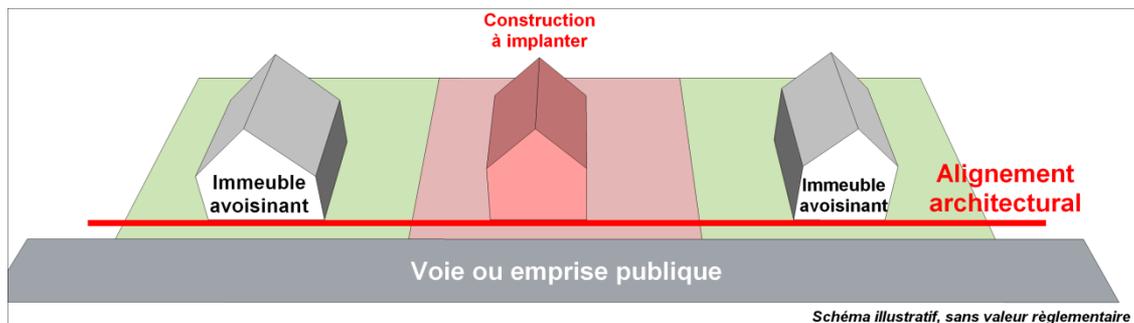
### 1. Cas général :

Implantation en recul d'au moins 4 mètres



### 2. Si alignement :

Implantation à l'alignement architectural possible

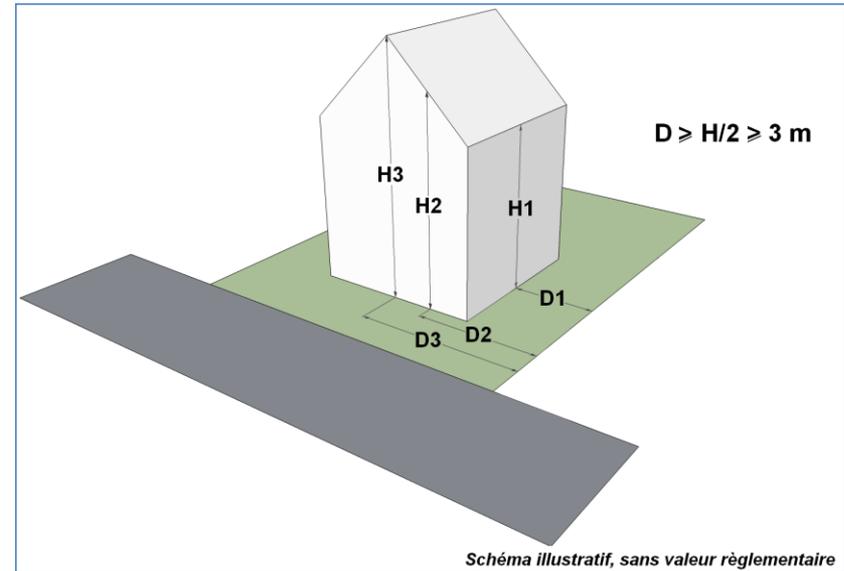




## UB – Implantation par rapport aux limites séparatives

### 1. Cas général :

Recul proportionnel à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.



### 2. Constructions autorisées sur limites :

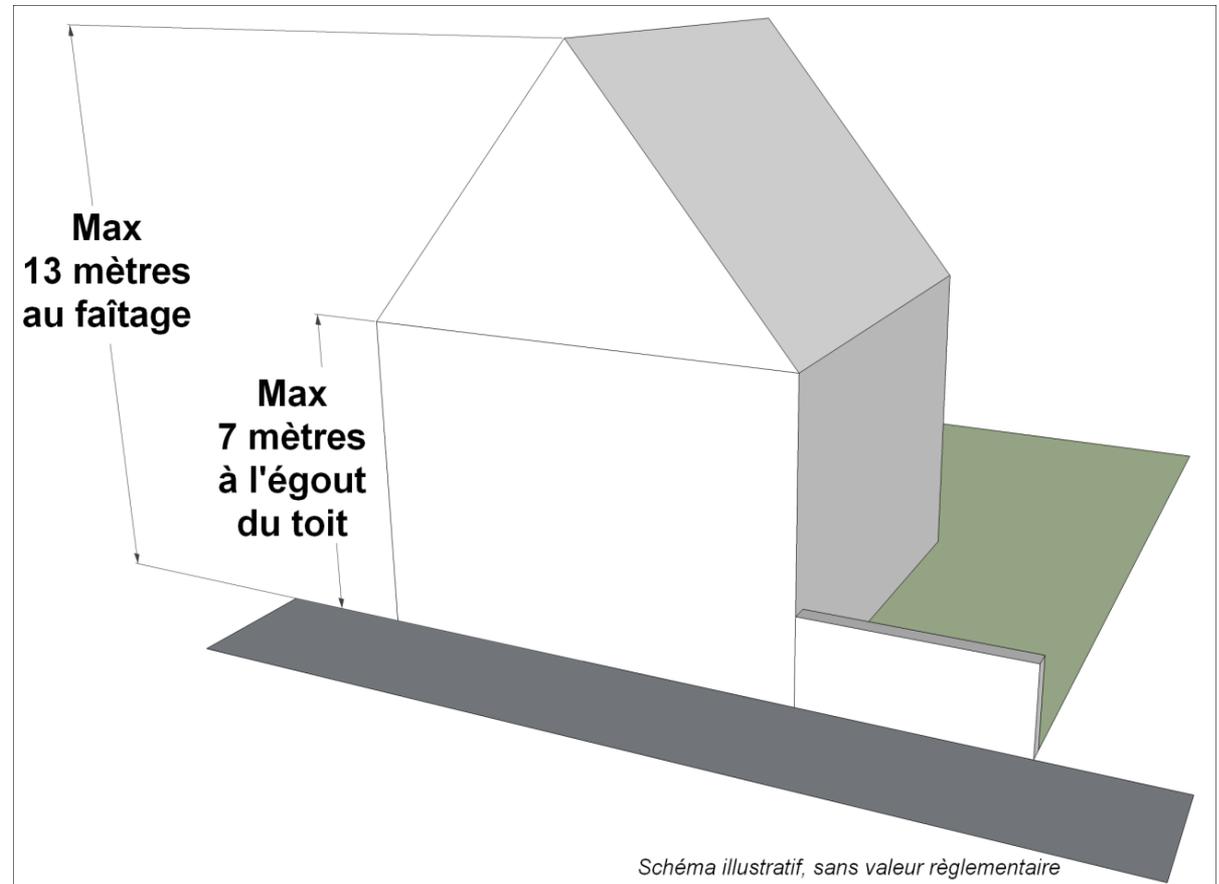
- adossement à un bâtiment existant
- projet architectural commun
- toute construction de moins de 4 mètres de haut (max 20 mètres sur limite)



## UB – Hauteur maximale des constructions

### Toiture en pente :

- 13 mètres au faîtage
- 7 mètres à l'égout

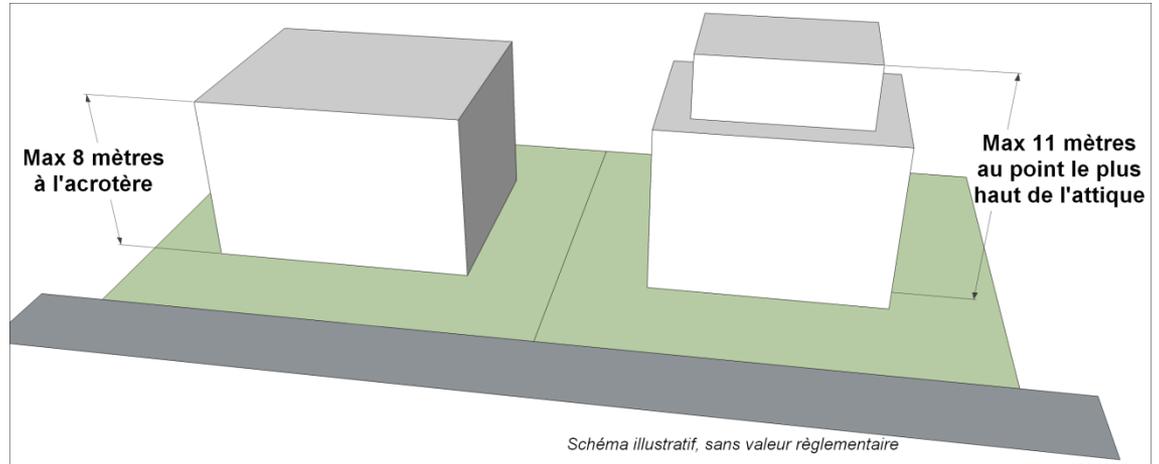




## UB – Hauteur maximale des constructions

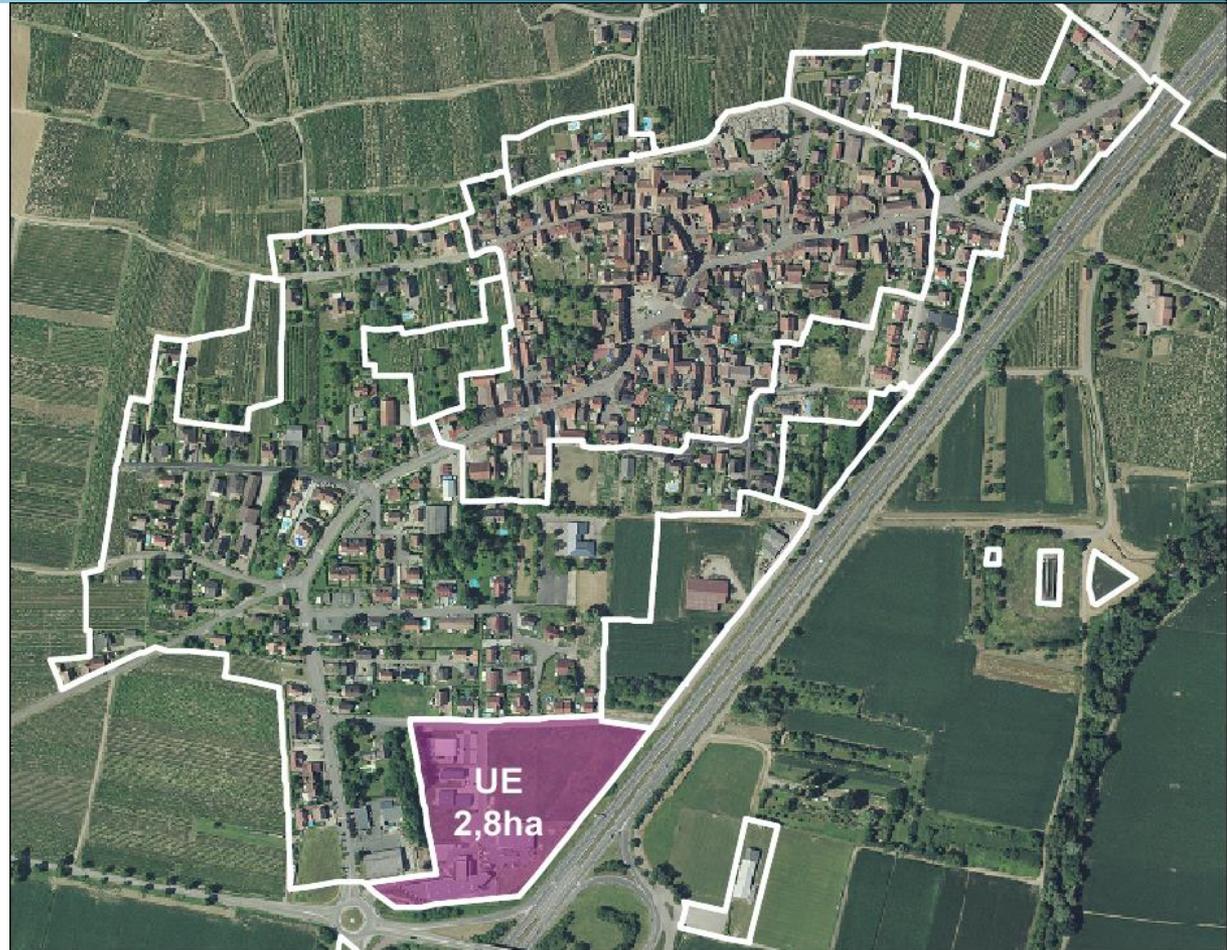
### Toiture plate :

- 8 mètres à l'acrotère
- 11 mètres à l'attique





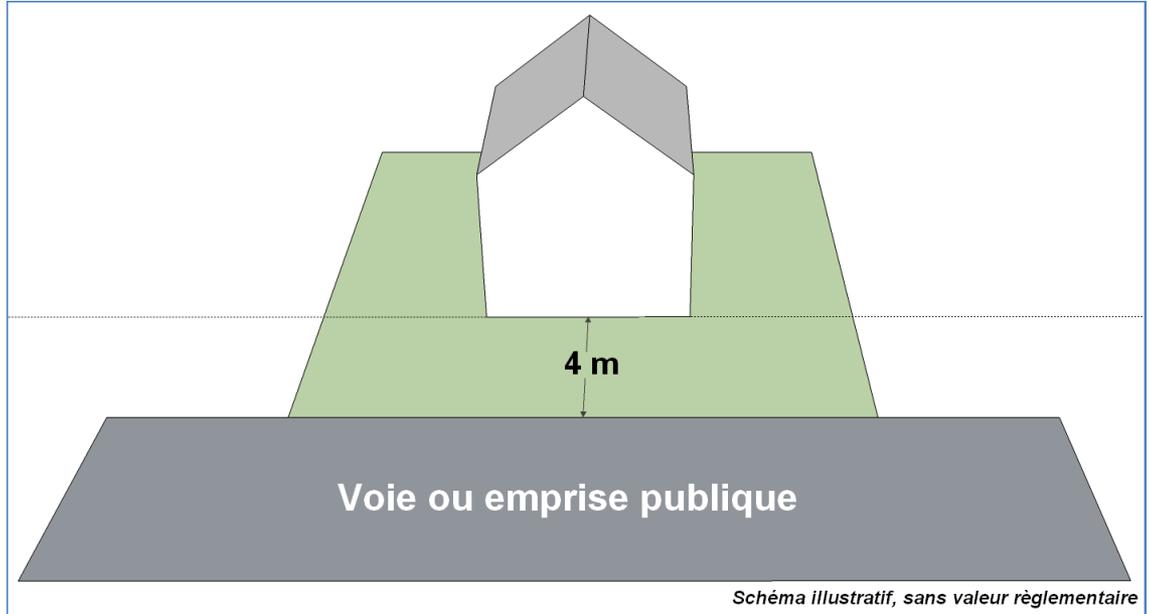
Il s'agit d'une zone réservée à des **activités économiques** de **faibles nuisances** bénéficiant d'un traitement architectural et paysager de qualité assurant une intégration satisfaisante dans le site.





## UE – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

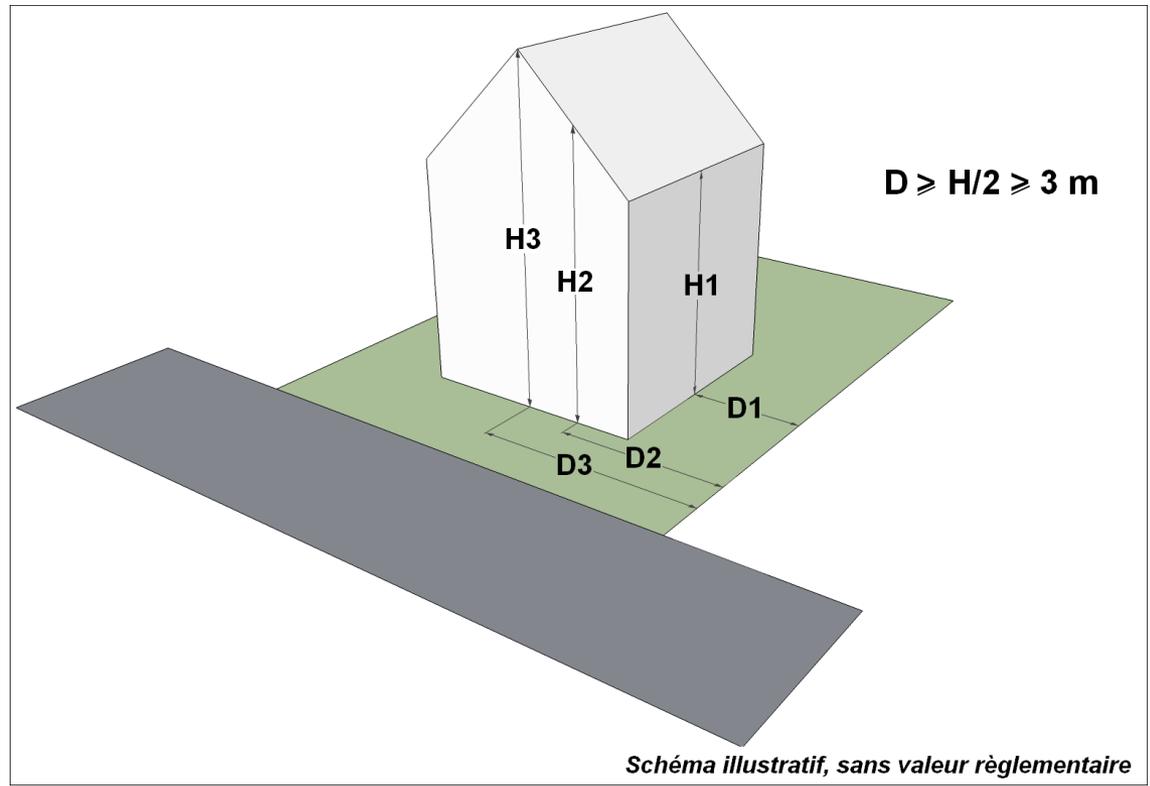
Implantation en recul d'au moins 4 mètres.





## UE – Implantation par rapport aux limites séparatives

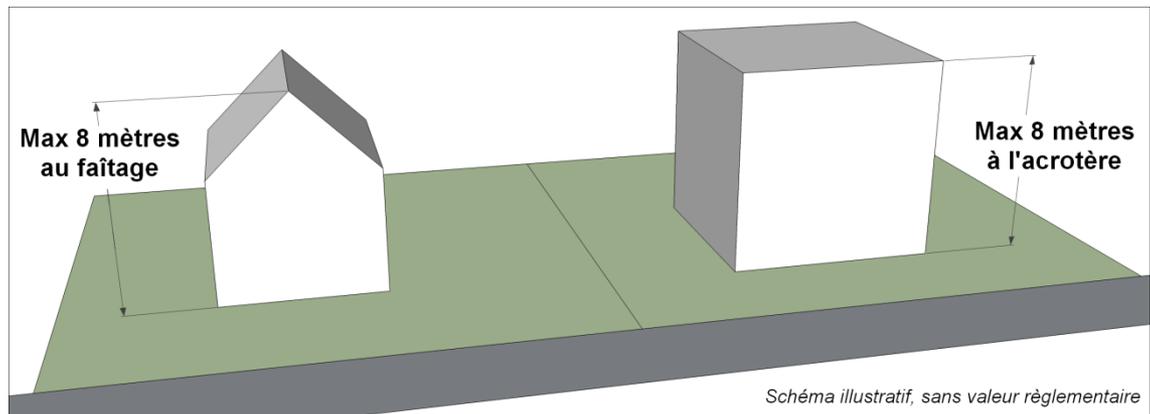
Implantation en recul proportionnel à la moitié de la hauteur (minimum à 3 mètres).

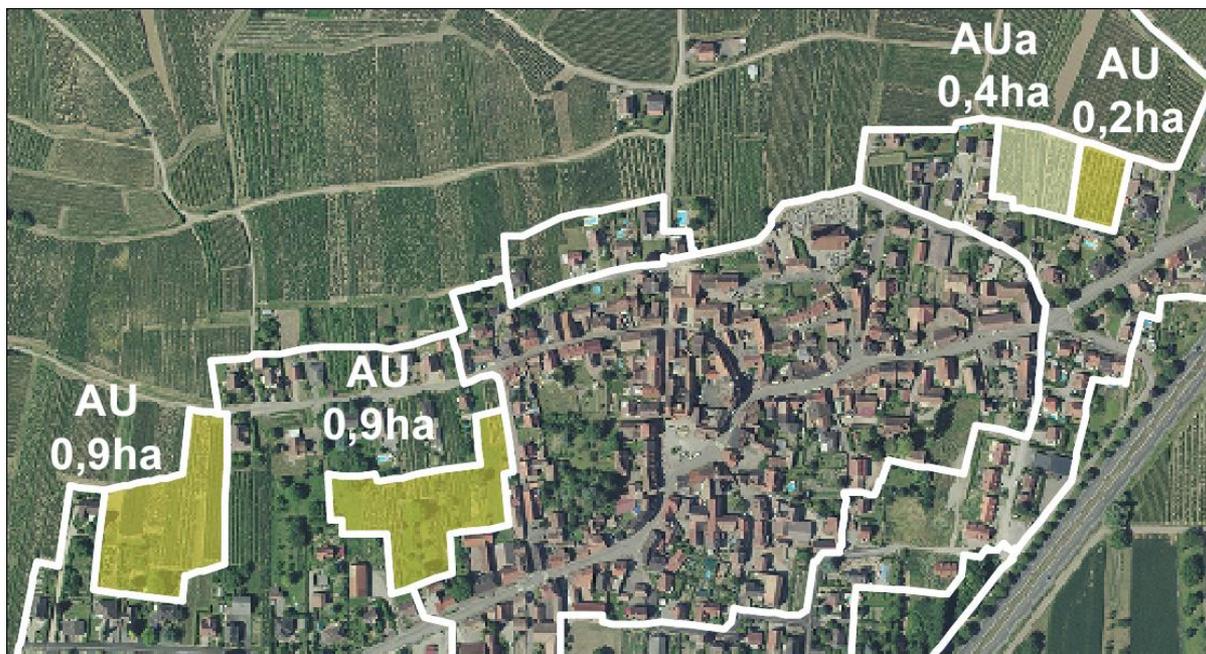




## UE – Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : 8 mètres.





AUa

Secteur d'extension – habitat

AU

Réserves foncières

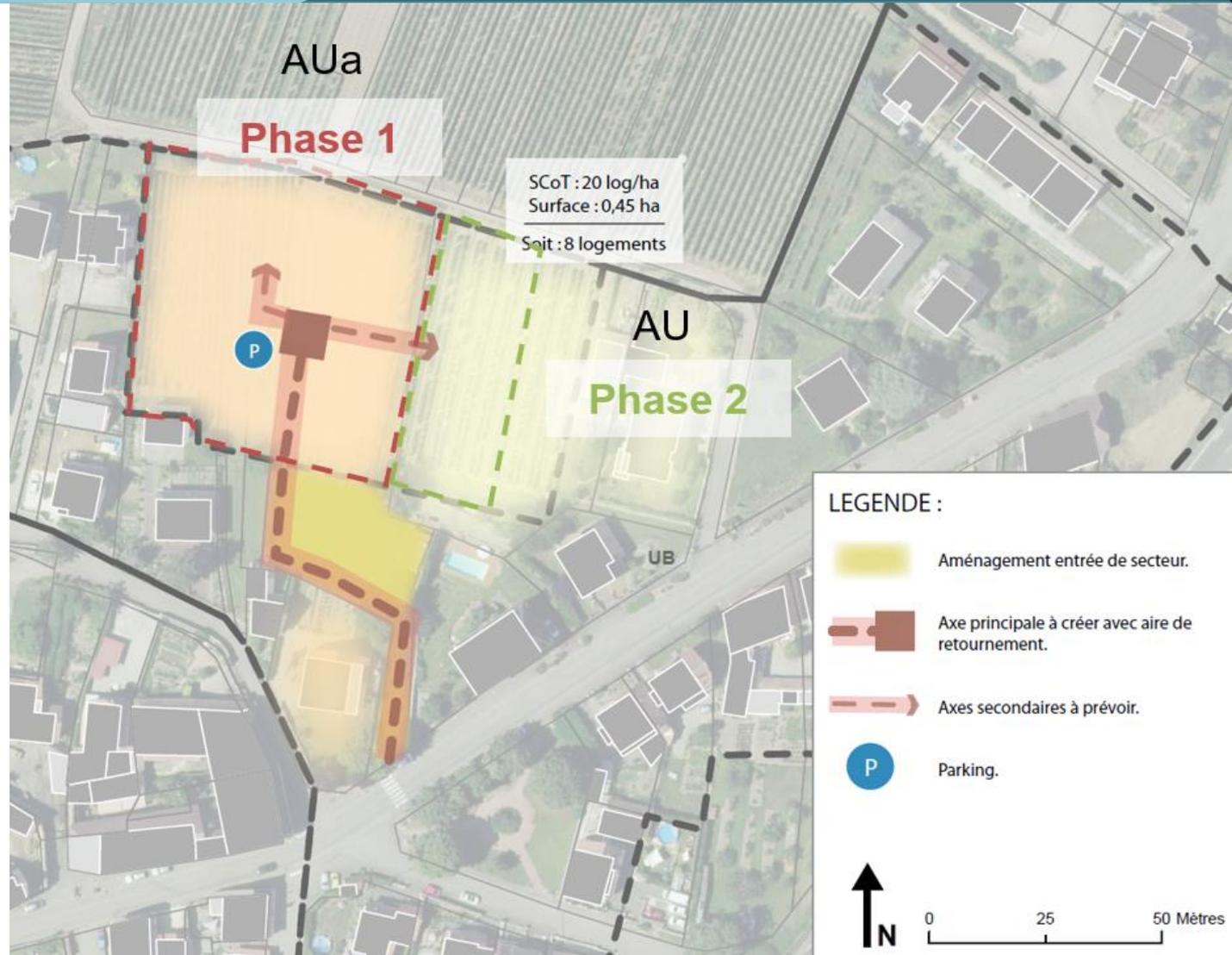


- Ce sont des zones desservies par des voies et réseaux insuffisants.
- Elles sont couvertes par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**



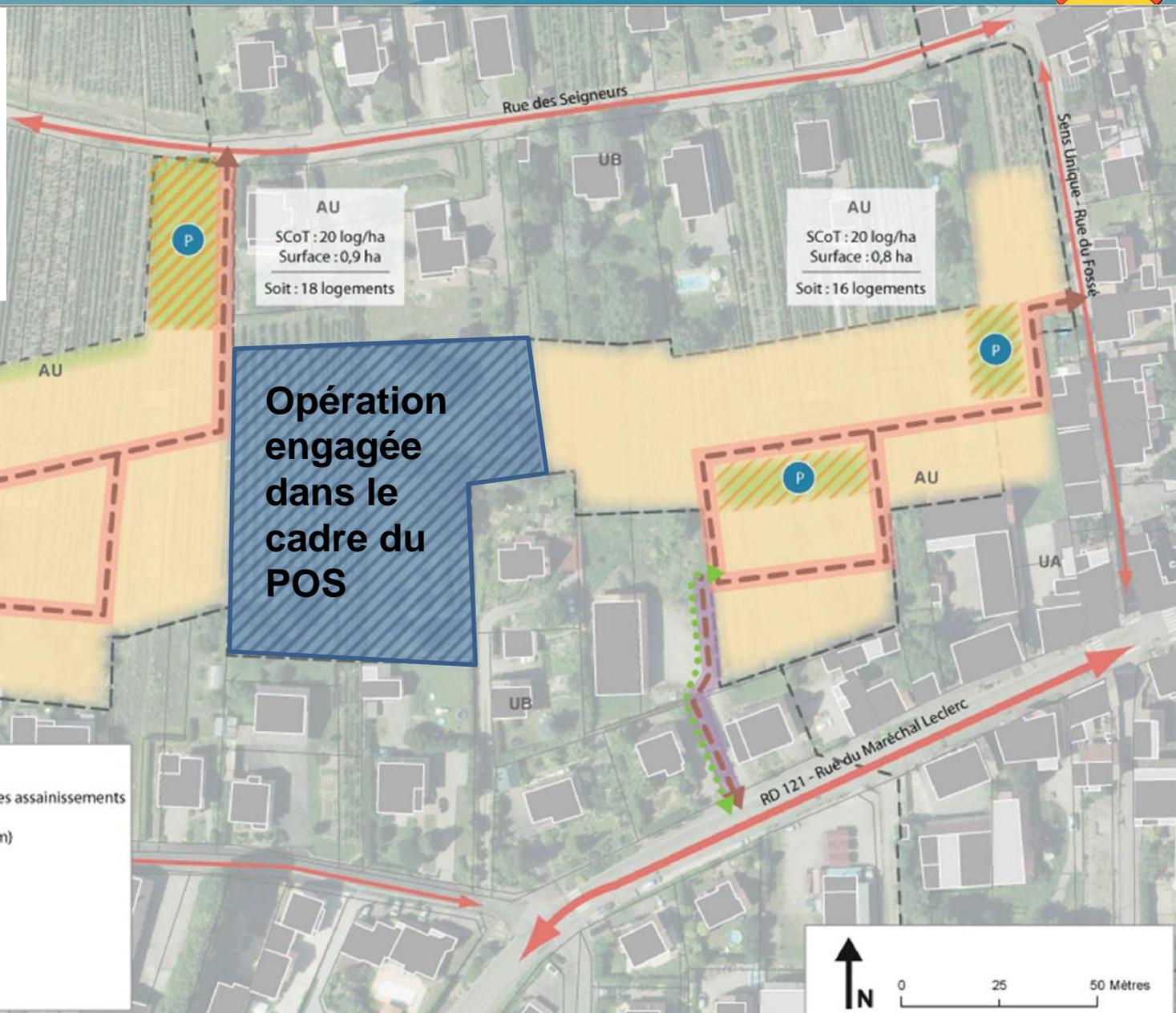
**Secteur AUa :**  
secteur constructible  
dans le cadre d'une  
**opération**  
d'aménagement  
d'ensemble sur la  
**totalité du secteur**

**Secteur AU :**  
Réserve foncière  
(éventuelle phase 2)





Secteurs de réserve foncière. Nécessitent une adaptation du PLU pour être constructibles.



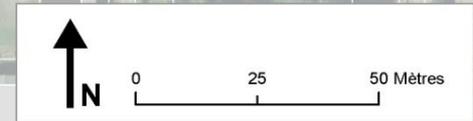
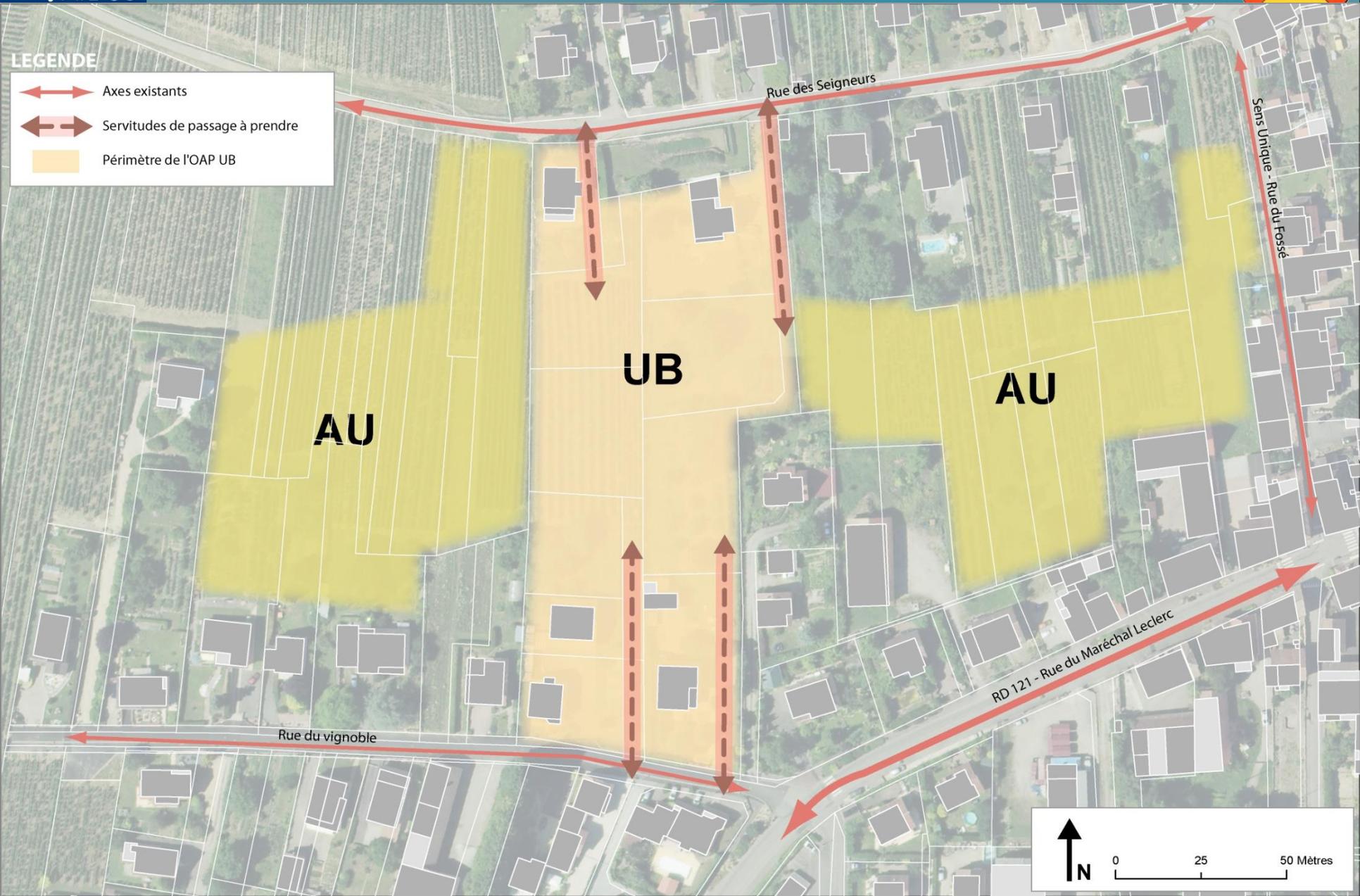
## LEGENDE

-  Axes existants
-  Servitude de passage possible pour les assainissements
-  Voies interne et accès à créer (Max. 5m)
-  Parking mutualisé et espace planté
-  Cheminement piéton
-  Traitement paysagé
-  Secteur où les droits sont cristallisés



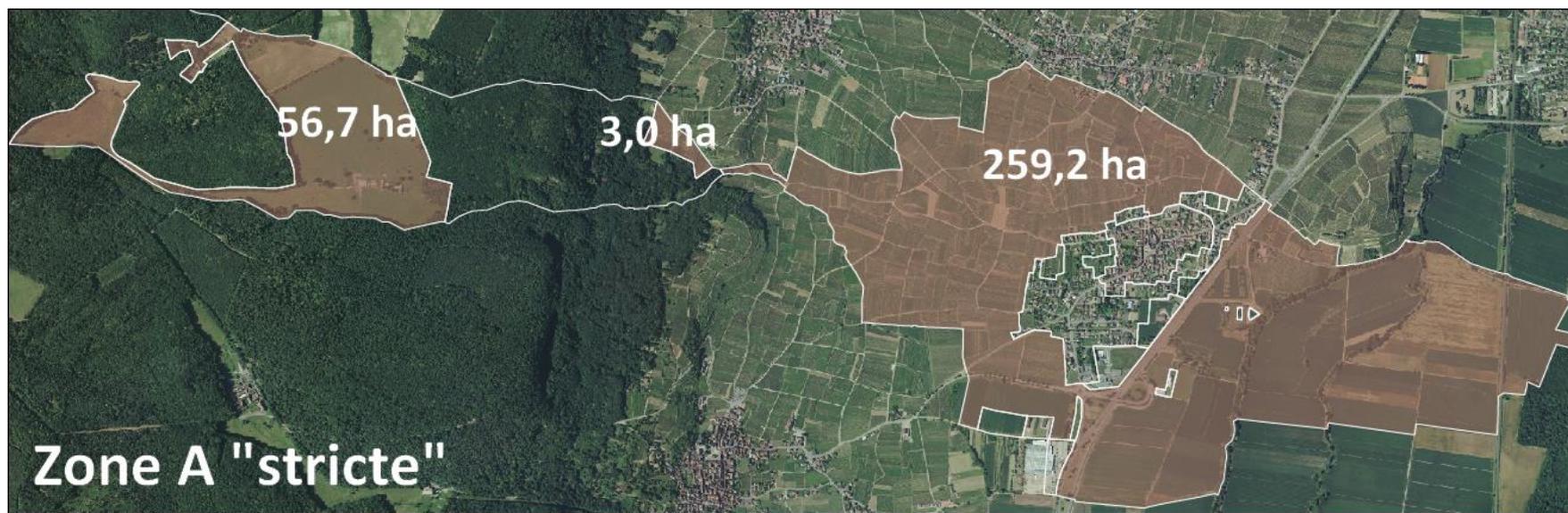
## LEGENDE

-  Axes existants
-  Servitudes de passage à prendre
-  Périmètre de l'OAP UB





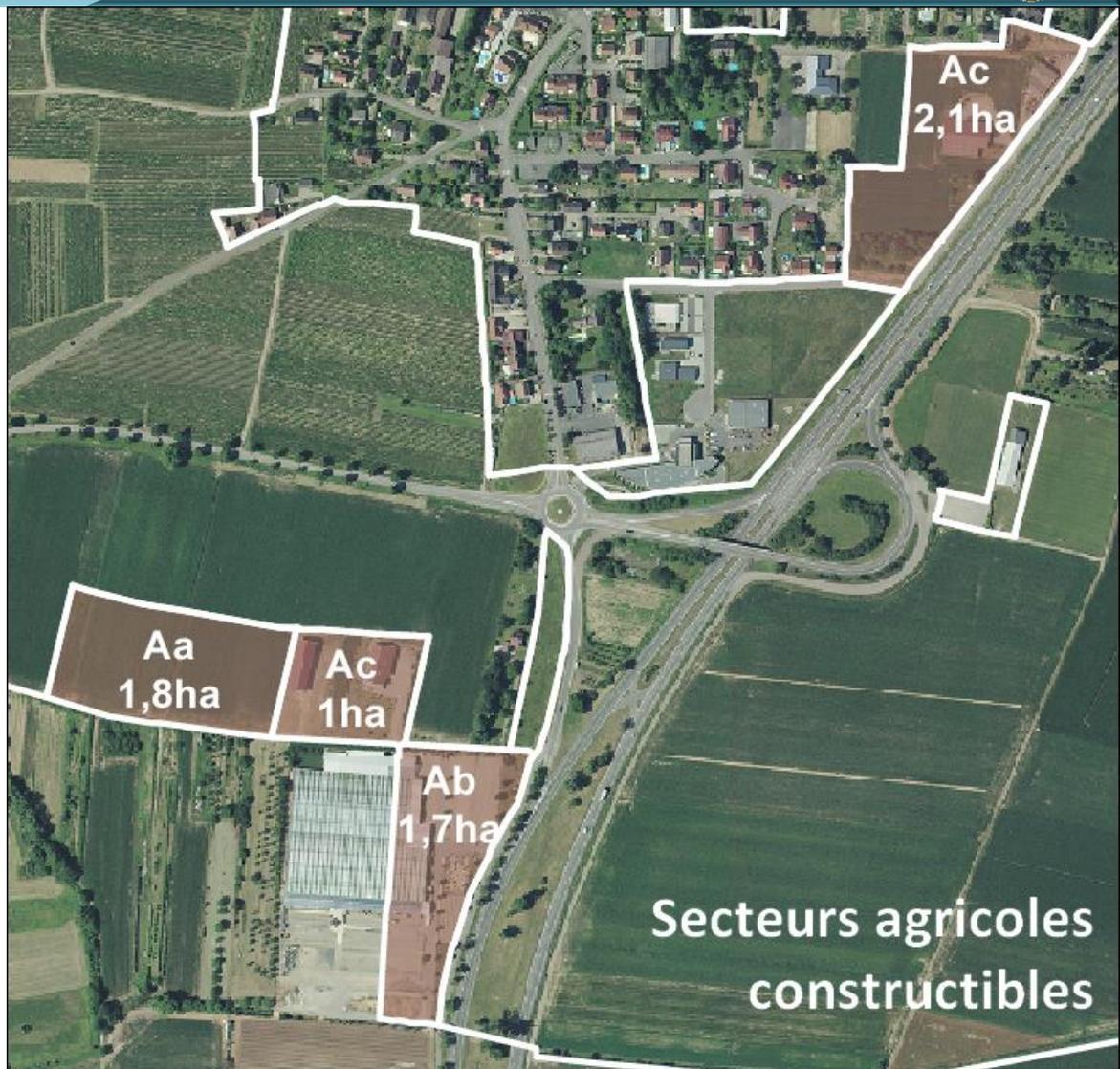
<b>A</b>	La zone <b>A</b> est une zone agricole protégée en raison de la valeur viticole et agraire des terres.
<b>Aa</b>	Secteur réservé à la réalisation de bâtiments agricoles et de structures nécessaires à l'activité viticole.
<b>Ab</b>	Secteur réservé aux activités et constructions horticoles.
<b>Ac</b>	Secteur réservé à l'extension des constructions existantes.





Les secteurs agricoles **Aa** et **Ab** sont réfléchis en commun avec la commune de **Gueberschwihr**.

Tout particulièrement le secteur **Aa** correspondant à un projet viticole commun, qui fait l'objet de la même réglementation dans les PLU des deux communes.





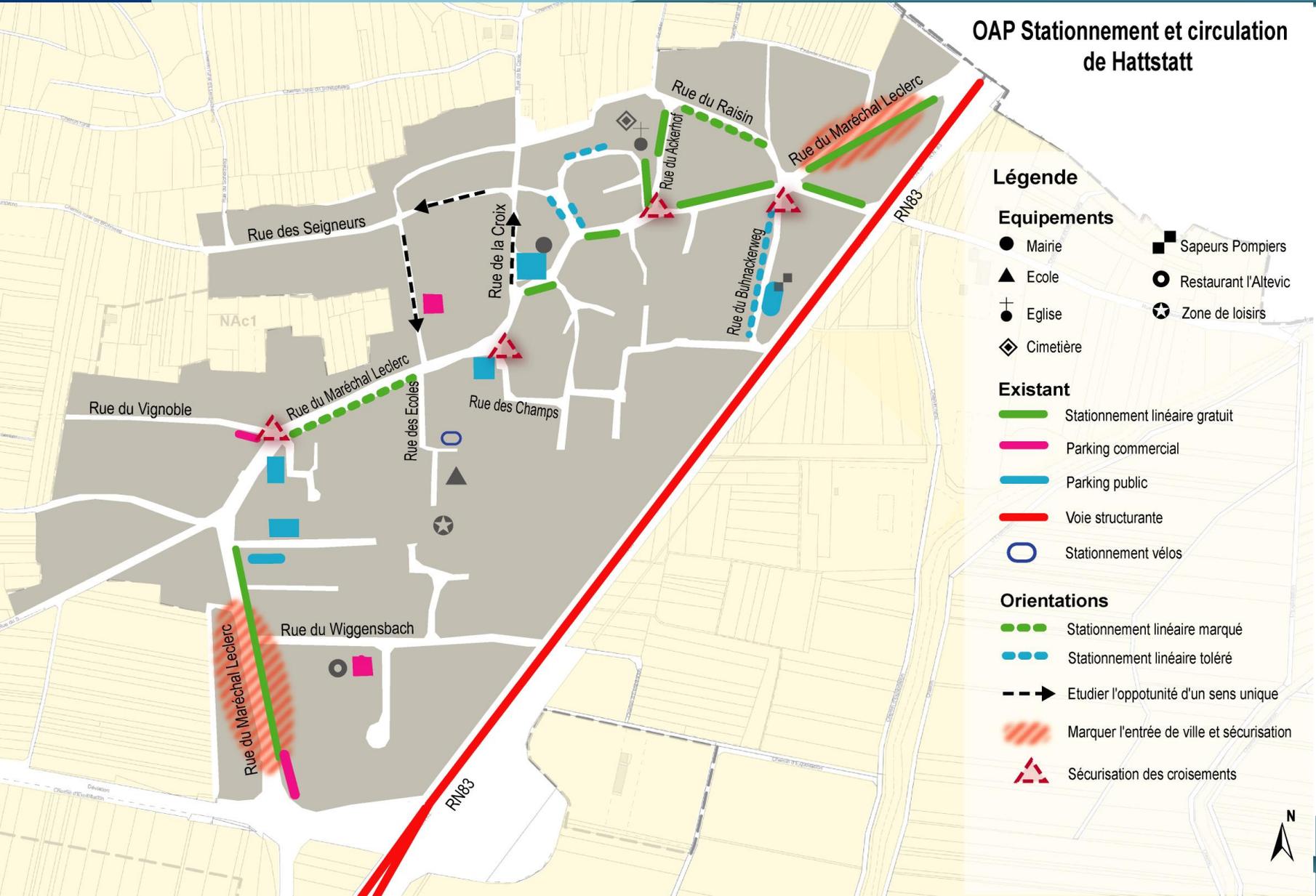
<b>N</b>	Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.
<b>Na</b>	Secteur réservé aux équipements sportifs de plein air (en zone inondable).
<b>Nb</b>	Secteur de l'ancienne station d'épuration (en zone inondable).
<b>Nc</b>	Secteur correspondant à un projet d'aire de covoiturage.







## OAP Stationnement et circulation de Hattstatt



### Légende

#### Equipements

- Mairie
- ▲ Ecole
- + Eglise
- ◇ Cimetière
- Sapeurs Pompiers
- ⊙ Restaurant l'Altevic
- ⊙ Zone de loisirs

#### Existant

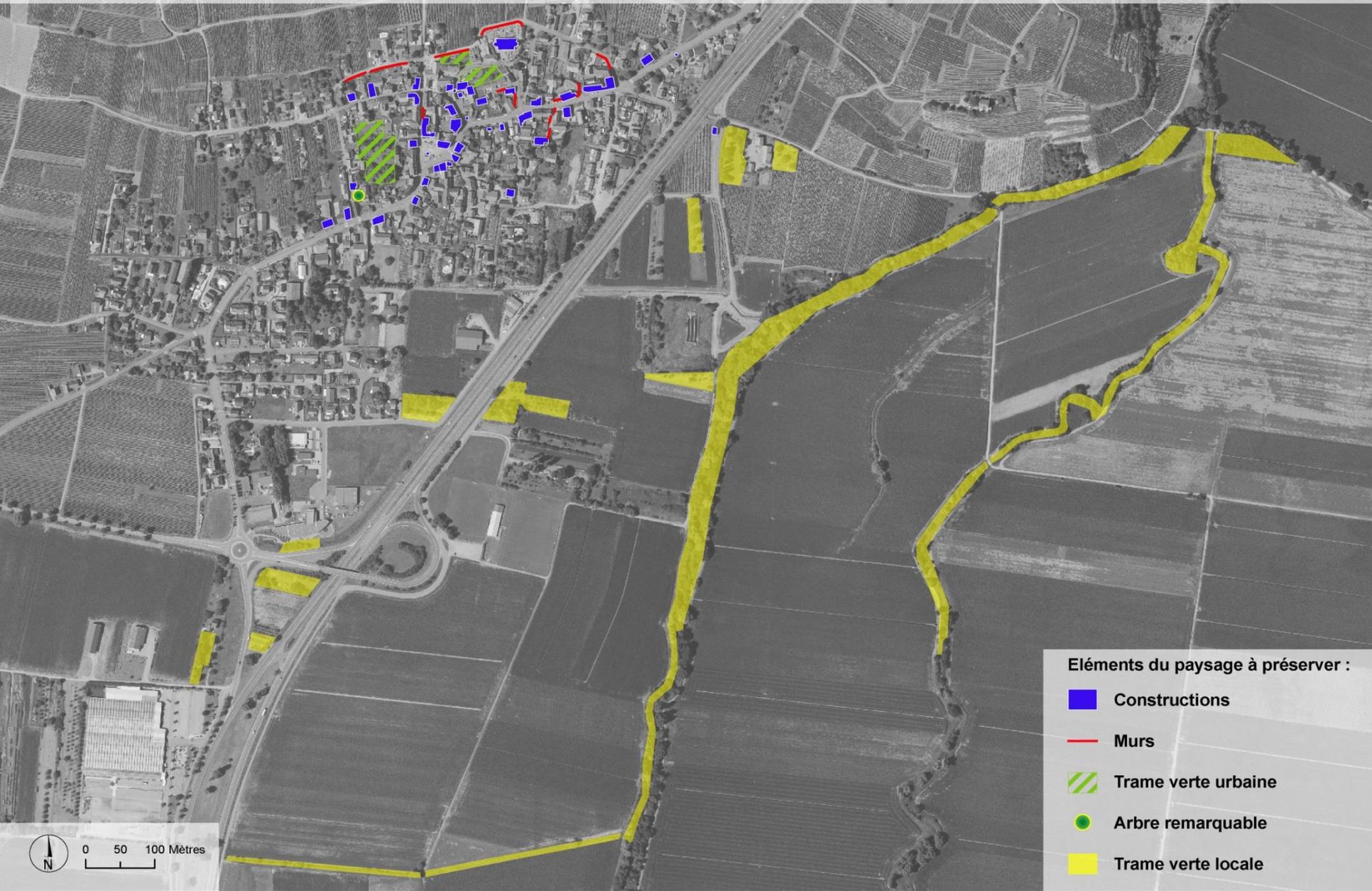
- Stationnement linéaire gratuit
- Parking commercial
- Parking public
- Voie structurante
- Stationnement vélos

#### Orientations

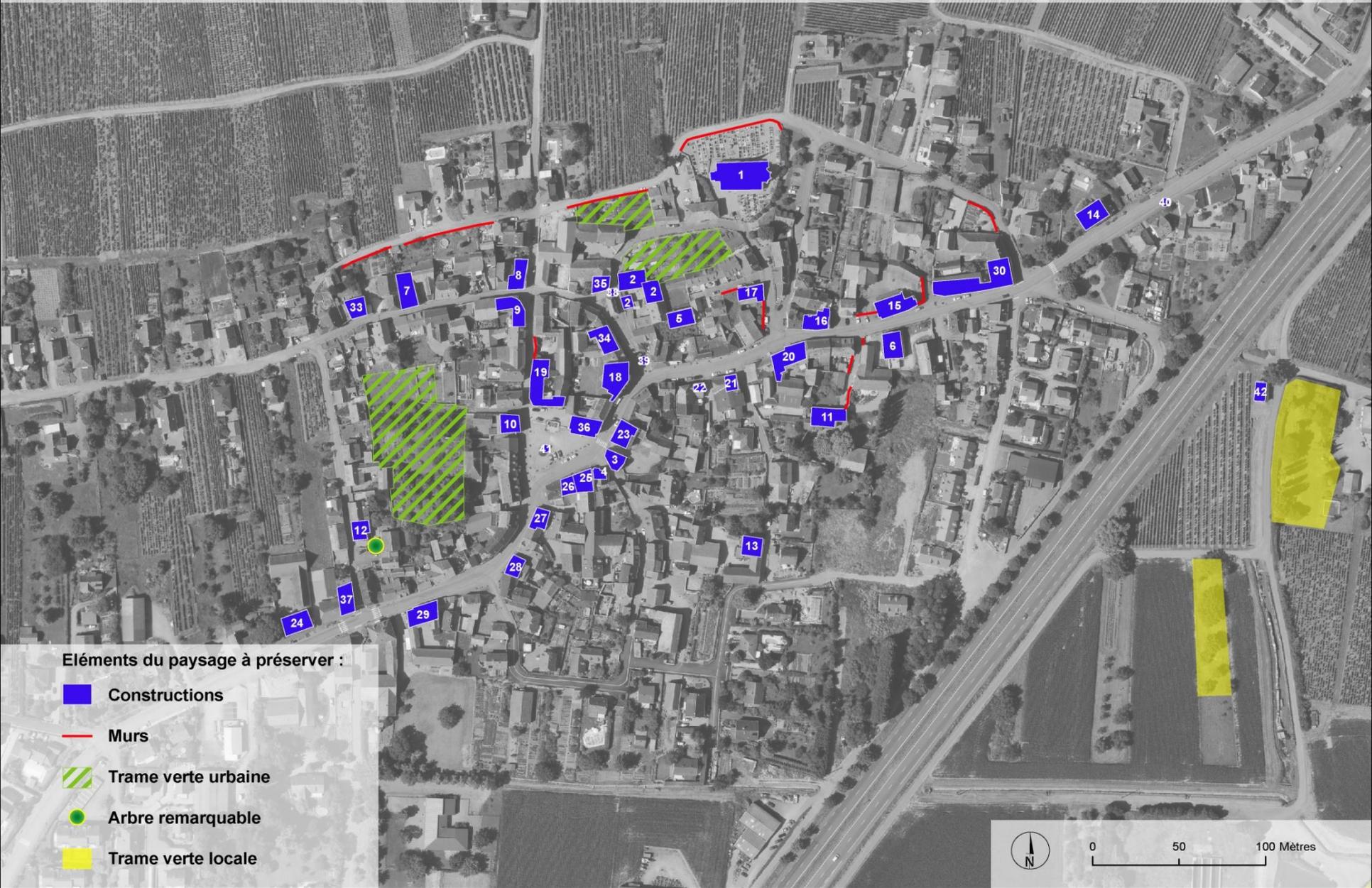
- Stationnement linéaire marqué
- Stationnement linéaire toléré
- Etudier l'opportunité d'un sens unique
- Marquer l'entrée de ville et sécurisation
- Sécurisation des croisements



# OAP - Paysage urbain et naturel



# OAP - Paysage urbain et naturel - zoom sur la partie village



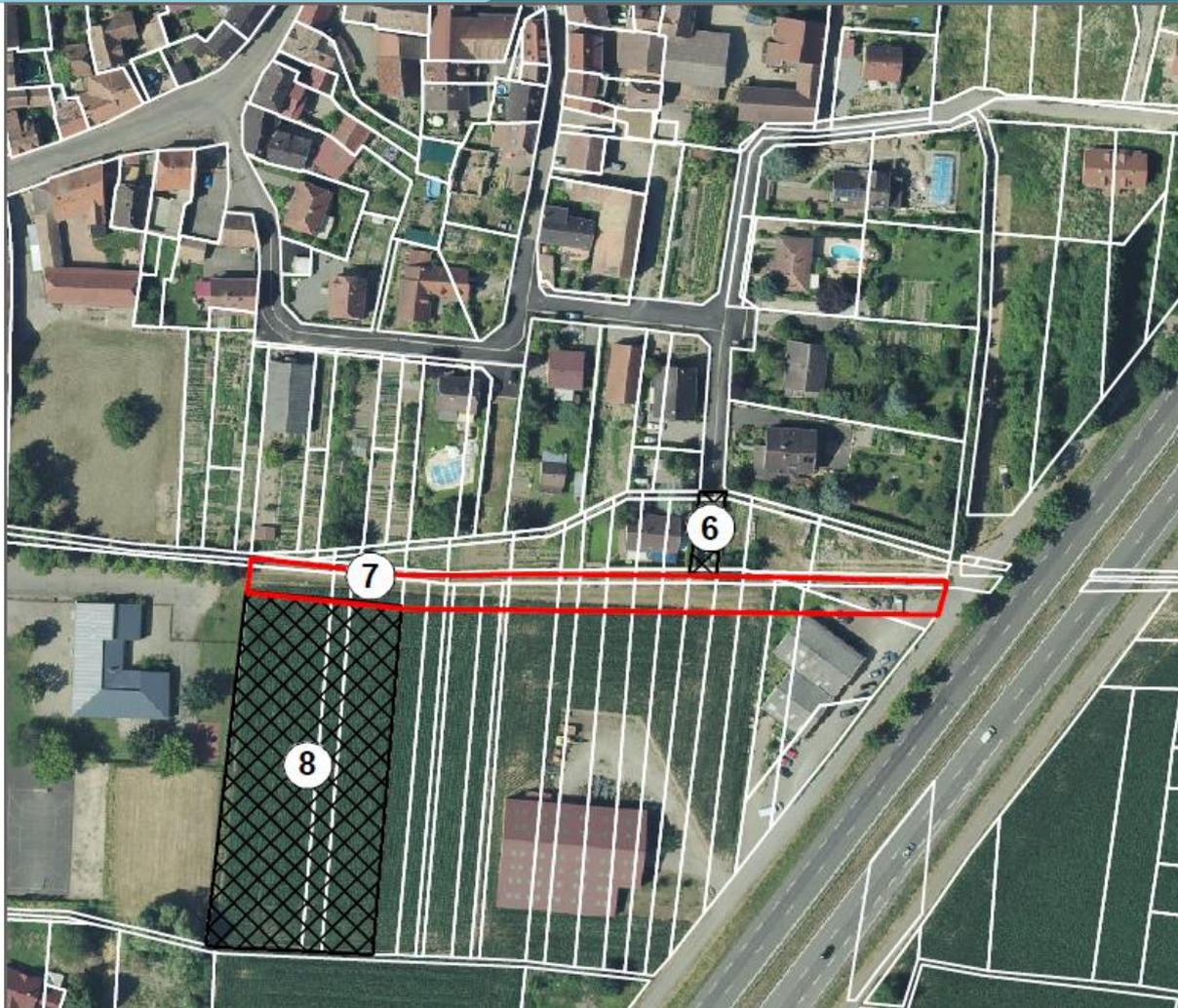


1, 2 et 3 : Elargissement rue du Raisin (+ 1 mètre)

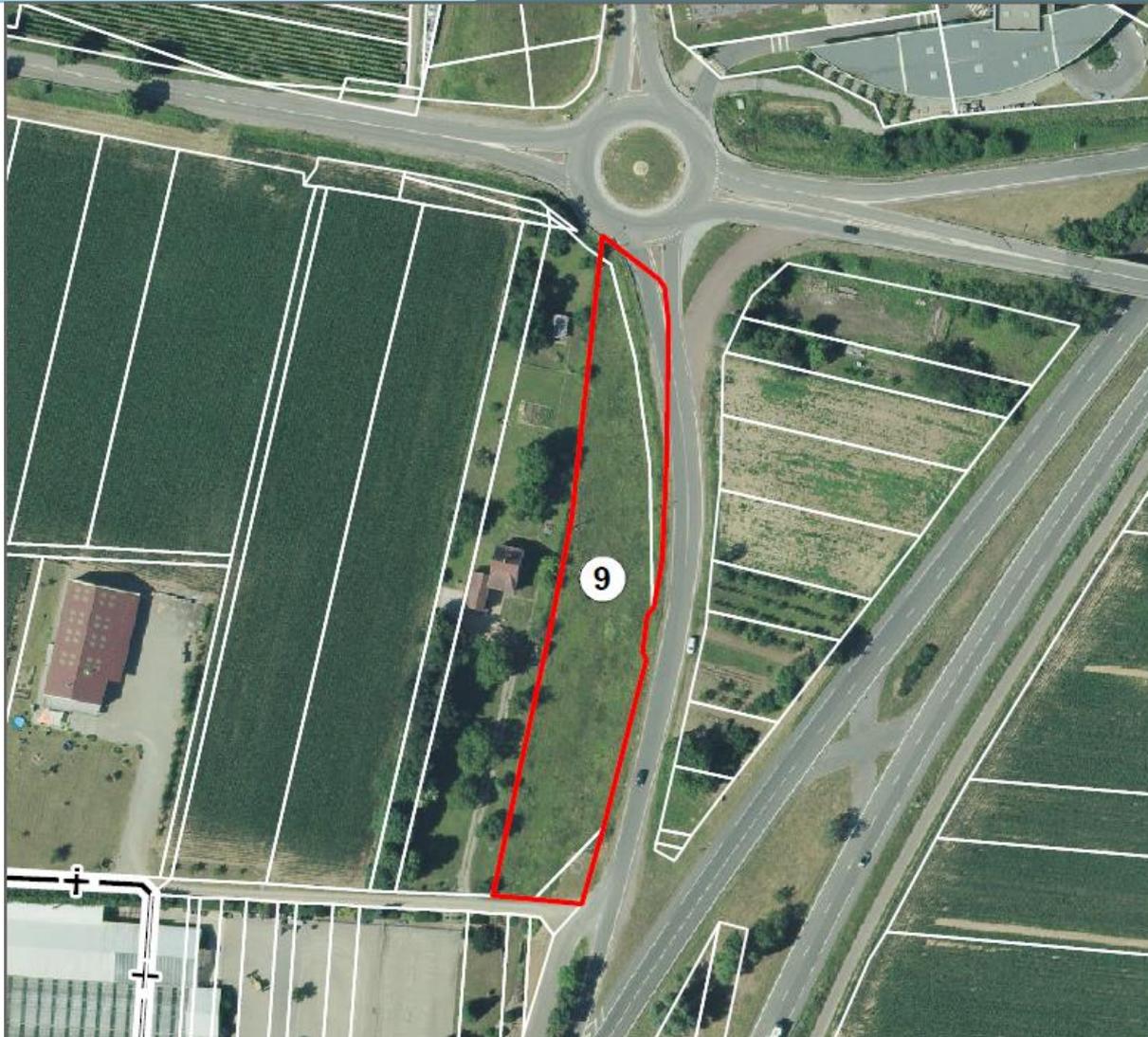


4 : Elargissement rue du Fossé (+ 3 mètres)

5 : Voirie : création d'une desserte pour la zone AU



- 6 : Prolongation d'une voie (Rue des Champs/Impasse de la Lauch)
- 7 : Elargissement du fossé
- 8 : Aire d'équipements publics



4 : Création d'un parking de covoiturage



# Temps d'échanges

*Réunion publique du 18 octobre 2017*