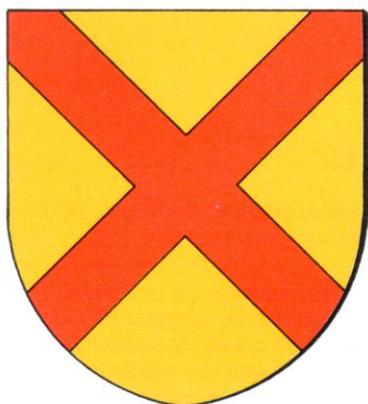


PLAN LOCAL d'URBANISME

Document approuvé



HATTSTATT

1. Rapport de présentation
- 1b. Rapport justificatif

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 11 février
2019

Le Maire


Le Maire,
Pascal DI STEFANO



11 février 2019

Sommaire

1. JUSTIFICATION DU PROJET, DU PADD, DES OAP ET COHERENCE DE CES PIECES	4
1.1. SCENARIO ZERO, LA COMMUNE SANS PLU.....	4
1.2. COHERENCE DES CHOIX ET DISPOSITIONS DU PLU AVEC LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION	5
1.2.1. <i>Rappel du contexte</i>	5
1.2.2. <i>Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commue de Hattstatt dans la délibération et les choix et dispositions du PLU</i>	5
1.3. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD	7
1.3.1. <i>Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain</i>	7
1.3.2. <i>Justification des autres orientations du PADD</i>	21
1.4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX DES OAP	23
1.4.1. <i>OAP du secteur AUa et AU – rue du raisin</i>	24
1.4.2. <i>OAP des secteurs AU (seconde phase) – rue des seigneurs</i>	25
1.4.3. <i>OAP du secteur UB</i>	27
1.4.4. <i>OAP Déplacement</i>	28
1.4.5. <i>OAP du secteur Aa</i>	28
1.4.6. <i>OAP paysage urbain et naturel</i>	29
1.5. TABLEAUX DE COHERENCE OAP-PADD.....	30
2. LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES	33
2.1. JUSTIFICATION DES ARTICLES RETENUS DANS LE REGLEMENT ECRIT	33
2.2. JUSTIFICATION DES ZONES ET COHERENCE AVEC LE PADD ET LES OAP	41
2.2.1. <i>Les zones urbaines</i>	43
2.2.2. <i>Les zones à urbaniser</i>	55
2.2.3. <i>Les zones agricoles</i>	59
2.2.4. <i>Les zones naturelles</i>	63
2.2.5. <i>Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ...</i>	67
3. LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	69
4. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	73
4.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES	73
4.2. LE REPERAGE DES CONSTRUCTIONS ISOLEES	73
4.3. LE REPERAGE DE L'ABRI DE CHASSE EXISTANT	74
4.4. LE REcul ET ACCES PAR RAPPORT A LA RD 83	74
5. L'ÉVOLUTION DU PROJET DE PLU ARRETE FAISANT SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	75
5.1. RAPPEL DU CONTEXTE	75
5.2. ÉVOLUTIONS DU PROJET FAISANT SUITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	75
5.2.1. <i>Règlementation des clôtures en zone UB</i>	75
5.2.2. <i>Accès au secteur AUa</i>	76
5.2.3. <i>Limite de zones UB et A – rue du Maréchal Leclerc</i>	77
5.2.4. <i>OAP Paysage naturel et urbain</i>	78
5.2.5. <i>Suppression des emplacements réservés 1, 2 et 3</i>	79
5.3. ÉVOLUTION DU PROJET FAISANT SUITE A UNE PREMIERE OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	80

5.4.	EVOLUTIONS DU PROJET FAISANT SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	80
5.4.1.	<i>Evolutions du PLU faisant suite à l'avis du SCoT.....</i>	<i>80</i>
5.4.2.	<i>Evolutions du PLU faisant suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture.....</i>	<i>81</i>
5.4.3.	<i>Conclusions du commissaire enquêteur sur l'avis de l'Etat</i>	<i>82</i>
5.5.	RESERVES ET RECOMMANDATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	86
5.5.1.	<i>Concernant les réserves</i>	<i>86</i>
5.5.2.	<i>Concernant la recommandation</i>	<i>86</i>

1. Justification du projet, du PADD, des OAP et cohérence de ces pièces

1.1. Scénario zéro, la commune sans PLU

Depuis fin mars 2017, avec la caducité des POS, la commune de Hattstatt voit s'appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur son territoire communal.

Cette application du RNU entraîne, entre autres, les conséquences suivantes :

- **Le principe de constructibilité limitée** : les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées seront restreintes. Il n'y aura plus de distinction entre les zones naturelles (ND du POS), les zones agricoles (NC) et les anciennes zones d'extension (NA indicées qui ne seront pas dans les parties urbanisées).
→ *Ce principe de constructibilité limitée ne permettra pas à Hattstatt de répondre à ses besoins en termes de logements. En effet, l'attractivité résidentielle de la commune est incompatible avec ce principe.*
- **La perte de spécificité des zones** : avec l'application du RNU pratiquement l'intégralité des zones ND, NC, NA sera versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumise à la règle de la constructibilité limitée. Toutes les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers, seront susceptibles d'accueillir des constructions agricoles ou autres constructions si nécessaire.
→ *La division du territoire communal en zones spécifiques est un besoin impératif à Hattstatt. En effet, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins locaux et selon les quartiers ; elle présente des zones agricoles qui doivent être protégées au nom de la mise en valeur agraire et de la qualité des paysages ; elle présente des zones naturelles qui doivent être préservées, voire protégées, etc.*
- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le ban (règles qui sont les mêmes par ailleurs pour l'ensemble du territoire français).
→ *Hattstatt présente des tissus urbains qui nécessitent, tant par leurs fonctions que par leurs morphologies, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La commune présente un centre ancien, elle accueille une zone d'activités, etc. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que Hattstatt puisse accompagner et encadrer le développement de son territoire.*

Ainsi le Scénario 0, qui revient à appliquer le RNU sur la commune, ne permettrait pas à Hattstatt de répondre à ses besoins, c'est pourquoi le PLU met en place, au travers du PADD notamment, un autre scénario.

1.2. Cohérence des choix et dispositions du PLU avec la délibération de prescription

1.2.1. Rappel du contexte

La commune de Hattstatt était dotée d'un POS approuvé le 3 août 2004 et ayant fait l'objet de diverses révisions et modifications depuis son approbation. Depuis fin mars 2017, c'est le RNU qui s'applique sur le ban communal.

Par délibération du 10 février 2015, le Conseil Municipal de Hattstatt décide de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1.2.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune de Hattstatt dans la délibération et les choix et dispositions du PLU

Les tableaux suivants reprennent les objectifs poursuivis par la commune de Hattstatt dans la délibération du 10 février 2015 prescrivant la transformation du POS en PLU et présentent leurs déclinaisons au travers du PLU.

Objectif délibération	<p>Mettre en place des outils permettant la mobilisation du potentiel constructible encore présent sur le ban communal.</p> <p>En particulier, il conviendra d'axer prioritairement le développement urbain sur l'urbanisation des terrains non bâtis qui restent dans l'enveloppe de la zone UC actuelle du POS, parfois le long de rues équipées et de prévoir l'urbanisation des secteurs d'extension urbaine du POS encore existants (deux secteurs NAc1) dans la mesure où ces secteurs s'apparentent à des dents creuses de par leur situation dans les espaces urbanisés (lieu-dit Luss et lieu-dit Village). Il conviendrait notamment de définir les conditions d'accès à ces secteurs et de fixer les principes d'urbanisation (schéma d'aménagement, typologie du bâti envisagée...).</p> <p>Dans l'espace urbanisé autour du vieux village et compte tenu des quelques possibilités d'urbanisation restantes, l'objectif sera de maintenir cette enveloppe constructible qui pourra toutefois faire l'objet de modifications de ses limites actuelles mais avec l'objectif de ménager le respect de la transition avec l'espace viticole.</p>
Déclinaison dans le PLU	<p>Cet objectif est décliné généralement par la délimitation des zones UA, UB, AU et AUa.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui recouvrent les secteurs AU et AUa viennent concrétiser et encadrer les objectifs d'urbanisation des secteurs NAc1 du POS.</p> <p>Le développement urbain prévu dans le PLU respecte l'enveloppe urbaine inscrite dans le POS.</p>

Objectif délibération	Conserver les protections des espaces non bâtis dans la zone du vieux village, protégés au titre des espaces cultivés (jardins, potagers) qui participent à la qualité du cadre de vie du village.
Déclinaison dans le PLU	Les espaces en question sont protégés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.
Objectif délibération	Continuer la diversification du parc des logements en prévoyant les dispositions qui permettent de favoriser les constructions moins consommatrices de foncier, accessibles aux jeunes ménages afin de maintenir la vitalité communale et de garantir l'utilisation optimale des équipements publics notamment scolaire. En effet, malgré la réalisation d'opérations de logements collectifs, les effectifs scolaires sont stables et il y a des capacités d'accueil dans les écoles (maternelle et élémentaire) qui pourront accueillir de nouveaux enfants.
Déclinaison dans le PLU	Le PADD définit un projet démographique en cohérence avec les besoins de la commune et qui permette l'accueil de jeunes ménages. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit ont été pensés pour permettre et pour encourager la réalisation de constructions moins consommatrices de foncier. Le PLU permettra la réalisation de logements de différentes morphologies (individuels, intermédiaires et collectifs).
Objectif délibération	Conforter la zone d'activités existante qui présente encore du potentiel mais il ne devrait pas être envisagé de nouvelles zones dévolues aux activités économiques (artisanat, tertiaires, commerces) ni d'extension de la zone existante. La réflexion sur les besoins en matière économique actuellement menée dans le cadre du projet de SCoT « Rhin-Vignoble-Grand-Ballon » enrichira les études du projet de PLU.
Déclinaison dans le PLU	Le PLU conforte la zone d'activité existante, sans prévoir de nouvelle zone ou d'extension. Les éléments du SCoT ont été pris en compte pendant l'élaboration du PLU.
Objectif délibération	Reprendre les dispositions du POS en matière de protection des espaces agricoles, viticoles et naturels dans la mesure où ces dispositions ont joué leur rôle ; toutefois, s'agissant du projet animalier, il y aurait lieu de revoir la réglementation de cet espace pour acter l'abandon du projet et assurer la protection de ce secteur. Compte tenu de la nécessaire protection du vignoble AOC en raison de ses fonctions économique, paysagère et touristique, assurer aux viticulteurs la possibilité d'implanter des bâtiments agricoles dans des zones dédiées et rendre possible le maintien des deux zones actuelles qui permettent ces implantations.
Déclinaison dans le PLU	Tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, le POS a servi de base de travail. Les protections environnementales et agricoles inscrites dans le PLU reprennent et complètent les logiques du POS. Le projet abandonné n'a pas été repris. La constructibilité des terres agricoles permettra de répondre aux besoins (secteurs agricoles constructibles).

Ainsi, l'intégralité des objectifs suivis par la commune et listés dans la délibération du 10 février 2015 trouvent une concrétisation et/ou une réponse dans le PLU.

1.3. Justification des choix du PADD

1.3.1. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

Les développements suivants viennent notamment justifier les orientations suivantes du PADD :

4. Actions en faveur de la modération de la consommation foncière

3.1. Les orientations en matière d'habitat

Etape 1 : définir la durée de vie du PLU

La première étape lorsque l'on souhaite définir un objectif démographique consiste à délimiter la durée de vie du PLU. C'est-à-dire la date de départ et la date d'arrivée des projections.

La date de départ retenue ici est 2014, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude.

La date de d'arrivée retenue ici est 2036, en effet cette date semble logique au regard de la durée de vie prévue du SCoT et elle permettra la mise en place d'une politique foncière réaliste et phasée dans l'espace et le temps.

Etape 2 : observer les tendances récentes

La deuxième étape consiste à observer les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire par l'INSEE dans le cadre des recensements de la population.

Ainsi, trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

	Date de départ	Date d'arrivée	Gains d'habitants	Taux de variation annuel composé
Tendance 1	1999	2009	51	0,63%
Tendance 2	1999	2014	21	0,18%
Tendance 3	2009	2014	-30	-0,73%

La Tendance 1 représente une période où Hattstatt a accueilli une cinquantaine d'habitants. Ce qui correspond à un rythme classique pour la commune (+0,63% par an).

Après la crise de 2008, ce rythme d'évolution a baissé. L'INSEE estimant même une baisse de population sur les dernières années.

Aujourd'hui, la crise immobilière semble bien terminée dans la région colmarienne. De plus, les informations recueillies tout au long de la concertation avec la population illustrent des envies constructives, des envies de projets sur la commune.

Il appartient donc au projet de PLU de développer un scénario démographique qui tire les enseignements des tendances passées, tout en s'inscrivant dans ce nouveau contexte de relance de la construction dans le secteur colmarien.

Etape 3 : projeter les tendances récentes

L'étape suivante consiste à projeter les trois tendances observées à l'horizon 2036 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants. Pour ce faire, il faut appliquer à la population de départ les taux de variation annuels composés respectifs :

	POPULATION		
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036
Tendance 1 1999 2009	0,63%	925	120
Tendance 2 1999 2014	0,18%	837	32
Tendance 3 2009 2014	-0,73%	685	-120

Ainsi, la Tendance 1 (avant la crise immobilière) table sur un gain d'environ 120 habitants d'ici 2036. Les Tendances 2 et 3, projetant les années de crise, misent logiquement sur des évolutions plus basses, voire négatives.

Maintenant que la crise immobilière semble terminée sur la région colmarienne, les Tendances 2 et 3 paraissent très peu probables. En effet, le marché de la construction s'est fortement relancé, depuis 2013-2014 notamment. De plus, tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, la concertation avec la population a été marquée par une volonté de projets sur la commune.

Etape 4 : définir des scénarios politiques

Arrivé à ce stade, il est nécessaire d'opposer un bémol à la projection des tendances du passé.

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement, et comme le résultat d'un contexte global (une crise financière immobilière sans précédent depuis 2008 notamment).

De plus, le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire.

C'est pourquoi, il ne faut pas se contenter des tendances observées, mais il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire :

POPULATION					
		Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab	
				2014	2036
Tendance 1					
1999	2009	0,63%	925	120	
Tendance 2					
1999	2014	0,18%	837	32	
Tendance 3					
2009	2014	-0,73%	685	-120	

Scénario 1	-0,03%	800	-5
Scénario 2	0,51%	900	95
Scénario 3	0,99%	1 000	195

Le Scénario 1 mise sur un maintien de la population du village à environ 800 habitants, soit la population actuelle.

Le Scénario 2 mise sur un village d'environ 900 habitants en 2036 ; soit un rythme démographique qui vise à accueillir 4 à 5 habitants supplémentaires par an d'ici 2036. Ce scénario présente un taux d'évolution d'environ +0,5% par an ; soit une évolution légèrement plus faible que la Tendance 1 (1999-2009).

Enfin, le Scénario 3 mise sur un village de 1 000 habitants en 2036. Ce scénario table sur un rythme de développement important, de près de +1% par an.

Aucun scénario ne reprend la Tendance 3 car d'une part elle est contraire à la volonté politique des élus, et d'autre part elle est très peu probable vu la relance du marché immobilier que connaît la région colmarienne et les attendus des élus et de leurs habitants.

Etape 5 : calculer les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

Accueillir des habitants supplémentaires, nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages.

En tenant compte de la diminution de la taille des ménages, qui touche le territoire, l'étude se basera sur un taux de 2,1 personnes par ménage en 2036 (rappel le chiffre de 2014 est de 2,3 selon l'INSEE).

En effet, ce chiffre semble cohérent pour le territoire au vu des tendances observées par l'INSEE tout au long de ces dernières années, notamment en termes de vieillissement de la population et en diminution du nombre d'enfants par ménage.

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants
Tendance 1 1999 2009	0,63%	925	120	57
Tendance 2 1999 2014	0,18%	837	32	15
Tendance 3 2009 2014	-0,73%	685	-120	-57

Scénario 1	-0,03%	800	-5	-2
Scénario 2	0,51%	900	95	45
Scénario 3	0,99%	1 000	195	93

2,1 pers/ménage

A partir de maintenant, les résultats de la Tendance 3 seront nécessairement négatifs, ils ne sont laissés qu'à titre purement illustratifs.

Logiquement le Scénario 1, qui vise à maintenir une population constante ne nécessite pas de création de logements supplémentaires.

Contrairement aux Scénarios 2 et 3, qui appellent respectivement à la création de 45 et de 93 logements supplémentaires d'ici 2036.

Etape 6 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (desserrement des ménages)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2036 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touche la population actuelle du territoire.

Pour ce faire, il faut mesurer la différence entre le nombre de résidences principales actuelles et le nombre théorique de logements nécessaires.

Pour calculer le nombre théorique de logements nécessaires, on reprend le taux de 2,1 personnes par ménage utilisé précédemment.

Pour ce faire la formule à appliquer est la suivante :

$$\text{Besoins pour la population actuelle} = \frac{\text{Nombre d'habitants actuels}}{\text{Nombre de personnes par ménage estimé}} - \text{Nombre de résidences principales actuelles}$$

Sur le territoire d'étude, le nombre de résidences principales en 2014 est de 353.

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements à créer qui s'élève à 30.

Ces 30 logements à créer correspondent aux besoins de la population à la date d'approbation du PLU et restent évidemment les mêmes quelle que soit la projection.

	POPULATION			LOGEMENT	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle
Tendance 1 1999 2009	0,63%	925	120	57	30
Tendance 2 1999 2014	0,18%	837	32	15	30
Tendance 3 2009 2014	-0,73%	685	-120	-57	30
Scénario 1	-0,03%	800	-5	-2	30
Scénario 2	0,51%	900	95	45	30
Scénario 3	0,99%	1 000	195	93	30
				2,1 pers/ménage	

Ainsi, quel que soit le scénario retenu, il sera nécessaire de créer 30 logements d'ici 2036 pour répondre au desserrement des ménages.

Etape 7 : retrancher les logements vacants effectivement mobilisables

Avant de pouvoir calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036, il faut d'abord retrancher la part de logements vacants qui pourront être remobilisés (rappel taux de vacance INSEE à Hattstatt en 2014 : 10,7%)

Les professionnels de l'immobilier estiment qu'un marché immobilier est sain quand le taux de vacance est de 5%, on parle de vacance structurelle. Ce taux permet une bonne rotation dans le marché.

Atteindre 5% de vacance en 2036 n'est pas réalisable à Hattstatt. En effet, les logements vacants se concentrent dans le centre ancien et sont en fait des logements très anciens qui ne correspondent plus à la demande actuelle (difficulté de stationnement, logements plus aux normes, pièces exigües et mal éclairées, problèmes thermiques, etc.).

Ainsi, la commune se fixe comme objectif d'atteindre un taux de vacance de 7% en 2036. Soit remobiliser 15 logements vacants. Pour atteindre cet objectif des réglementations particulières concernant le stationnement et l'aspect extérieur des constructions sont prises dans le PLU (ex : autoriser les fenêtres de toit pour apporter de la clarté).

Etape 8 : calculer le nombre total de logements à créer

Au final, pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036, il suffit d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants avec les besoins pour la population actuelle et d'y retrancher les logements vacants remobilisables.

	POPULATION			LOGEMENT			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
Tendance 1 1999 2009	0,63%	925	120	57	30	-15	72
Tendance 2 1999 2014	0,18%	837	32	15	30	-15	30
Tendance 3 2009 2014	-0,73%	685	-120	-57	30	-15	-42

Scénario 1	-0,03%	800	-5	-2	30	-15	13
Scénario 2	0,51%	900	95	45	30	-15	60
Scénario 3	0,99%	1 000	195	93	30	-15	108
2,1 personnes par ménage							

Ainsi, nos trois scénarios tablent des besoins en logements allant de 13 à 108 unités à produire d'ici 2036.

Etape 9 : différencier les logements à créer en densification des logements à créer en extension

Une fois les besoins totaux en logements connus, il s'agit de fixer un objectif de densification urbaine et donc une part de logements à créer en *intra-muros* ; et ce dans l'optique de modérer la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain. Il s'agit bien ici de se donner un objectif en nombre de logements à produire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La part de logements à créer en densification est ici fixée à 30%.

	POPULATION		LOGEMENTS		
	Taux de variation	Gains hab 2036	Total logts à créer	30% densification	70% extension
Tendance 1 1999 2009	0,63%	120	72	22	50
Tendance 2 1999 2014	0,18%	32	30	9	21
Tendance 3 2009 2014	-0,73%	-120	-42	-13	-29
Scénario 1	-0,03%	-5	13	4	9
Scénario 2	0,51%	95	60	18	42
Scénario 3	0,99%	195	108	32	75
Personnes par ménage :					2,1

En fonction des scénarios, le nombre de logements à créer en densification fluctue entre 4 et 32.

Par conséquent, le nombre de logements à créer en extension fluctue entre 9 et 75.

Etape 10 : convertir le nombre de logements à créer en extension en foncier à mobiliser

Une fois les nombres de logements à créer connus, il s'agit de les convertir afin d'estimer le foncier nécessaire pour concrétiser les différents scénarios. Cette étape s'attache à convertir les logements à créer en extension en foncier à mobiliser.

Pour convertir le nombre de logements à créer en extension en foncier à mobiliser, il faut diviser ce nombre par la densité urbaine fixée par le SCoT, à savoir : 15 log/ha.

Le résultat obtenu indique le nombre d'hectares à mobiliser en extension pour répondre aux différentes projections démographiques.

	POPULATION		LOGEMENTS		EXTENSION
	Taux de variation	Gains hab 2036	Total logts à créer	70% extension	Besoins nets (en ha)
Tendance 1 1999 2009	0,63%	120	72	50	2,5
Tendance 2 1999 2014	0,18%	32	30	21	1,1
Tendance 3 2009 2014	-0,73%	-120	-42	-29	-1,5
Scénario 1	-0,03%	-5	13	9	0,4
Scénario 2	0,51%	95	60	42	2,1
Scénario 3	0,99%	195	108	75	3,8
Personnes par ménage :					Log/ha :
2,1					20

En fonction des scénarios, les besoins fonciers en extension fluctuent entre 0,4 et 3,8 hectares.

Etape 11 : convertir le nombre de logements à créer en densification en foncier à mobiliser

L'étape précédente traitait des besoins fonciers en matière d'extension, il s'agit ici d'approcher les besoins en termes de densification.

L'objectif fixé est de réaliser environ 30% des logements à créer d'ici 2036 en densification, c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

Ainsi, le but de cette étape est d'estimer les surfaces foncières nécessaires en densification pour concrétiser les différents scénarios projetés.

Pour les besoins en extension, le calcul était simple. En effet, dans les secteurs d'extension sont imposées des opérations d'aménagement d'ensemble avec un ratio minimal de densité à respecter.

En matière de densification, cette simple logique ne peut être utilisée. En effet, la densification des tissus bâtis ne répond pas du tout aux mêmes logiques que l'urbanisation des secteurs d'extension. En effet, la densification se fait au coup par coup sur des parcelles vides souvent éparses et de faible superficie, le tout en s'insérant dans un milieu urbanisé et sur un parcellaire préexistant et non-adapté à une optimisation foncière.

Dès lors, il est irréaliste de penser pouvoir développer les mêmes ratios de densité urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que dans les secteurs d'extension.

Ainsi, afin d'estimer le foncier nécessaire à mobiliser en densification, l'approche proposée ici revient à étudier la morphologie urbaine existante dans la commune et à tirer de cette observation une fourchette estimant les densités effectivement réalisables en densification.

Il est important de noter que les développements suivants constituent des éléments d'analyse des capacités de densification du tissu bâti, il ne s'agit pas d'objectifs chiffrés.

Le seul objectif chiffré concernant la densification reste de réaliser environ 30% des logements à créer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La première étape à réaliser avant de pouvoir estimer la densité urbaine réalisable en densification consiste à approcher la mesure de la densité urbaine existante actuellement dans l'enveloppe urbaine de la commune. Pour ce faire, il faut au préalable mesurer la surface urbaine effectivement dévolue à l'habitat et à la mixité urbaine. Ainsi, on fait la somme des parcelles bâties à des fins d'habitat et mixité courante (ex : petits commerces, écoles, mairie, etc.), et on obtient ainsi la surface urbaine effective de la commune.

L'idée est ici d'exclure les zones naturelles, agricoles, d'activités ou d'équipements publics importants afin d'obtenir, en hectare, la surface réellement dévolue à l'habitat et à la mixité courante (sont également exclues les voies et emprises publiques, afin d'exprimer la surface en foncier net).

Une fois cette surface urbaine effective connue, on divise le nombre de logements INSEE par cette surface : on peut ainsi estimer la densité urbaine nette de la commune.

Le chiffre obtenu estime la densité urbaine nette de la commune en tenant compte de la mixité fonctionnelle nécessaire à la vie résidentielle (ex : commerce de quartiers, école, etc.)

Surface urbaine effective (habitat et mixité courante) Mesure exprimée en foncier net (en ha)	34,3
Nombre de logements au dernier recensement INSEE	409
Estimation de la densité urbaine nette effectivement observée dans la commune (en log/ha)	12

Ainsi, on peut estimer que les 409 logements recensés dans la commune se répartissent sur une surface urbaine effective d'environ 34,3 hectares.

La densité urbaine nette moyenne observée sur la commune peut ainsi être estimée à environ 12 logements par hectare.

La deuxième étape de cette méthode consiste à partir de la densité urbaine effectivement constatée pour estimer une fourchette densités réalistes pour la commune.

A nouveau, la densification étant réalisée au coup par coup, il est difficile de l'approcher précisément, c'est pourquoi la méthode donne une estimation basse et une estimation haute.

L'estimation basse correspondant à la moyenne observée, l'estimation haute à une densification raisonnée du tissu bâti, compatible avec l'existant.

Estimation de la densité urbaine nette effectivement observée dans la commune (en log/ha)	12
Estimation basse de la densité urbaine nette applicable en densification (en log/ha)	12
Estimation haute de la densité urbaine nette applicable en densification (en log/ha)	15

La troisième et dernière étape de cette méthode consiste à évaluer le foncier nécessaire à mobiliser en densification au vu des densités réalistes estimées. Pour ce faire, on divise les nombres de logements à produire en densification par les densités estimées.

	POPULATION		LOGEMENTS		DENSIFICATION (ha)	
	Taux de variation	Gains hab 2036	Total logts à créer	30% densification	Estimation basse	Extension haute
Tendance 1 1999 2009	0,63%	120	72	22	1,4	1,8
Tendance 2 1999 2014	0,18%	32	30	9	0,6	0,8
Tendance 3 2009 2014	-0,73%	-120	-42	-13	-0,8	-1,1

Scénario 1	-0,03%	-5	13	4	0,3	0,3
Scénario 2	0,51%	95	60	18	1,2	1,5
Scénario 3	0,99%	195	108	32	2,2	2,7
			Personnes par ménage : 2,1	Log/ha : 15	Log/ha : 12	

La concrétisation du Scénario 1 nécessiterait environ 0,3 ha de foncier en densification.
 La concrétisation du Scénario 2 nécessiterait entre 1,2 et 1,5 ha de foncier en densification.
 La concrétisation du Scénario 3 nécessiterait entre 2,2 et 2,7 ha de foncier en densification.

Rappel : ces estimations ne sont qu'indicatives, seule la volonté de réaliser 30% des logements en densification est un objectif chiffré du PLU.

Le scénario 2 affiche ici des résultats cohérents avec le diagnostic qui estimait la part de foncier mobilisable en interne à environ 1,3 à 1,4 ha.

De fait, le Scénario 2 semble réaliste, il nécessitera cependant un phasage des zones AU afin d'exercer une pression foncière sur les vides en U et ainsi prioriser la densification urbaine.

Etape 12 : choix d'un scénario

	POPULATION		LOGEMENTS		EXTENSION (en ha)
	Taux de variation	Gains hab 2036	Total logts à créer	70% extension	Besoins fonciers (en ha)
Tendance 1 1999 2009	0,63%	120	72	50	2,5
Tendance 2 1999 2014	0,18%	32	30	21	1,1
Tendance 3 2009 2014	-0,73%	-120	-42	-29	-1,5
Scénario 1	-0,03%	-5	13	9	0,4
Scénario 2	0,51%	95	60	42	2,1
Scénario 3	0,99%	195	108	75	3,8
				Personnes par ménage : 2,1	Log/ha : 20

- **Pourquoi le Scénario 1 est écarté :**

Le Scénario 1 n'est pas retenu pour plusieurs raisons. En fixant comme objectif la stagnation de la population, il ne permettra pas à Hattstatt de répondre aux enjeux socio-démographiques de la commune, notamment au vieillissement de la population. En effet, un tel scénario ne permettrait pas l'accueil de populations jeunes qui permettrait de lutter contre le vieillissement tout en assurant un nombre suffisant d'habitants pour maintenir les services publics (école notamment).

De plus, ce scénario est contraire aux informations recueillies pendant la phase de concertation de la population, qui illustrent une volonté constructive sur la commune. Enfin, de façon générale ce scénario ne permettrait pas à la commune de répondre à ses besoins et enjeux.

- **Pourquoi le Scénario 3 est écarté :**

Le Scénario 3 est également écarté pour plusieurs raisons. D'abord, il table sur un rythme démographique important et sans doute difficile à soutenir pour la commune. De plus, il nécessite de mobiliser en densification près de trois fois le potentiel existant mesuré. Enfin, consommer plus de 4 ha de foncier en extension est incompatible avec la volonté de la commune de limiter sa consommation foncière et de protéger les terres viticoles AOC du territoire.

- **Pourquoi le Scénario 2 est retenu :**

Au final c'est le Scénario 2 qui est choisi. En effet, c'est celui qui semble le plus réaliste, puisqu'il se base sur un rythme d'évolution légèrement inférieur à ce qu'a connu la commune avant la crise de 2008.

Le Scénario 2 permettra d'accueillir une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 2036, selon un rythme d'environ 4 à 5 habitants supplémentaires par an. Ce rythme est totalement compatible avec les services et équipements publics de la commune. Il permettra l'accueil d'une population jeune et luttera ainsi contre le vieillissement tout en assurant un nombre suffisant d'habitants pour maintenir les services publics (école notamment). Ainsi, ce scénario permettra à la commune de répondre à ses besoins et enjeux.

Afin d'assurer la réalisation des objectifs fixés en termes de remobilisation des logements vacants et de priorité à la densification urbaine, il est proposé de phaser les zones à urbaniser de la façon suivante :

Sur le besoin foncier total de la commune, seuls 0,4 ha seront directement constructibles à l'approbation du PLU. Le foncier restant est classé en seconde phase d'urbanisation et pourra être mobilisé en fonction des besoins par des adaptations du PLU.

Cette politique permettra d'exercer une pression foncière positive qui incitera à combler les dents creuses et à remettre les logements vacants sur le marché avant de s'étendre.

Enfin, il faut noter que si le besoin foncier estimé pour la commune est de 2,1 ha, au total se sont 2,4 ha qui sont inscrits en zone AU. Cette légère différence de 30 ares est due à la prise en compte du terrain et s'explique notamment pour les raisons suivantes :

- les secteurs AU s'inscrivent sur des terrains en pente, présentant une topographie qui complexifie l'urbanisation (notamment au niveau des réseaux) ;
- les secteurs AU s'inscrivent à l'intérieur même du tissu urbain et présentent de fait des conditions d'accès parfois difficiles qui nécessiteront des travaux de voiries et de stationnement (d'où la mise en place d'emplacements réservés) ;
- la délimitation des secteurs AU s'appuie au mieux sur le plan cadastral afin de tenir compte des unités foncières et ainsi pour optimiser l'usage du sol.

Rappel : sur ces 2,4 ha de zones AU, seuls 0,4 ha sont directement constructibles.

Comparaison entre le rythme annuel de consommation de surface tel qu'il résulte du projet de PLU avec celui constaté durant les 10 années observées (2002-2012) :

	Application du PLU	Période d'analyse
Période	2018-2036	2002-2012
Foncier mobilisé	3,9 ha (2,4 ha en extension, plus une estimation à 1,5 ha en densification)	2,5 ha (voir chapitre 2,5 du diagnostic territorial)
Années d'application	18 ans	10 ans
Rythme de consommation foncière annuelle	0,22 ha par an	0,25 ha par an

Ainsi, le rythme annuel de consommation foncière prévu par le PLU est inférieur au rythme constaté dans le diagnostic entre 2002 et 2012.

1.3.2. Justification des autres orientations du PADD

1. L'ORIENTATION GENERALE DU PROJET

Cette orientation permet d'introduire la cohérence globale du projet de la commune.

Le projet de la commune consiste notamment à préserver les équilibres entre les différentes composantes du territoire, et en particulier entre l'enveloppe urbaine et les différents espaces naturels, viticoles, agricoles et forestiers existants.

Cet objectif général doit être concilié avec les réponses qui devront être apportées aux besoins démographiques de la commune et aux besoins des acteurs économiques, tout en assurant la prévention des risques naturels et technologiques pour les personnes et les biens.

2. PRESERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE, PREVENIR RISQUES ET NUISANCES

2.1. Préserver et mettre en valeur les ressources environnementales

Cette orientation vise d'abord les milieux naturels. Il s'agit particulièrement d'assurer le bon fonctionnement écologique du territoire en préservant la forêt d'une part et les corridors écologiques d'autre part.

Cette orientation vise ensuite les espaces viticoles et agricoles. Il s'agira notamment de préserver le vignoble, notamment AOC de la commune (en-dehors des secteurs d'extension et des secteurs déjà bâtis). Le PADD tient également à protéger les terres agricoles céréalières de la plaine, qui participent également à l'économie et au paysage de la commune.

2.2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager

Cette orientation vise d'abord la protection du patrimoine architectural et urbain. En effet, la commune présente des éléments architecturaux et urbains qui méritent d'être préservés.

Cette orientation vise ensuite le paysage. Hattstatt présente d'Ouest en Est une séquence paysagère typique des villages viticoles de piedmont. Le projet de PADD entend préserver ce paysage et les vues remarquables qu'il offre par endroit.

2.3. Maîtriser les risques naturels, diminuer les pollutions et les nuisances

Cette orientation vise à ancrer la prise en compte des risques naturels (notamment inondation), des pollutions, des nuisances et des risques technologiques dans le projet.

La prise en compte de ces risques est transversale dans le PLU d'Hattstatt. En plus de sécuriser les personnes et les biens, cette orientation participe au maintien de la qualité de vie dans le village.

3. ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PROJET

3.1. Les orientations en matière d'habitat

Cette orientation vise à mettre en place un développement démographique qui permettra à la commune de répondre à ses besoins tout en modérant la consommation foncière et en luttant contre l'étalement urbain.

3.2. Les orientations en matière de transports et déplacements

Cette orientation traite des principaux points concernant le transport et les déplacements. Il s'agira notamment d'assurer une bonne sécurité sur les voies publiques, de renforcer l'accessibilité du territoire et de promouvoir les modes doux.

Cette orientation participera également au maintien, voire à l'amélioration, de la qualité de vie dans le village.

3.3. Les orientations en matière de développement économique et de communications numériques

L'économie d'Hattstatt est bien diversifiée : viticulture et agriculture, tourisme, zone d'activités et quelques services de proximité. Il s'agira ici d'assurer le fonctionnement et le bon développement de ces différents secteurs d'activités.

Les communications numériques sont nécessaires à l'attractivité villageoise, pour son développement résidentiel et touristique et pour l'économie de ses entreprises. C'est pourquoi faire évoluer l'offre de connexion numérique à très haut-débit en réponse aux besoins des habitants et des entreprises est constitutif du PADD, qui accompagne les politiques locales développées dans ce domaine par les opérateurs avec le soutien des grandes collectivités.

3.4. Les orientations en matière de politique de loisirs

La collectivité identifie dans son projet un site qui pourra permettre l'accueil de nouveaux équipements de loisirs et de tourisme. Sans que le projet soit encore bien défini, l'espace localisé à l'est du groupe scolaire pourra accueillir des installations de faible envergure et de faible impact environnemental. Les besoins évoqués jusqu'ici concernent l'aménagement d'une ou deux places de stationnement de camping-car et la création d'une piste de pétanque, ce qui permet d'illustrer la nature des installations envisagées.

4. ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

De façon générale, le PADD entend modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Il s'agira de prioriser les potentialités offertes au sein de l'enveloppe urbaine existante, de calibrer justement les possibilités d'extension et d'encadrer les projets de développement économique et d'équipements.

1.4. Justifications des choix des OAP

Phaser le développement

Afin d'assurer un développement urbain cohérent et en accord avec les objectifs de modération de la consommation foncière, il s'agit de phaser les zones d'extension selon trois étapes :

1. La zone ayant déjà un plan d'aménagement déposé
2. Les zones nécessaires aux projets à court et moyen termes
3. La zone d'urbanisation à moyen et long termes (seconde phase)



-  Secteur classé en U car il y a un plan d'aménagement d'ensemble accordé. Les droits à construire étant cristallisés, ce secteur peut être urbanisé en dehors de l'approbation de ce présent PLU. Ce secteur est néanmoins soumis à une OAP.
-  Secteur à urbaniser directement aménageable dès l'approbation du PLU selon une opération d'ensemble.
-  Seconde phase d'urbanisation à moyen ou long terme. Ces zones pourront être mobilisées en tant que besoin par une procédure d'adaptation légère du PLU.

Ainsi, dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **plusieurs secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futur du village, ont été identifiés. Ces secteurs sont couverts par des OAP, qui constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

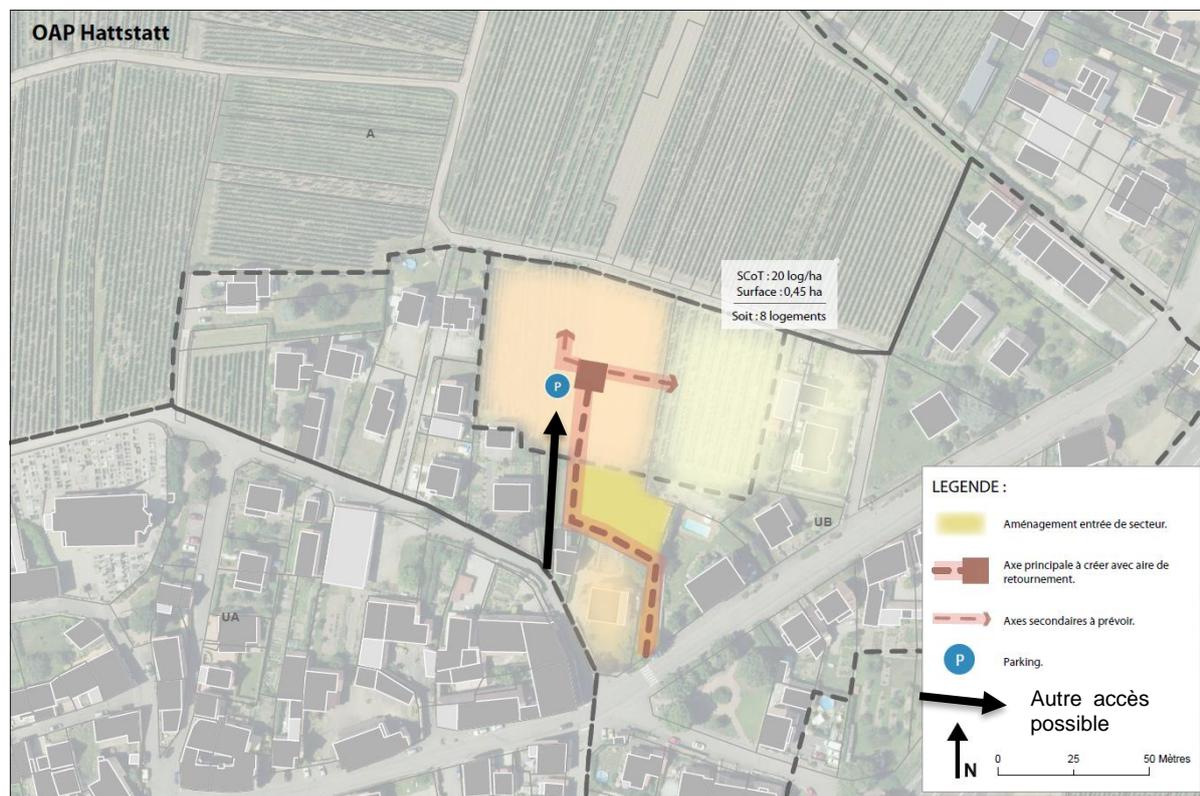
L'article L.151-6 du code de l'urbanisme précise qu'elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». C'est donc également dans ce cadre-là qu'une OAP sur le déplacement au cœur du village et le stationnement est faite.

Les OAP sont opposables aux permis de construire : les opérations de constructions et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes qu'elles édictent.

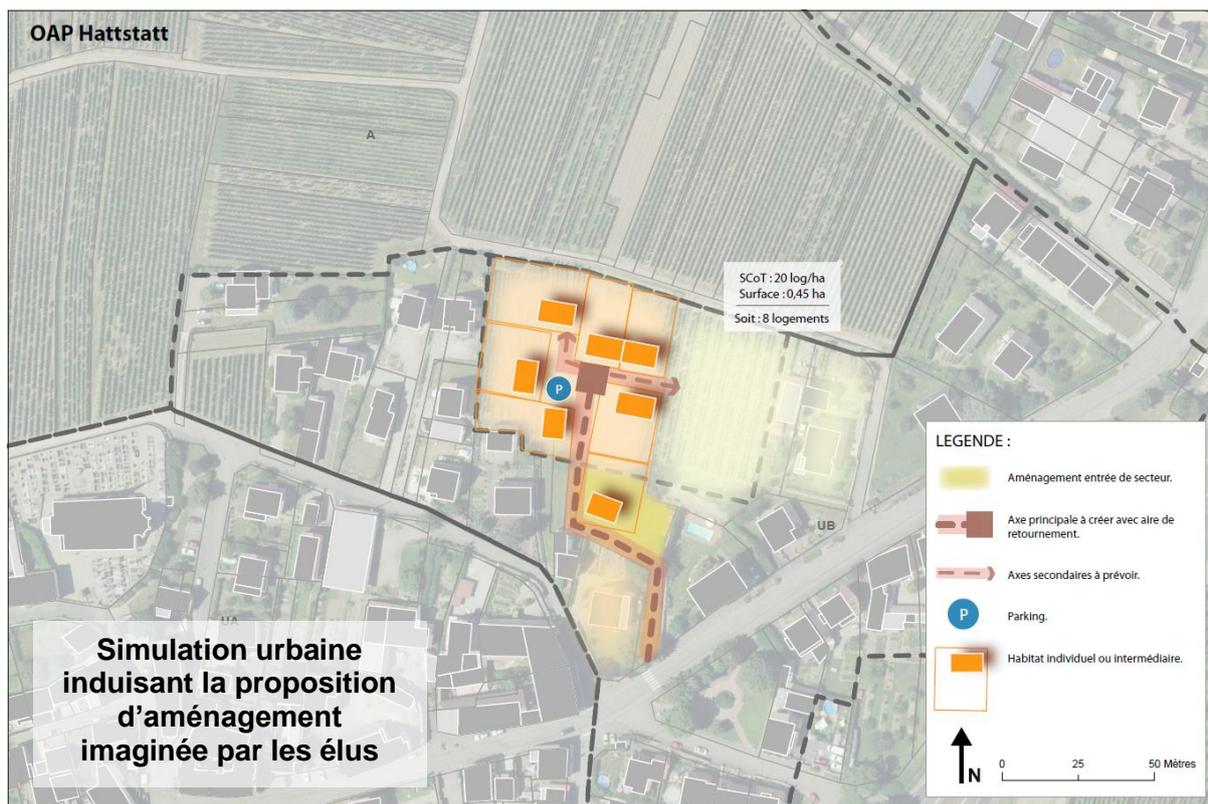
1.4.1. OAP du secteur AUa et AU – rue du raisin

Ce secteur d'extension se situe dans un creux du tissu urbain en interface avec le vignoble. Ce secteur a été choisi pour sa proximité avec le cœur du village et donc avec les différents services existants ; toujours dans une volonté de s'inscrire dans l'enveloppe urbaine existante.

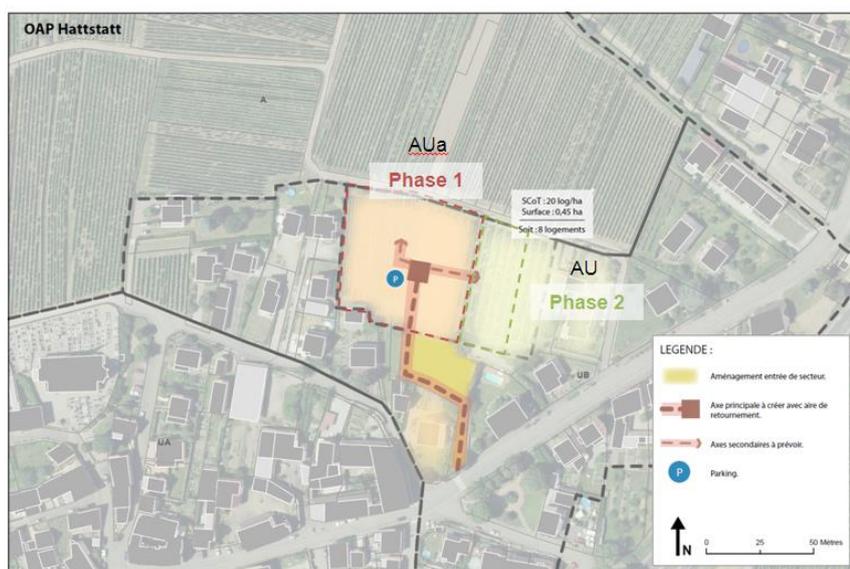
Dans le cadre de la concertation plusieurs réunions ont été menées entre les élus et les propriétaires, pour se mettre en accord sur les volontés d'urbaniser ce secteur.



Le secteur doit comporter un parking collectif et son accès doit se faire par le Sud par la rue du Marchal Leclerc ou par la rue du Raisin) afin de ne pas créer une route au Nord et de marquer un stop à l'urbanisation vers le Nord.



De plus, une seconde phase accolée permettra par la suite de compléter l'urbanisation du secteur et de pouvoir étoffer l'offre de logement du village. Ces deux secteurs associés permettront de marquer la limite à l'urbanisation voulue par les élus et ainsi délimiter un front urbain valorisé par un traitement paysagé particulier.



1.4.2. OAP des secteurs AU (seconde phase) – rue des seigneurs

Suite à des réunions et des questionnaires de concertation pour les propriétaires fonciers, les élus ont fait le choix de suivre un ensemble d'avis de ces derniers et de laisser ces secteurs en seconde phase d'urbanisation.

Au-delà de cet important travail de concertation de la population, ce phasage traduit le projet communal au service de l'intérêt public, car il permettra un développement urbain phasé dans le temps et dans l'espace. De fait, ce phasage permettra à la commune d'accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions en adaptant progressivement la commune et ses services à l'apport de nouvelles populations.

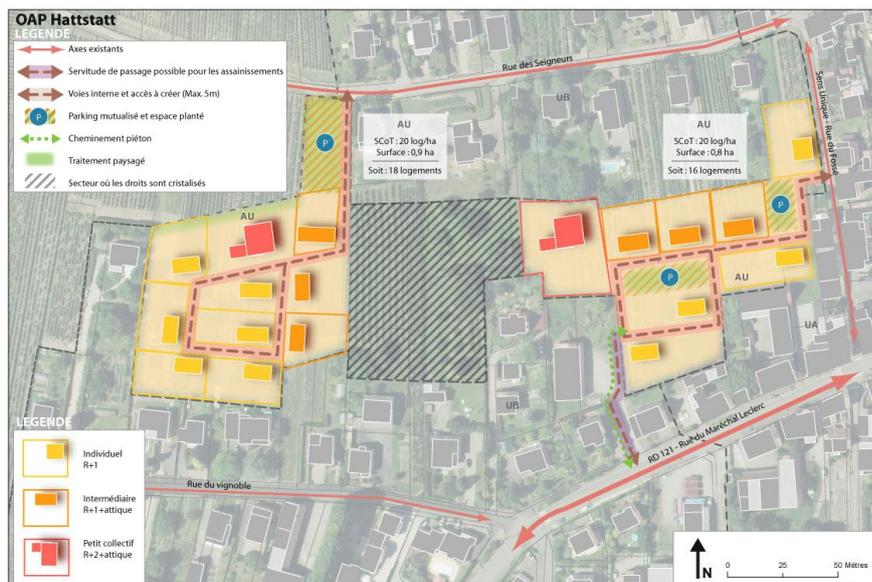
Choix du parti d'aménagement de l'OAP : propositions étudiées

Exemple de proposition d'aménagement pour faire un choix :

- Version 1



- Version 2



Un travail d'évaluation sur le respect des densités imposées par le SCoT a été mené, afin de vérifier la bonne adéquation de l'ensemble de la proposition, mais c'est également une densité au maximum à celle du SCoT respectant ainsi la perspective environnante sur Hattstatt.

Cette image d'un aménagement possible n'est qu'une option envisageable et n'a aucun caractère obligatoire en termes de compatibilité.

La version 2 avec le parking en entrée de zone a été retenue pour marquer la limite à l'urbanisation au Nord-Ouest vers les terres agricoles.

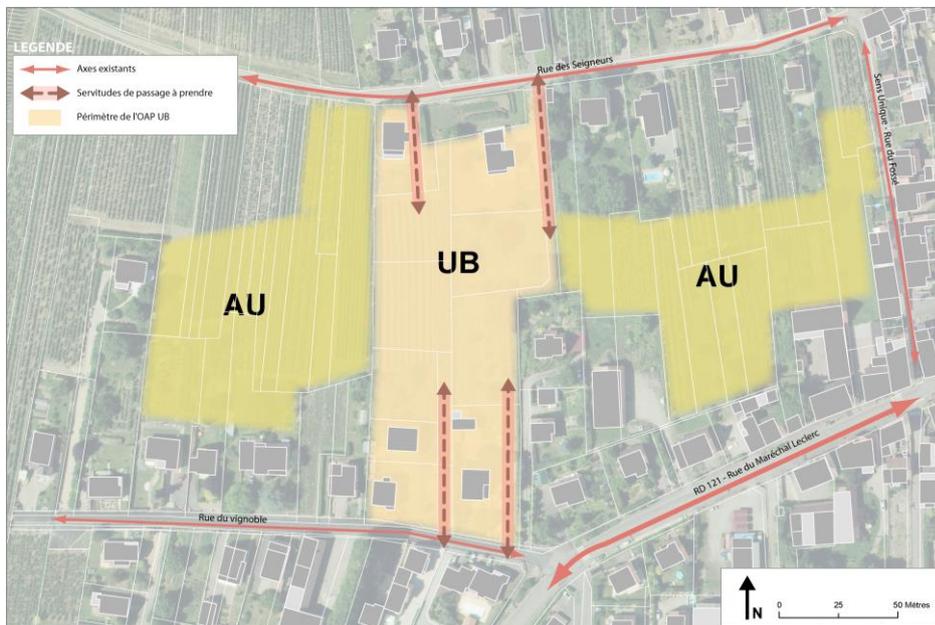
Les deux secteurs d'OAP doivent avoir leurs propres réseaux et viabilités afin d'être autonomes. De plus, chacune d'elle doit au moins comporter une aire de stationnement collective.

La diversité des logements est mise en exemple pour démontrer l'intérêt et la nécessité d'un plan d'ensemble afin de répondre aux différents besoins de la commune.

Schéma d'aménagement retenu :



1.4.3. OAP du secteur UB



En fin de vie du Plan d'Occupation des Sols de la commune, un projet de division parcellaire a été accepté dans une zone d'extension NA urbanisable sous conditions (accordé le 13/04/2015). Ce secteur fait de fait partie de l'enveloppe urbaine T0.

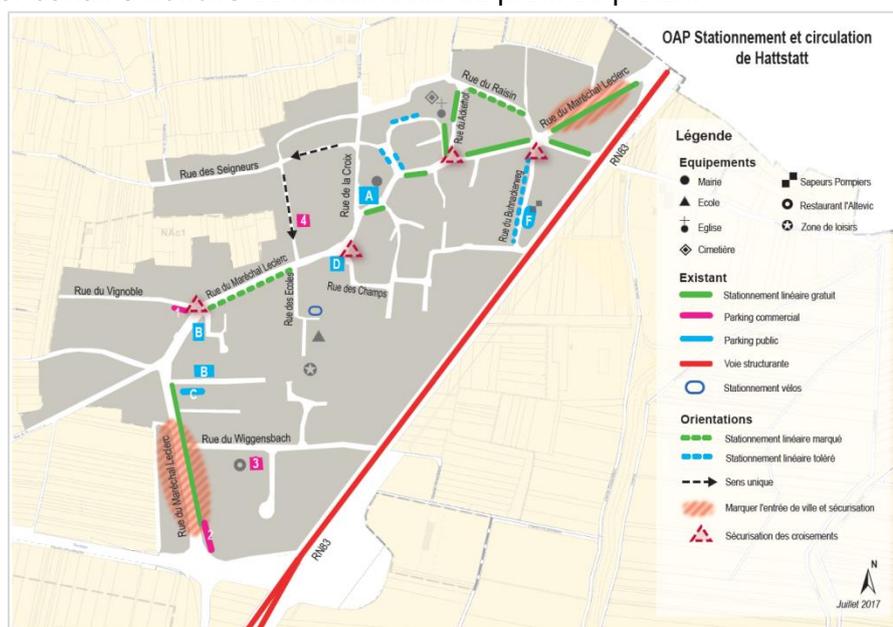
Une OAP a été définie sur ce secteur afin notamment de figer les accès à la zone. Ces accès sont traités par des servitudes de passage entre les différents propriétaires.

1.4.4. OAP Déplacement

Les élus ont marqué la volonté de faire une OAP sur les déplacements au cœur du village et les stationnements dans le centre ancien afin de sécuriser la traversée d'agglomération pour tous. Les nombreux croisements et les stationnements gênants sont en effet des freins à la sécurité des piétons, cyclistes et automobilistes. Assurer le ralentissement aux entrées du village permettra aussi de marquer la limitation de vitesse et d'attirer l'attention des conducteurs.

De plus, marquer les stationnements au cœur de village va permettre de revaloriser le centre ancien du village et libérer certains trottoirs de l'automobile au profit du piéton.

Cette OAP permet de comprendre et d'organiser fonctionnellement le système de circulation existant et les dessertes urbaines tant en moyens motorisés qu'en modes doux. Elle vise notamment à permettre une traversée harmonieuse de la trame existante du cœur villageois.



1.4.5. OAP du secteur Aa

Dans le secteur Aa réservé à la mise en commun de hangars et équipements pour les professionnels vignerons, il s'agit de réaliser un projet collectif. Une redistribution parcellaire permettra de réaliser un aménagement cohérent, conforme aux besoins exprimés et permettant de minimiser les coûts, la consommation de terres viticoles, l'empreinte écologique, l'impact paysager.

Ce projet est commun avec la commune limitrophe de Gueberschwihr. L'OAP prend des dispositions qui permettront d'assurer une bonne intégration paysagère, architecturale et environnementale des constructions.

1.4.6. OAP paysage urbain et naturel

La commune de Hattstatt présente des éléments paysagers caractéristiques qui méritent d'être préservés, tout en donnant la possibilité de les entretenir voire de les faire évoluer.

Ces éléments participent au paysage urbain de la commune et/ou à la trame verte urbaine ou agricole.

Eléments repérés	Justifications
Constructions à préserver	<p>Hattstatt présente un centre ancien qui comprend un certain nombre de constructions présentant sur le plan architectural, urbain voire patrimonial des intérêts à être préservées.</p> <p>L'idée principale est ici de prescrire l'interdiction de démolir ces constructions, sauf dans le cas où elles présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'elles font l'objet d'une procédure de péril, ou dans le cas où ces constructions présentent un état de vétusté avancé.</p> <p>On rappellera que le conseil municipal a instauré le permis de démolir par une délibération du 19 décembre 2017.</p> <p>Un ensemble de préconisations est également donné afin d'inviter les propriétaires à entretenir leur bien dans le respect de l'architecture des constructions.</p>
Murs à préserver	<p>Hattstatt, et tout particulièrement son centre ancien, présente une morphologie urbaine marquée par un bâti implanté à l'alignement.</p> <p>Dans certaines portions de rue cet alignement est marqué par des murs pleins anciens, qui participent pleinement au paysage urbain du village.</p> <p>L'idée ici est d'interdire la démolition de ces murs, sauf dans le cas où ils présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'ils font l'objet d'une procédure de péril.</p>
Trame verte urbaine à préserver	<p>Le village présente quelques espaces verts de superficies importantes au cœur de la trame bâtie.</p> <p>En plus de leurs rôles écologiques de trame verte urbaine, ces espaces de respiration participent au paysage urbain.</p> <p>Il s'agit de limiter fortement leur constructibilité et de maintenir leur caractère végétal.</p>
Trame verte locale à préserver	<p>Les espaces agricoles de la commune, notamment à l'Est de la RD 83, présentent des éléments végétaux jouant des rôles dans la trame verte locale (ripisylves, bosquets, etc.).</p> <p>Ces éléments participent également à l'enrichissement et à la diversification des paysages de céréaliculture.</p> <p>Il s'agit de préserver cette végétation et de maintenir leur(s) fonction(s) dans la trame verte locale.</p>
Arbre remarquable	<p>Une parcelle privée de la rue du Fossé comprend un ancien mûrier qui fait partie du paysage urbain depuis plusieurs générations.</p> <p>Le PLU préconise sa conservation et son entretien.</p>

1.5. Tableaux de cohérence OAP-PADD

Les tableaux suivants reprennent les grandes orientations du PADD et explicitent leurs déclinaisons au travers des OAP. Ces tableaux illustrent à la fois la cohérence du PADD et des OAP et présentent les traductions réglementaires en termes d'OAP des objectifs du PADD.

1. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT DU PROJET

Orientation dans le PADD	Justifications par l'OAP
Renforcer son attractivité résidentielle et développer son offre d'habitat.	<p>Hattstatt a besoin de nouveaux logements de tailles différentes selon les profils socio-économiques et l'âge des demandeurs. Les OAP prennent en compte le développement de l'offre de logements.</p> <p>Il s'agit d'offrir une gamme large de types de logements afin d'assurer une offre permettant, tant de fixer des habitants que de continuer à en accueillir, en tenant compte des besoins différenciés au cours du parcours résidentiel des habitants.</p> <p>Ainsi en favorisant une mixité urbaine en termes de typologie de logements, les OAP permettront de répondre aux besoins de la commune.</p>
Exploiter l'attractivité économique qu'apporte sa bonne desserte routière	<p>Une OAP déplacement a particulièrement été réalisée afin de d'améliorer la traversée d'agglomération. Traversée qui est fortement impactée par la bonne accessible viaire du village (RD83).</p> <p>Cette OAP va dans le sens d'une amélioration des déplacements, et contribuera ainsi à l'attractivité économique de la commune.</p>
Valoriser ses filières agricole et viticole	<p>L'ensemble des schémas d'OAP pour l'habitat en limite communale prennent en compte l'interface avec les terres viticoles par une limite à l'urbanisation et par un traitement végétal en bordure du tissu urbain.</p>
Participer à la dynamique de développement touristique & Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain villageois et le patrimoine paysager	<p>L'OAP déplacement qui limitera les stationnements sauvages le long de l'axe principal permettra de mettre en valeur le patrimoine bâti de Hattstatt et facilitera et sécurisera les déplacements dans la commune.</p>

3.1. LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT

Orientation dans le PADD	Justifications par l'OAP
Objectif de croissance maîtrisée de la population villageoise, qu'il porte à 900 habitants à l'horizon 2036, soit 95 habitants de plus qu'en 2012.	Les secteurs d'OAP offrent des terrains à urbaniser afin de concrétiser l'objectif de croissance maîtrisée fixé au PADD.
Le PADD favorise la production de formes d'habitat diversifiées, comprenant des maisons individuelles, des maisons individuelles groupées et des immeubles collectifs de forme et de taille compatibles avec leur environnement villageois.	<p>Il s'agit ainsi, à l'échelle des OAP, de définir des programmations en logements et des objectifs de répartition morphologiques entre logements individuels, intermédiaires et collectifs.</p> <p>Ainsi en favorisant une mixité urbaine en termes de typologie de logements, les OAP permettront de répondre aux besoins de la commune.</p>

3.2. LES ORIENTATIONS DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS

Orientation dans le PADD	Justifications par les OAP
Les déplacements d'un point à l'autre du village, à pied ou en vélo, sont à inciter par le maintien de bonnes conditions de sécurité dans la traverse du village	<p>L'OAP déplacement participera à concrétiser cette orientation du PADD.</p> <p>De plus, les OAP « habitat » doivent également prendre en compte dans leurs futurs aménagement la sécurité des modes doux, voire la création de cheminements dédiés aux piétons.</p> <p>Enfin, les différentes OAP, mettent en place leurs propres circulations internes tout en se connectant au réseau viaire existant afin de favoriser les greffes urbaines.</p>
Le maintien d'un faible encombrement de l'espace public par les voitures en stationnement met également en valeur le paysage urbain villageois.	<p>L'OAP déplacement permet de clarifier le stationnement public afin de libérer le village des stationnements gênants. De plus, les OAP « habitat » doivent être composées de parkings mutualisés qui permettront aux résidents du secteur ou aux visiteurs de se stationner et ne pas encombrer les rues alentour.</p>

3.3. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Orientation dans le PADD	Justifications par les OAP
Les communications numériques sont nécessaires à l'attractivité villageoise.	Dans les secteurs d'OAP le règlement impose que les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou soient pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit.

4. ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Orientation dans le PADD	Justifications par les OAP
Ouverture à l'urbanisation d'un site d'extension de l'enveloppe urbaine, destinée à soutenir la vitalité démographique du village.	Les OAP présentent des périmètres bien déterminés qui garantissent une compacité à long terme de l'agglomération et s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine actuelle.
Soumettre son aménagement à un projet d'ensemble	Les OAP « habitat » doivent faire l'objet d'aménagements d'ensemble afin de répondre aux besoins de la commune par des projets globaux et cohérents.
Préservation du paysage (Paragraphe « risques et nuisances » du PADD)	Des prescriptions sont données dans les OAP pour que les extensions urbaines s'intègrent dans le paysage local et ne le dénaturent pas.

2. Le règlement écrit et la délimitation des zones

2.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles règlementés dans le règlement écrit du PLU de Hattstatt. Ils précisent quelles zones sont règlementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus. Enfin, ils présentent des spécificités locales propres à Hattstatt qui nécessitent la règlementation des articles retenus.

Article 1	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Hattstatt divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	<ul style="list-style-type: none">- La protection des zones boisées nécessite un article interdisant la construction d'activités nuisantes en zone N.- La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant l'industrie dans les zones urbaines mixtes (UA et UB).
Article 2	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Hattstatt divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	<ul style="list-style-type: none">- Hattstatt présente une zone d'activités. Des règles précises, notamment concernant le changement de destination des activités doivent être édictées (en cas de rachat de bâtiments vacants par un viticulteur par exemple).- L'extension des bâtiments d'activités existants doit être compatible avec les autres activités.

Article 3	Emprise au sol
Zones réglementées	Zone N uniquement
Pourquoi l'article a été retenu	Dans la zone N, l'article se contente de rappeler que l'emprise au sol maximale des abris forestiers est limitée à 40 m ² par abri. Dans le reste de la commune le choix a été fait de ne pas réglementer l'emprise au sol afin de faciliter les opérations de densification des tissus urbains.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone N, l'emprise au sol des abris forestiers est limitée à 40 m². - De façon générale, cet article est rédigé de façon à pouvoir densifier les tissus existants et ainsi modérer la consommation de foncier vierge.

Article 4	Hauteur maximale des constructions
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	La réglementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La situation du village sur le piémont viticole justifie des règles de hauteurs qui préservent le paysage urbain de la commune. - La présence de serres dans le secteur Ab nécessite de limiter la hauteur maximale au niveau des serres existantes.

Article 5	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Hattstatt présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les îlots.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien. - Dans les zones UB et AUa il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.

Article 6	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Hattstatt présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La souplesse réglementaire en terme d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien. - Dans les zones UB et AUa il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.

Article 7	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés.</p> <p>C'est pour des raisons de sécurité publique que cet article a été retenu. En effet, il est nécessaire que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile, notamment en cas de constructions multiples sur de grandes parcelles.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Le centre-ancien de Hattstatt est très densément bâti, la majorité des ilots de propriétés supportent plusieurs bâtiments. - Dans les zones principalement résidentielles, de plus en plus d'annexes sont construites.

Article 8	Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'ilot.</p> <p>L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.</p>
Exemple de spécificité locale nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Hattstatt présente un centre ancien d'origine médiévale dont la morphologie urbaine typique mérite d'être conservée (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration).

Article 9	Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification
Zones réglementées	UA, UB, UE, A et N.
Pourquoi l'article a été retenu	L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages urbains patrimoniaux ou naturels.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Hattstatt présente un centre ancien qui comprend de nombreuses constructions intéressantes sur le plan architectural et paysager. - Hattstatt présente des éléments de végétation qui font partie du paysage urbain ou du paysage agricole.
Article 10	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Zones réglementées	UA, UB, UE et AU
Pourquoi l'article a été retenu	Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.
Article 11	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf N).
Pourquoi l'article a été retenu	Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâties à leur rôle environnemental. Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat, tout en favorisant une gestion durable des sols, nécessite un tel article. De plus, il s'agit ici de lutter contre l'imperméabilisation des sols.
Exemple de spécificité locale nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs agricoles constructibles des plantations devront être réalisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site et l'environnement.

Article 12	Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf UA).
Pourquoi l'article a été retenu	Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Hattstatt présente dans le centre ancien une morphologie bâtie incompatible avec la mise en place de règles contraignantes en matière de réalisation de places de stationnement. - Dans les quartiers plus récents et dans les futurs secteurs à urbaniser, des normes doivent être mises en place afin d'accompagner l'évolution des ménages qui tendent à posséder de plus en plus de véhicules automobiles.

Article 13	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	La ville de Hattstatt comprend différentes trames viaires (centre ancien, voies de lotissements, anciens chemins ruraux, etc.). Il s'agira de mettre en place des accès et de desserte adaptées.

Article 14	Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
Zones réglementées	UB uniquement
Pourquoi l'article a été retenu	L'intérêt de cet article est d'assurer la collecte des déchets ménagers dans de bonnes conditions de sécurité (routière notamment).
Exemple de spécificité locales nécessitant une réglementation	Le projet de densification urbaine dans la zone UB entre la rue des Seigneurs et la rue du Maréchal Leclerc nécessiteras la mise en place d'un ou plusieurs point(s) collectif(s) de collecte des déchets ménagers.

Article 15	Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La présence d'un réseau public d'eau potable à Hattstatt rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. - Idem pour le réseau d'assainissement.

Article 16	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité et de préservation du paysage urbain, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés à l'intérieur des îlots de propriété.</p> <p>De plus, dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit (hors zones A et N).</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Hattstatt présente une zone d'activités, les immeubles neufs groupant plusieurs locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Article 17	Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf UE et AU).
Pourquoi l'article a été retenu	L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Certains emplacements réservés inscrits au PLU concernent la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des futurs secteurs d'extension. Le PLU prévoit la création d'une aire de co-voiturage.

2.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLU de Hattstatt classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA, UB et UE** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long termes. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent du secteur **AUa**.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une adaptation légère du PLU. Il s'agit là de la zone **AU** qui représente un potentiel d'urbanisation.

- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs **Aa, Ab, et Ac**.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone **N** comprend les secteurs **Na, Nb, et Nc**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique (plans de zonage).

Tableau de surface :

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces (ha)
----------------	--------	---------------

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

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

A	3	318,8
Aa	1	1,8
Ab	1	1,7
Ac	2	2,9
Sous-total "A"	7	325,3

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

TOTAL	23	598,9
--------------	-----------	--------------

2.2.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Hattstatt distingue 3 types de zones urbaines :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UE

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions urbaines et la morphologie urbaine.

	Fonctions urbaines	Morphologies urbaines
UA	Mixité urbaine et centralité	Centre ancien dense, marqué par des constructions alignées et en ordre continu ou semi-continu.
UB	Mixité urbaine avec une forte dominante résidentielle	Développements urbains spontanés, ou organisés de type lotissements. Pavaillonnaire dominant.
UE	Activités économiques	Bâtiments d'activités, principalement de petites unités.

A l'exception de la zone spécifique aux activités économiques (**UE**), la zone **U** du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement.

Ainsi les zones **UA** et **UB** deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs.

La zone **UE** à vocation économique est une zone spécifique car elle doit permettre l'accueil d'entreprises qui ne peuvent cohabiter avec une fonction résidentielle au sein d'une zone mixte.

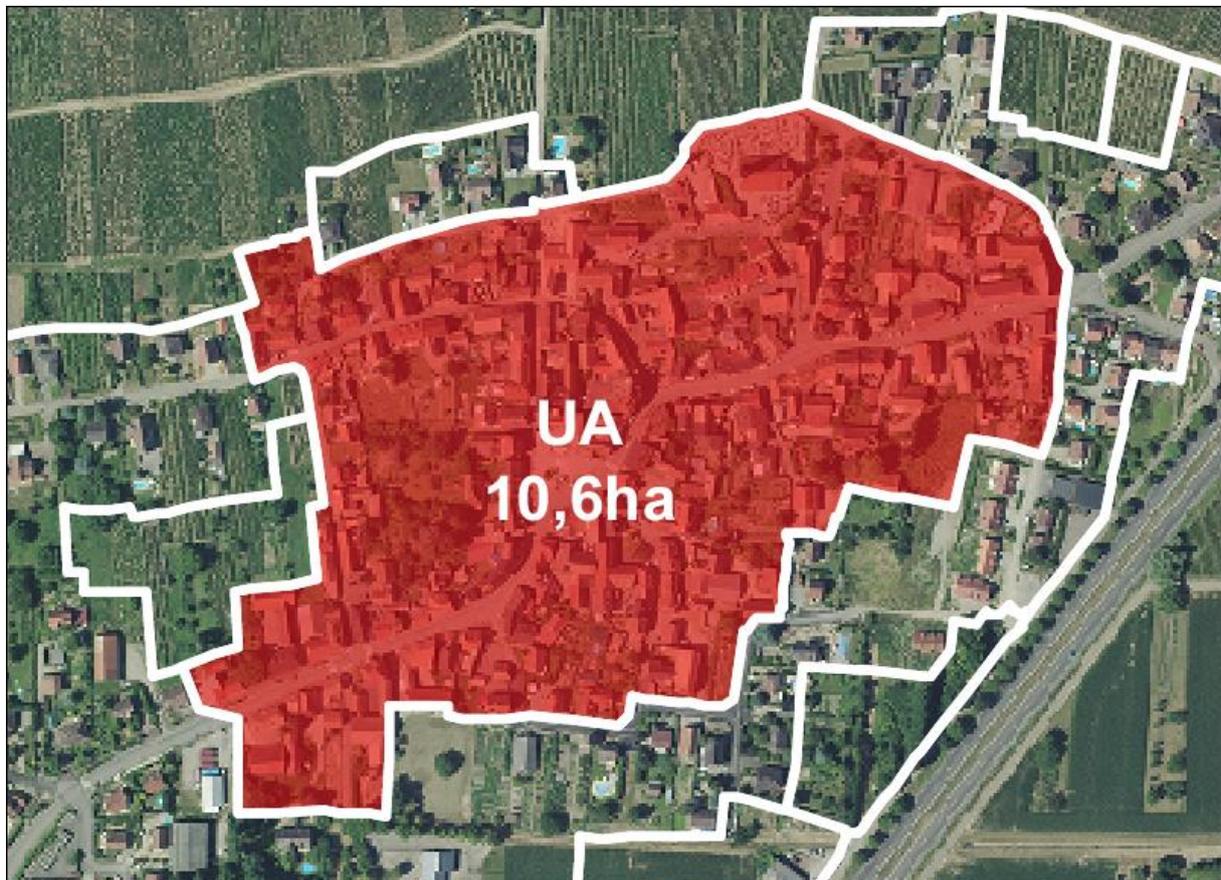
La distinction entre les deux types de zone urbaines mixtes **UA** et **UB** repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération, notamment la densité bâtie dans les parcelles et les conditions d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites de propriétés. Il en résulte deux zonages qui délimitent des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLU tente de conserver tout en assurant une évolution.

- **Délimitations et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités économiques et notamment viticoles. Elle couvre la partie ancienne de l'agglomération, constituée d'un bâti dense, de volumes généreux, caractéristique du tissu villageois traditionnel.

L'objectif du PLU consiste à conserver la forme urbaine initiale, à préserver sa centralité, et à préserver les volumes les plus remarquables. Il consiste également à permettre une occupation optimale des volumes bâtis, leur changement d'affectation en faveur de l'équilibre des fonctions nécessaire à la vitalité du centre. Du fait de son ancienneté, c'est également dans cette zone que l'on retrouve des constructions intéressantes du point de vue historique, patrimonial ou architectural, constructions ou éléments de constructions que le PLU souhaite réserver durablement.

Enfin, cette zone présente un potentiel en termes de logements vacants et de bâti mutable. Les dispositions du PLU visent à encourager la mobilisation de ce potentiel.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

1. L'orientation générale du projet
- 2.2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- 2.3. Maîtriser les risques naturels, diminuer les pollutions et les nuisances
- 3.1. Les orientations en matière d'habitat
- 3.2. Les orientations en matière de transports et de déplacements
- 3.3. Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques
- 3.4. Orientations en matière de politique des loisirs
4. Actions en faveur de la modération de la consommation foncière

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UA 1 et UA 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, ...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, exploitations forestières).

L'objectif est bien de conserver la mixité fonctionnelle du centre.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UA 3**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **UA 4** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée au faitage est fixée à 13 mètres ; celle à l'égout du toit à 7 mètres. Ces hauteurs permettront de réaliser des constructions de type R+1+Combles, ce qui correspond au tissu ancien de la zone. Il s'agit ici d'instaurer des règles qui vont dans le sens de la préservation de la morphologie ancienne actuelle.

L'article **UA 5**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement. De plus, des dispositions concernant les constructions en saillie sont données afin de ne pas gêner la circulation.

L'article **UA 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification. Des règles différentes sont édictées en première rangée et en deuxième rangée, en accord avec le tissu urbain existant. Dans la première rangée la construction sur limite est possible afin de préserver l'ordre bâti continu ou semi continu du centre. Dans la deuxième rangée les constructions doivent être implantées avec un recul proportionnel à la moitié de la hauteur des constructions. Il s'agit ici d'assurer un bon ensoleillement des cœurs d'ilots et fonds de parcelle qui sont déjà très densément bâtis.

Ainsi, l'article **UA 6** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain patrimonial du centre ancien, qui est fortement marqué par l'ordre continu.

Les dispositions des articles **UA 5** et **UA 6** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine, et offrent à l'arrière des parcelles des possibilités de densification.

L'article **UA 7**, qui règlemente l'**implantation des constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UA 8** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet historique du village, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

Les fenêtres de toits sont encadrées afin d'éviter toute forme d'abus, tout en encourageant la mobilisation du bâti vacant. En effet, interdire totalement les fenêtres de toits nuit à la remobilisation des anciennes constructions, qui ne répondent plus aux attentes actuelles en termes d'habitat (manque de luminosité, exigüité des pièces, défaut d'isolation, etc.)

L'article **UA 9** est rédigé de façon à faire le lien avec l'OAP paysage urbain et naturel.

L'article **UA 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'objectif de l'article **UA 11** est la préservation de la trame verte urbaine et de la nature en ville. Il s'agit de protéger les éléments végétaux qui jouent un rôle de relais local pour la biodiversité, qui participent au paysage urbain et au cadre de vie et qui permettent de lutter contre le ruissellement et l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Cet article est complété par l'OAP paysage urbain et naturel (cf art. 9).

L'article **UA 12** concernant le stationnement n'est pas règlementé. En effet, le centre ancien est densément bâti, et ses constructions comme ses parcelles répondent à des logiques anciennes, historiques, qui sont difficilement conciliables avec des obligations de réalisation de places de stationnement. On rappellera que plusieurs emplacements publics permettent de se stationner à proximité immédiate du centre et dans le centre. Il s'agit ici de faciliter la mobilisation des logements vacants et du bâti mutable.

L'article **UA 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UA 14**, concernant la collecte des ordures ménagères n'est pas règlementé.

L'article **UA 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises

en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

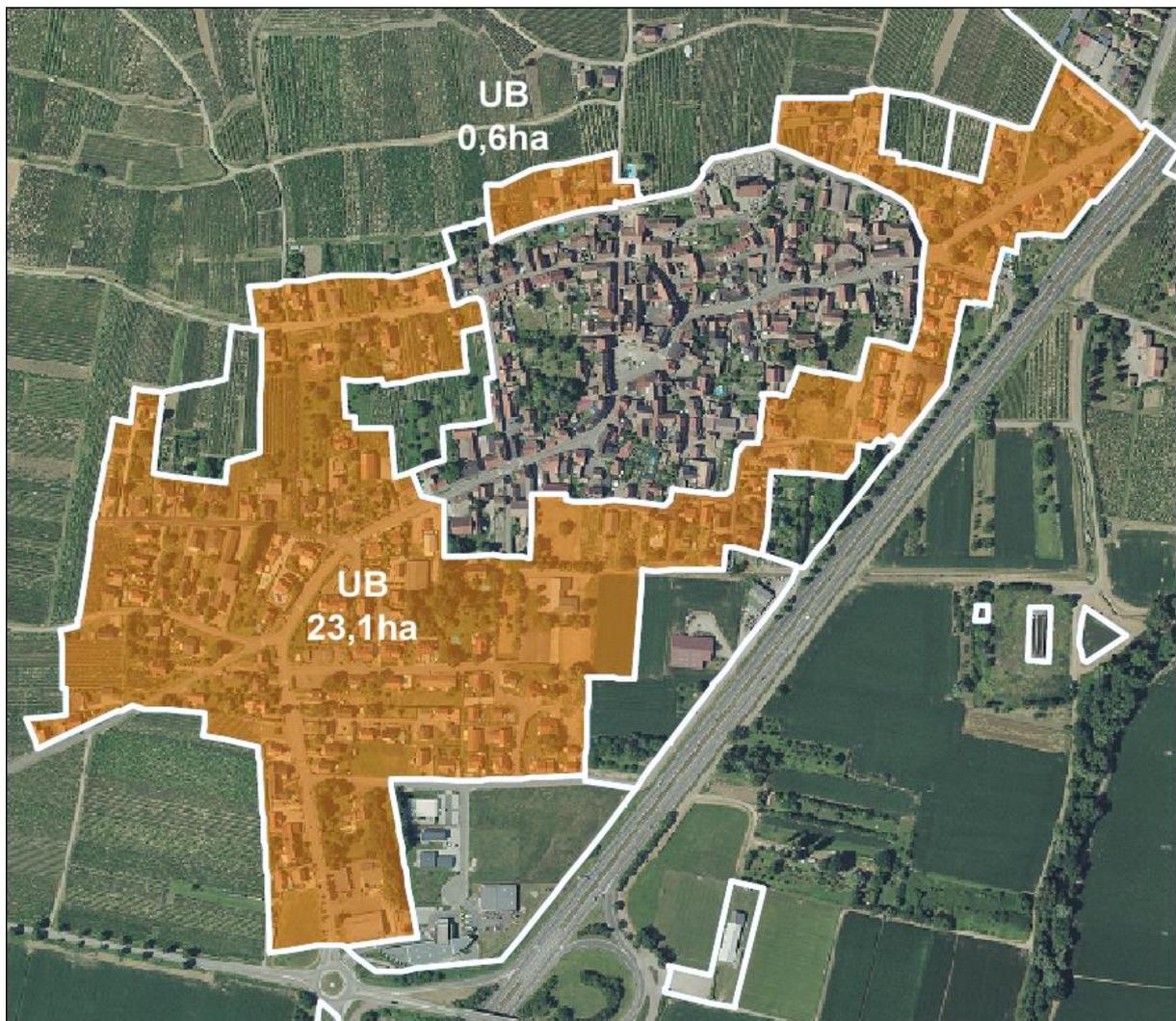
L'article **UA 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique.

L'article **UA 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

- **Délimitation et caractéristique**

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.

L'objectif du PLU est d'accompagner l'évolution de ce tissu urbain, et notamment sa densification par le comblement des dents creuses et l'intensification des tissus bâtis. Cette densification devra être raisonnée à l'échelle du village afin de ne pas dénaturer le cadre de vie, ou le fonctionnement urbain de la commune.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

1. L'orientation générale du projet
- 2.2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- 2.3. Maîtriser les risques naturels, diminuer les pollutions et les nuisances
- 3.1. Les orientations en matière d'habitat
- 3.2. Les orientations en matière de transports et de déplacements
- 3.3. Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques
4. Actions en faveur de la modération de la consommation foncière

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (UB 1 et UB 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, ...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et la dominante résidentielle de la zone. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, exploitations forestières).

L'objectif est d'encourager une forme de mixité fonctionnelle compatible avec le caractère essentiellement résidentiel de la zone.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UB 3**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **UB 4** régleme la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée au faitage est fixée à 13 mètres ; celle à l'égout du toit à 7 mètres. Ces hauteurs permettront de réaliser des constructions de type R+1+Combles, ce qui correspond au tissu résidentiel de la zone.

Pour les constructions à toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres (R+1), sauf pour celle étant munie d'un attique où elle atteint 11 mètres (R+1+Attique).

De façon générale, les hauteurs maximales des constructions à toit plat sont plus faibles que celles des constructions à toit en pente : il s'agit ici d'éviter l'effet « bloc » ou « cube », que peuvent présenter certaines constructions.

L'article **UB 5**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul minimal de 4 mètres. Il s'agit de respecter la morphologie urbaine actuelle. De plus, ce recul permet de stationner un ou plusieurs véhicules à l'avant de la construction et ainsi éviter les stationnements gênant la circulation.

Toutefois, lorsqu'un alignement architectural existe, la nouvelle construction pourra s'implanter sur cet alignement.

Toujours dans une volonté de lutter contre le stationnement sur les voies publiques, l'implantation des carports est autorisée à l'alignement.

Enfin, dans le but de faciliter le ramassage des ordures ménagères des dispositions particulières sont prises afin de permettre l'implantation à l'alignement des aires aménagées pour le stockage des déchets.

L'article **UB 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été rédigé selon une double logique :

- De façon générale les constructions doivent s'implanter avec un recul proportionnel à la moitié de leur hauteur ;
- Néanmoins des constructions de moins de 4 mètres de haut sur limite peuvent s'implanter sur limite (si elles ne dépassent pas 20 mètres de longueur sur limites).

L'idée ici est d'implanter les constructions principales en recul, tout en permettant des opérations de densification et l'implantation d'annexes sur limites.

L'article **UB 7**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UB 8** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UB 9** est rédigé de façon à faire le lien avec l'OAP paysage urbain et naturel.

L'article **UB 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **UB 11** impose une part d'espaces verts d'au moins 20% de la superficie du terrain. De plus, les parkings, les haies mitoyennes et les plantations en bordure de limites de propriétés font l'objet de prescriptions particulières.

L'objectif de l'article **UB 11** est la préservation de la trame verte urbaine et de la nature en ville. Il s'agit de protéger les éléments végétaux qui jouent un rôle de relais local pour la biodiversité, qui participent au paysage urbain et au cadre de vie et qui permettent de lutter contre le ruissellement et l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Cet article est complété par l'OAP paysage urbain et naturel (cf art. 9).

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UB 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique.

L'article **UB 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UA 14**, concernant la collecte des ordures ménagères précise de l'opération en cours, couverte par une OAP, nécessitera la mise en place de point(s) collectif(s) de collecte.

L'article **UB 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises

en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

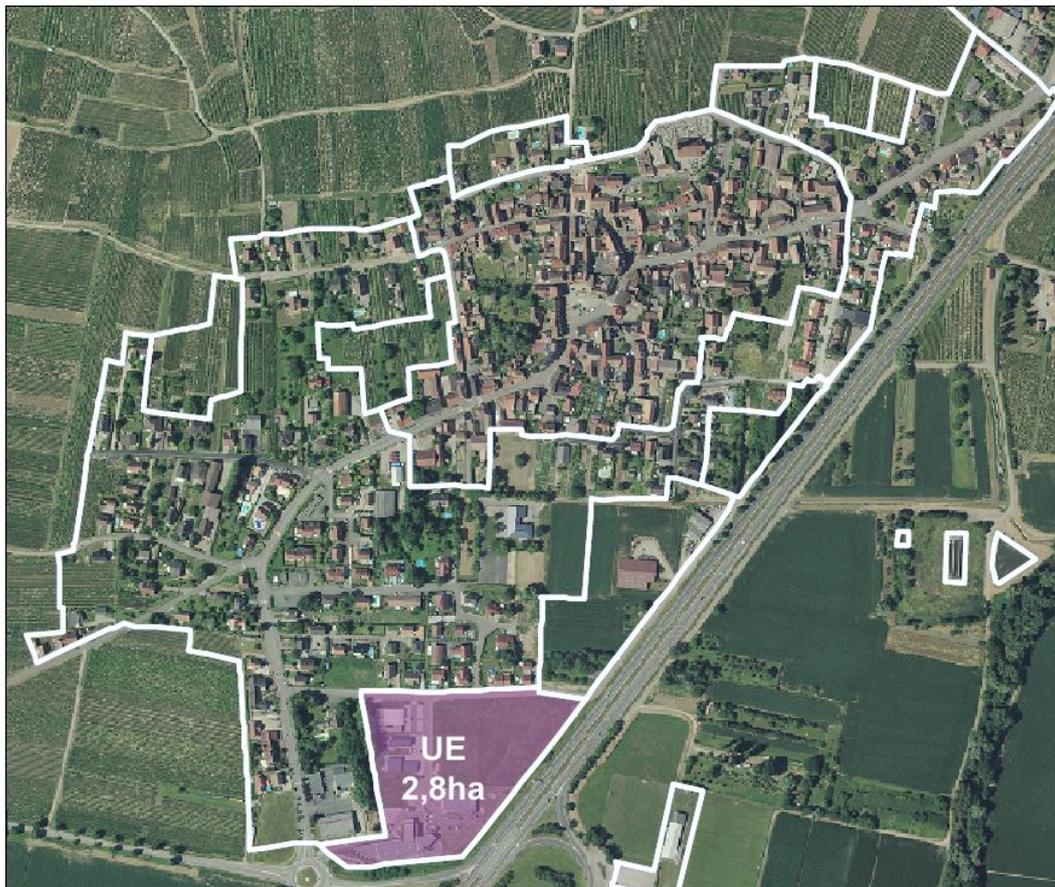
L'article **UB 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique.

L'article **UB 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

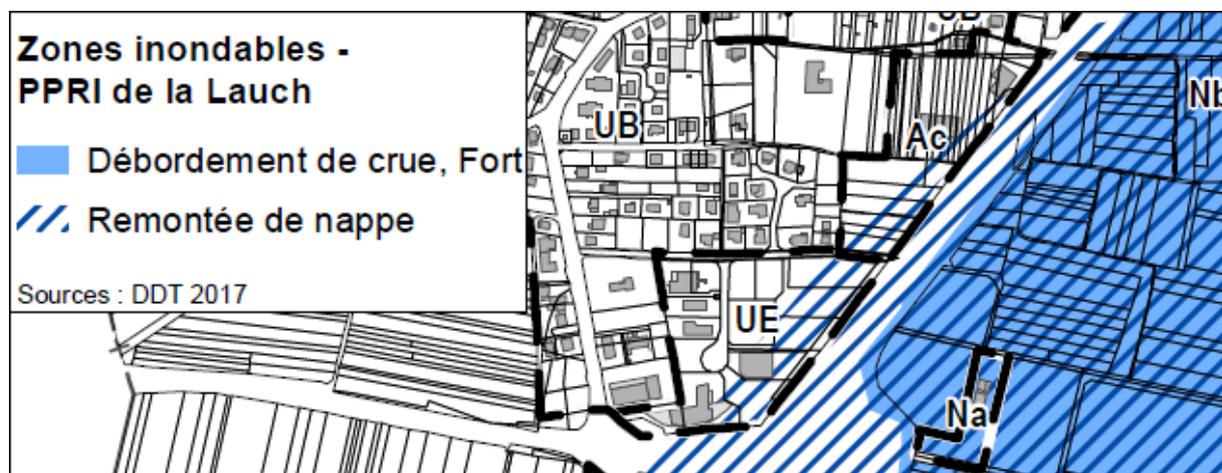
- **Délimitation et caractéristique**

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.

L'objectif du PLU est d'accompagner le bon fonctionnement des activités en place et d'accueillir de nouvelles activités en assurant leur bonne intégration dans le tissu urbain.



NB : une partie de la zone UE est concernée par le PPRi (remontée de nappe) :



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UE** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UE** :

1. L'orientation générale du projet
- 2.3. Maîtriser les risques naturels, diminuer les pollutions et les nuisances
- 3.2. Les orientations en matière de transports et de déplacements
- 3.3. Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques
4. Actions en faveur de la modération de la consommation foncière

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UE qui découlent des articles **UE 1** et **UE 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **UE**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques (UA et UB) car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions du village, en particulier l'habitat.

Des dispositions particulières sont prises afin d'encadrer le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU vers la destination exploitation agricole. Il s'agit de permettre aux agriculteurs d'acheter des bâtiments existants qui seraient vacants à des fins agricoles. L'idée étant d'offrir une alternative supplémentaire en cas de vacance prolongé d'un bâtiment d'activité.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UE 3**), notamment afin de faciliter l'exploitation des parcelles déjà surbâties et les extensions potentielles des activités existantes.

L'article **UE 4** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises quant à la hauteur des constructions visent à encadrer l'évolution des zones économiques tout en préservant le paysage urbain de la commune. La hauteur plafond est fixée à 8 mètres.

L'article **UE 5**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies** impose un recul de 4 mètres. Il s'agit d'assurer une bonne gestion des circulations dans la zone, notamment au niveau des accès (faciliter les entrées/sorties de poids lourds par exemple).

L'article **UE 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur des constructions. Il s'agit d'assurer une bonne aération du tissu bâti et un bon ensoleillement des constructions, tout en assurant une bonne intégration des bâtiments (volumétrie des bâtiments cohérente avec le caractère villageois de la commune).

L'article **UE 7**, qui réglemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

L'article **UE 8** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) contient un certain nombre de prescriptions destinées à imprimer une image de qualité aux sites considérés.

L'article **UE 9** est rédigé de façon à faire le lien avec l'OAP paysage urbain et naturel.

L'article **UE 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **UE 11** impose une part d'espaces verts d'au moins 15% de la superficie du terrain. Des plus, les stationnements, les haies mitoyennes et les plantations en bordure de limites de propriétés font l'objet de prescription particulières.

L'objectif de l'article **UE 11** est d'éviter la minéralisation totale de la zone et de lutter contre le ruissellement des eaux pluviales. Il s'agit de protéger les éléments végétaux qui jouent un rôle de relais local pour la biodiversité, qui participent au paysage urbain et au cadre de travail et qui permettent de lutter contre le ruissellement et l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Concernant le **stationnement**, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement (**UE 12**) conformément aux normes minimales indiquées. Il s'agira de répondre aux besoins des zones, besoins qui sont essentiellement fonction du caractère des établissements existants et futurs.

L'article **UE 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UE 14**, concernant la collecte des ordures ménagères n'est pas réglementé.

L'article **UE 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **UE 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique.

L'article **UE 17** n'est pas réglementé (aucun **emplacement réservé** n'impacte la zone).

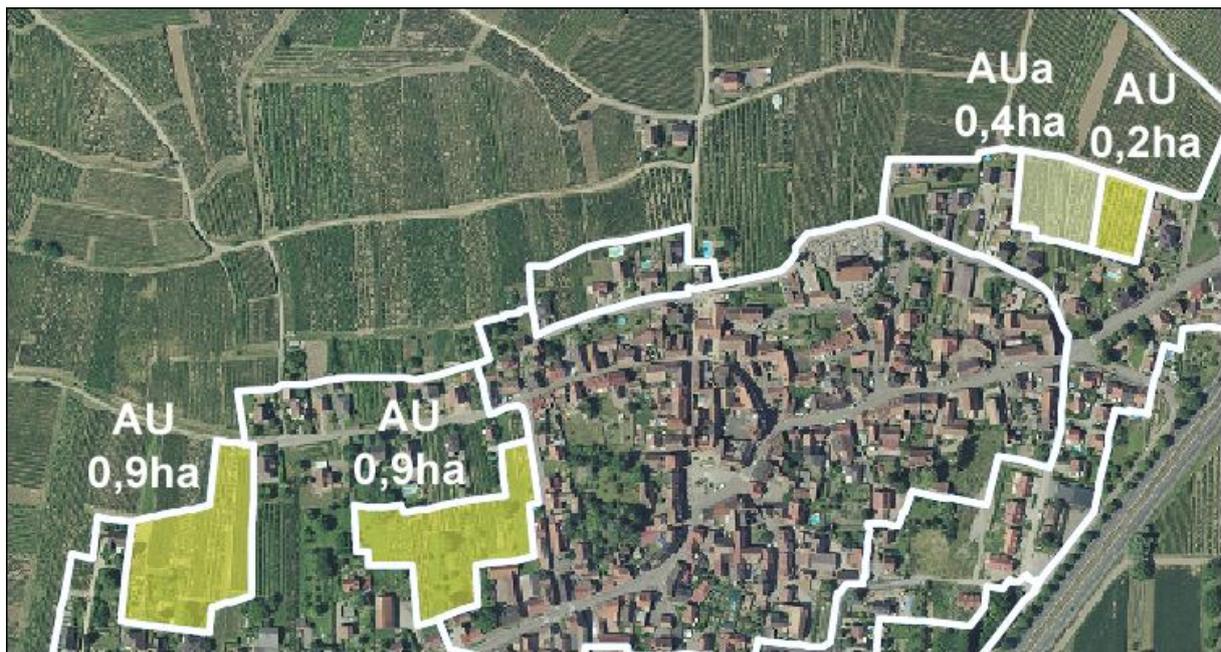
2.2.2. Les zones à urbaniser

La zone **AU** – 2,4 ha

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU, à l'exception du secteur **AUa** urbanisables immédiatement sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement.

La zone **AU** comprend :

- Un secteur **AUa** (0,4 ha, directement urbanisable) ;
- Et trois secteurs **AU** (2 ha, seconde phase d'urbanisation)



La distinction entre secteur **AUa** et secteurs **AU** « stricts » découle notamment d'un long travail de concertation avec la population (réunions publiques, rencontres en mairie, envois de questionnaires aux propriétaires).

Au final a été retenu en **AUa** le secteur où le consensus pour une volonté d'urbanisation de la part des propriétaires était le plus grand.

De plus, cette logique de classer une grande partie de la zone à urbaniser en AU stricte permet d'exercer une pression foncière positive sur les dents creuses restantes en zones U et sur les logements vacants. Ainsi, la distinction entre AU et AUa participe activement aux objectifs de densification de la trame bâtie existante et à la modération de la consommation foncière.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **AU**.

1. L'orientation générale du projet
- 2.3. Maîtriser les risques naturels, diminuer les pollutions et les nuisances
- 3.1. Les orientations en matière d'habitat
- 3.2. Les orientations en matière de transports et de déplacements
- 3.3. Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques
4. Actions en faveur de la modération de la consommation foncière

- **Orientations d'aménagement et de programmation**

Afin de concrétiser certaines des orientations développées dans le point précédent, les secteurs **AUa** et **AU** font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'incrivent en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

*Dans le secteur **AUa**, en cas de projet de lotissement ou de projet d'ensemble nécessitant un réaménagement parcellaire type AFU, les règles du PLU s'appliquent uniquement à l'enveloppe du projet et non pas lot par lot.*

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (AU 1 et AU 2)** sont rédigés de manière à encadrer l'urbanisation future de la commune.

Comme déjà indiqué précédemment, les secteurs **AU** « stricts » nécessiteront une procédure d'adaptation du PLU pour son ouverture effective à l'urbanisation.

Le secteur **AUa** autorise sous conditions les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **AU 3**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **AU 4** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée au faitage est fixée à 13 mètres ; celle à l'égout du toit à 7 mètres. Ces hauteurs permettront de réaliser des constructions de type R+1+Combles, ce qui correspond au tissu résidentiel de la zone.

Pour les constructions à toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres (R+1), sauf pour celle étant munie d'un attique où elle atteint 11 mètres (R+1+Attique).

De façon générale, les hauteurs maximales des constructions à toit plat sont plus faibles que celles des constructions à toit en pente : il s'agit ici d'éviter l'effet « bloc » ou « cube », que peuvent présenter certaines constructions.

L'article **AU 5**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul minimal de 3 mètres en AU et 4 mètres en AUa. Il s'agit de respecter la morphologie urbaine actuelle. De plus, ce recul permet de stationner un ou plusieurs véhicules à l'avant de la construction et ainsi éviter les stationnements gênant la circulation.

Toutefois, des constructions à l'alignement sont autorisées dans le cadre d'un projet d'aménagement commun.

Toujours dans une volonté de lutter contre le stationnement sur les voies publiques, l'implantation des carports est autorisée à l'alignement.

Enfin, dans le but de faciliter le ramassage des ordures ménagères des dispositions particulières sont prises afin de permettre l'implantation à l'alignement des aires aménagées pour le stockage des déchets.

L'article **AU 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** autorise la construction sur limite ou selon un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction.

L'article **AU 7**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **AU 8** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **AU 9** n'est pas réglementé.

L'article **AU 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **AU 11** impose une part d'espaces verts d'au moins 20% de la superficie du terrain. Des plus, les parkings, les haies mitoyennes et les plantations en bordure de limites de propriétés font l'objet de prescription particulières.

L'objectif de l'article **AU 11** est la préservation de la trame verte urbaine et de la nature en ville. Il s'agit de protéger les éléments végétaux qui jouent un rôle de relais local pour la biodiversité, qui participent au paysage urbain et au cadre de vie et qui permettent de lutter contre le ruissellement et l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**AU 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique.

L'article **AU 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

De plus l'article renvoie, pour le secteur AUa, aux principes de desserte définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'article **AU 14**, concernant la collecte des ordures ménagères n'est pas réglementé.

L'article **AU 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises

en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **AU 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique.

L'article **AU 17** n'est pas règlementé (aucun **emplacement réservé** n'impacte la zone).

2.2.3. Les zones agricoles

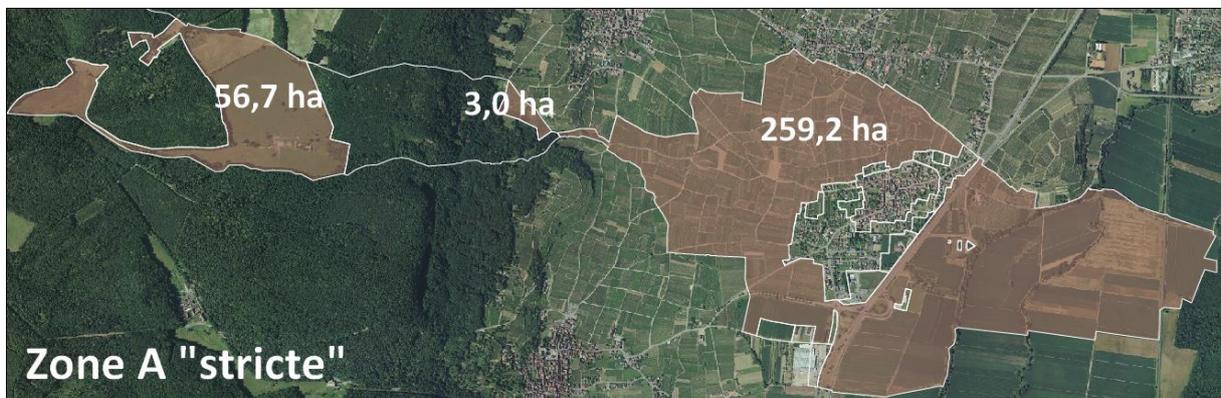
La zone A – 325,3 ha

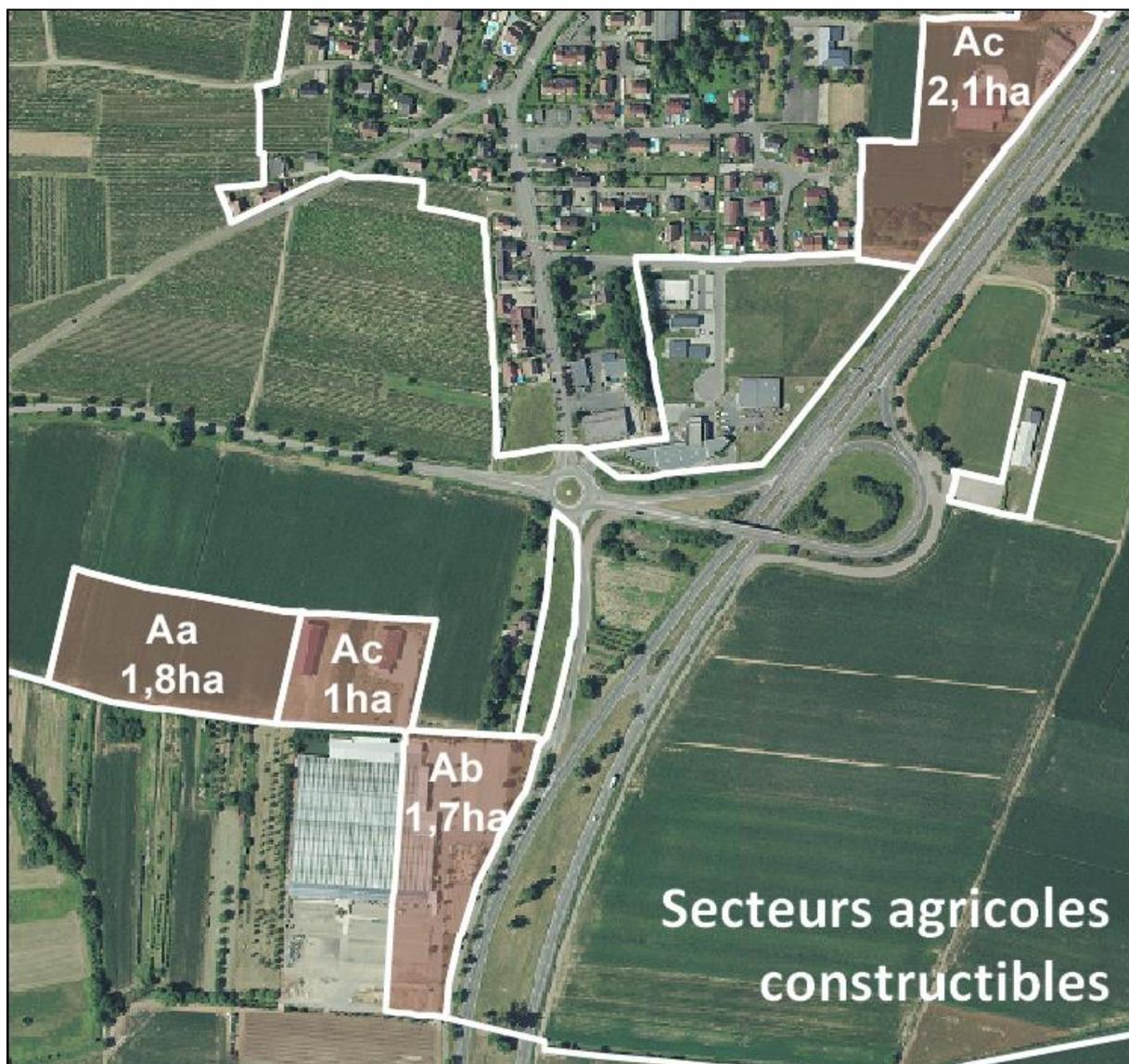
- **Délimitation et caractéristique**

Zone naturelle protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol, et comprenant des espaces arborés à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité.

Au final la zone A compte les secteurs suivants :

- **Aa** : secteur réservé à la réalisation de bâtiments agricoles et de structures nécessaires à l'activité viticole.
- **Ab** : secteur réservé aux activités et constructions horticoles.
- **Ac** : secteur réservé à l'extension des constructions existantes et à la réalisation des opérations désignées dans les emplacements réservés.





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 et de la même OAP dans les PLU des deux communes.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A**.

1. L'orientation générale du projet
- 2.1. Préserver et mettre en valeur les ressources environnementales
- 2.2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- 2.3. Maîtriser les risques naturels, diminuer les pollutions et les nuisances
- 3.1. Les orientations en matière d'habitat
4. Actions en faveur de la modération de la consommation foncière

- **Orientations d'aménagement et de programmation**

Afin de concrétiser certaines des orientations développées dans le point précédent, le secteur **Aa** fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'incrivent en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. La zone agricole **A** « stricte » voit sa constructibilité fortement limitée. Tandis que les secteurs **Aa**, **Ab** et **Ac** répondent aux besoins de la profession agricole et aux activités existantes.

L'article **A 3** n'est pas réglementé.

L'article **A 4** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Pour les constructions isolées et dans les secteurs **Ab** et **Ac**, le règlement renvoie aux hauteurs des constructions existantes. Dans le secteur **Aa** la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout ou 8 mètres à l'acrotère. Il s'agit ici d'imposer des hauteurs qui respectent le paysage et s'inscrivent en cohérence avec l'existant.

L'article **A 5**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales hors agglomération, et un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés. Il s'agit ici de préserver les paysages et d'assurer une bonne insertion des constructions. Ces reculs permettront de végétaliser les abords des constructions (confer article A 13).

L'article **A 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** autorise la construction sur limite ou selon un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction. L'implantation en recul permettra de végétaliser les abords des constructions (confer article A 13).

L'article **A 7**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **A 8** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **A 9** est rédigé de façon à faire le lien avec l'OAP paysage urbain et naturel.

L'article **A 10** traitant des performances énergétiques et environnementales n'est pas réglementé.

L'article **A 11** impose des traitements végétaux aux abords des constructions, aux haies et aux dépôts de stockage.

Il s'agit de protéger les éléments végétaux qui jouent un rôle de relais local pour la biodiversité, qui participent au paysage urbain et au cadre de vie et qui permettent de lutter contre le ruissellement.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**A 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Ces dispositions sont nécessaires, notamment du fait des logements isolés en zone A.

L'article **A 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **A 14**, concernant la collecte des ordures ménagères n'est pas réglementé.

L'article **A 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **A 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

L'article **A 17** rappelle l'**emplacement réservé** qui impacte la zone, il en décrit le bénéficiaire et l'opération désignée.

2.2.4. Les zones naturelles

La zone **N** – 234,3 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.

Elle comprend principalement la forêt, qui s'étend sur la partie Ouest du ban de la commune, en particulier sur les versants.

Elle inclut les zones naturelles présentant un intérêt sur le plan de l'environnement, du paysage et des sites.

Elle délimite également les parties du territoire qui contribuent à préserver ou à améliorer les corridors écologiques.

Au final la zone **N** compte les secteurs suivants :

- **Na** : équipements sportifs de plein air en zone inondable
- **Nb** : ancienne station d'épuration en zone inondable
- **Nc** : correspondant à un projet d'aire de covoiturage





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **N**.

1. L'orientation générale du projet
- 2.1. Préserver et mettre en valeur les ressources environnementales
- 2.2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- 2.3. Maîtriser les risques naturels, diminuer les pollutions et les nuisances
- 3.1. Les orientations en matière d'habitat
4. Actions en faveur de la modération de la consommation foncière

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles. La zone naturelle **N** « stricte » voit sa constructibilité fortement limitée. Tandis que les secteurs **Na**, **Nb** et **Nc** répondent aux besoins des constructions et installations existantes, ou encadrent un projet à venir :

- Dans le secteur **Na** est autorisée l'extension, en surface uniquement, des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Dans le secteur **Nb** sont autorisés les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Dans le secteur **Nc** est autorisée l'aménagement d'une aire de stationnement pour covoiturage.

L'article **N 3** se contente de rappeler les **emprises au sol** maximales autorisées pour les abris forestiers.

L'article **N 4** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les hauteurs fixées permettront une insertion discrète des éventuelles constructions.

L'article **N 5**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales hors agglomération, et un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés. Il s'agit ici de préserver les paysages et d'assurer une bonne insertion des constructions.

L'article **N 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** autorise la construction sur limite ou selon un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction.

L'article **N 7**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **N 8** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **N 9** est rédigé de façon à faire le lien avec l'OAP paysage urbain et naturel.

L'article **N 10** traitant des performances énergétiques et environnementales n'est pas réglementé.

L'article **N 11** n'est pas réglementé.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**N 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Ces dispositions sont nécessaires, notamment concernant les dimensions des places pour le secteur Nc.

L'article **N 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **N 14**, concernant la collecte des ordures ménagères n'est pas règlementé.

L'article **N 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **N 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques rend obligatoire l'enfouissement des réseaux, notamment dans le but de préserver les paysages.

L'article **N 17** rappelle l'**emplacement réservé** qui impacte la zone, il en décrit le bénéficiaire et l'opération désignée.

2.2.5. Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le PLU de la commune de Hattstatt délimite 5 STECAL, regroupé selon trois appellations. Les tableaux suivants illustrent les principales caractéristiques de ces secteurs.

Secteur Na – 0,4 ha



Le STECAL Na reprend le club-house du football, ces abords immédiats ainsi que le parking.

Ce STECAL autorise l'extension, en surface uniquement, des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

Ainsi, ce secteur permet le bon fonctionnement et l'éventuel développement du club-house existant.

Secteur Nb – 0,2 ha



Le STECAL Nb reprend un plan d'eau, un abri existant et les installations de l'ancienne station d'épuration.

Ce STECAL autorise les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration existante.

En fait, cette ancienne station d'épuration est encore utilisée comme bassin d'orage, d'où la nécessité d'encadrer son fonctionnement.

Secteur Nc – 0,4 ha



Le STECAL Nc reprend une parcelle près du carrefour giratoire de l'entrée Sud de la commune.

Ce STECAL autorise l'aménagement d'une aire de stationnement pour covoiturage.

En effet, l'échangeur complet situé à la sortie Sud du village est une localisation tout à fait adaptée pour l'aménagement d'un parking de covoiturage, à destination des habitants du village et des villages voisins (Gueberschwih, Obermorschwih, Vœgtlinshoffen).

La parcelle en question est couverte par un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Les tableaux suivants reprennent les orientations et objectifs du PADD et illustrent leurs principales traductions réglementaires au travers du règlement (graphique et écrit).

Ces tableaux présentent à la fois la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, et les concrétisations réglementaires des objectifs du PADD.

1.	L'ORIENTATION GENERALE DU PROJET	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	En découpant le territoire communal en zones urbaines mixtes UA, UB, en zone économique UE, en zones à urbaniser AU, en zones agricoles A et en zones naturelles N, le plan de zonage concrétise l'orientation générale du projet en respectant le différentes fonctions urbaines, agricoles et naturelles du territoire.	En adaptant la réglementation écrite de chaque zone et secteur en fonction de leurs rôles urbains, agricoles ou naturels, le règlement écrit concrétise l'orientation générale du projet.

2.	PRESERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES, MAITRISER RISQUES ET NUISANCES	
2.1.	Préserver et mettre en valeur les ressources environnementales	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Délimitation d'une zone naturelle N qui comprend les espaces forestiers à protéger.</p> <p>Délimitation d'une zone agricole A qui comprend les espaces agricoles à protéger.</p>	<p>Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et naturelles N et des zones agricoles A.</p> <p>Dans toutes les zones, rédaction d'un article concernant les obligations en matières d'espaces libres et d'un article concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.</p>	
<p><i>Par ailleurs, des éléments sont également contenus dans les OAP.</i></p>		
2.2.	Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Délimitation de la zone UA correspondant au centre ancien historique.</p>	<p>Dans la zone UA, règles d'implantation du bâti, de hauteur, et d'aspect extérieur des constructions en cohérence avec la valeur patrimoniale du centre ancien.</p>	
<p><i>Par ailleurs, des éléments sont également contenus dans les OAP.</i></p>		
2.3.	Maîtriser les risques naturels diminuer les pollutions et les nuisances	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Une plan cartographique reprend les zones inondables du PPRi.</p>	<p>Afin de lutter contre d'éventuels problèmes de ruissèlement, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain (dans toutes les zones).</p> <p>Les occupations et usages du sol doivent être compatibles avec la proximité d'habitations (article 2 des zones UA et UB).</p> <p>Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A (seules zones concernées par le PPRi).</p>	

3. ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PROJET

3.1. Les orientations en matière d'habitat

Dans le règlement graphique

Des zones urbaines U, qui tiennent compte dans leur délimitation des fonctions urbaines de Hattstatt.

Des zones urbaines U et à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'accompagner l'attractivité résidentielle de Hattstatt.

Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines et de préserver une compacité d'agglomération.

Dans le règlement écrit

Dans les zones urbaines mixtes (UA et UB), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés.

Des règles dans les zones urbaines U qui permettent des opérations de renouvellement urbain.

Des règles de hauteur et d'implantation dans les zones urbaines U qui permettent les opérations de restructuration urbaine et de densification raisonnée du bâti sans pour autant altérer la morphologie urbaine préexistante.

3.2. Les orientations en matière de transports et de déplacements

Dans le règlement graphique

Des emplacements réservés pour améliorer et/ou sécuriser la circulation.

Dans le règlement écrit

Dans toutes les zones des règles spécifiques concernant le stationnement, ainsi que des règles spécifiques concernant la desserte des constructions.

Par ailleurs, des éléments sont également contenus dans les OAP.

3.3. Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques

Dans le règlement graphique

Des zones urbaines U mixtes qui tiennent compte dans leur délimitation des objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle.

Une zone UE spécifique vouée à l'accueil d'activités économiques.

Dans le règlement écrit

Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui permettent la mixité urbaine et fonctionnelle dans les zones U mixtes.

Des règles spécifiques dans la zone UE pour accueillir et accompagner les activités économiques.

3.4. Orientations en matière de politique des loisirs

Dans le règlement graphique

Délimitation d'un emplacement réservé à cet effet à proximité de l'école.

Dans le règlement écrit

Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui permettent la mixité urbaine et fonctionnelle dans les zones U mixtes.

4.

ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Délimitation des zones à urbaniser AU qui tient compte de la volonté de modération la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain.</p> <p>Délimitations des zones agricoles A et naturelles N qui permet de protéger les terres agricoles et naturelles de l'urbanisation.</p> <p>Des zones urbaines U et à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'accompagner l'attractivité résidentielle de Hattstatt.</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines.</p>	<p>Dans les zones urbaines (UA et UB), des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent une densification raisonnée des tissus bâtis existants.</p> <p>Dans les zones urbaines (UA et UB), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés et denses.</p>

4. Justification des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme

4.1. Les emplacements réservés

Le document « 3d. Règlement graphique – Emplacements réservés » liste et illustre l'ensemble des emplacements réservés inscrits au présent PLU.

L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

Certains emplacements réservés inscrits au PLU concernent l'élargissement d'un fossé, la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des futurs secteurs d'extension, ainsi que la création d'une aire de stationnement ou et la création d'une aire d'équipements publics à proximité de l'école.

N° Plan de zonage	Zone ou secteur	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	UA-UB	Elargissement rue du Raisin (+ 1 mètre)	Commune
2	UA	Elargissement rue du Raisin (+ 1 mètre)	Commune
3	UA	Elargissement rue du Raisin (+ 1 mètre)	Commune
4	UB	Elargissement rue du Fossé (+3 mètres)	Commune
5	UB	Voirie : création d'une desserte pour la zone AU	Commune
6	Ac	Prolongation d'une voirie	Commune
7	UB et Ac	Elargissement du fossé et chemin d'accès pour l'entretien du fossé	Commune
8	UB	Aire d'équipements publics	Commune
9	Nc	Création d'un parking de covoiturage	Commune

4.2. Le repérage des constructions isolées

Les zones A et N délimitées dans le présent PLU contiennent un certain nombre de constructions existantes, souvent anciennes, et qui ont fonction de logement.

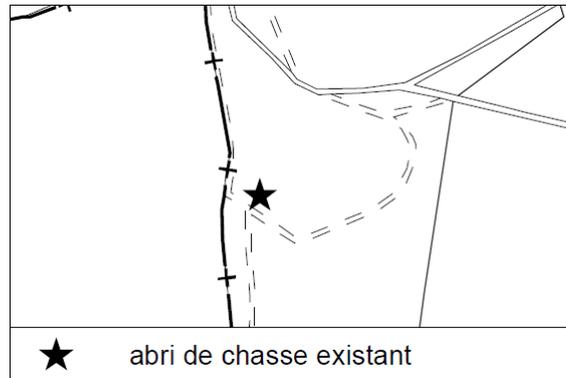
Ces logements ne coïncident évidemment pas avec le caractère naturel, ou agricole des zones du PLU. C'est pourquoi ces constructions sont repérées sur le document « 3c. Règlement graphique – Constructions isolées en A ou en N ».

A ces constructions isolées repérées s'appliquent des dispositions particulières du règlement écrit qui donnent et encadrent strictement des possibilités d'extension et/ou de construction d'annexes. Il s'agit ici de permettre une évolution strictement encadrée des constructions en question, tout en interdisant la création de logement supplémentaire.

4.3. Le repérage de l'abri de chasse existant

La parcelle n°33 section 13 appartient à la commune. Elle fait l'objet d'une convention avec un particulier dans le cadre de la gestion d'un lot de chasse. Cette parcelle comprend un abri de chasse existant. Le PLU repère cet abri sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} et autorise, conformément à la convention, son entretien.

Extrait du plan de zonage au 1/5000^{ème}

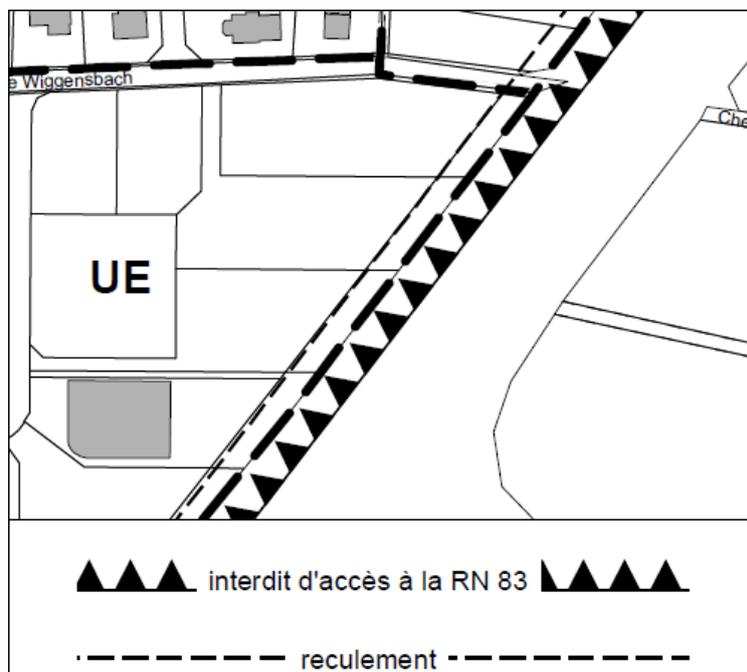


4.4. Le recul et accès par rapport à la RD 83

Afin de tenir compte des nuisances, notamment sonores, générées par le passage de la RD 83 le règlement graphique (plan de zonage au 1/2000^{ème}) impose un reculement à respecter le long de la départementale.

De plus, les accès directs sur la RD 83 sont interdits, pour des raisons de sécurité routière.

Extrait du plan de zonage au 1/2000^{ème}



5. L'évolution du projet de PLU arrêté faisant suite à l'enquête publique

5.1. Rappel du contexte

Une enquête publique portant sur le projet de PLU arrêté s'est tenue du 10 septembre au 10 octobre 2018. Cette enquête a permis au Commissaire-Enquêteur de recueillir les observations du public, des personnes publiques associées (PPA) et des organismes concernés directement ou indirectement par un ou plusieurs points de ce projet.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux réserves et d'une recommandation.

Ainsi, les points suivants présenteront les évolutions apportées au projet de PLU arrêté pour donner suite aux avis émis dans le cadre de l'enquête et ainsi lever les réserves émises par les PPA dans leurs avis et par le commissaire enquêteur dans son rapport.

5.2. Evolutions du projet faisant suite aux observations du public

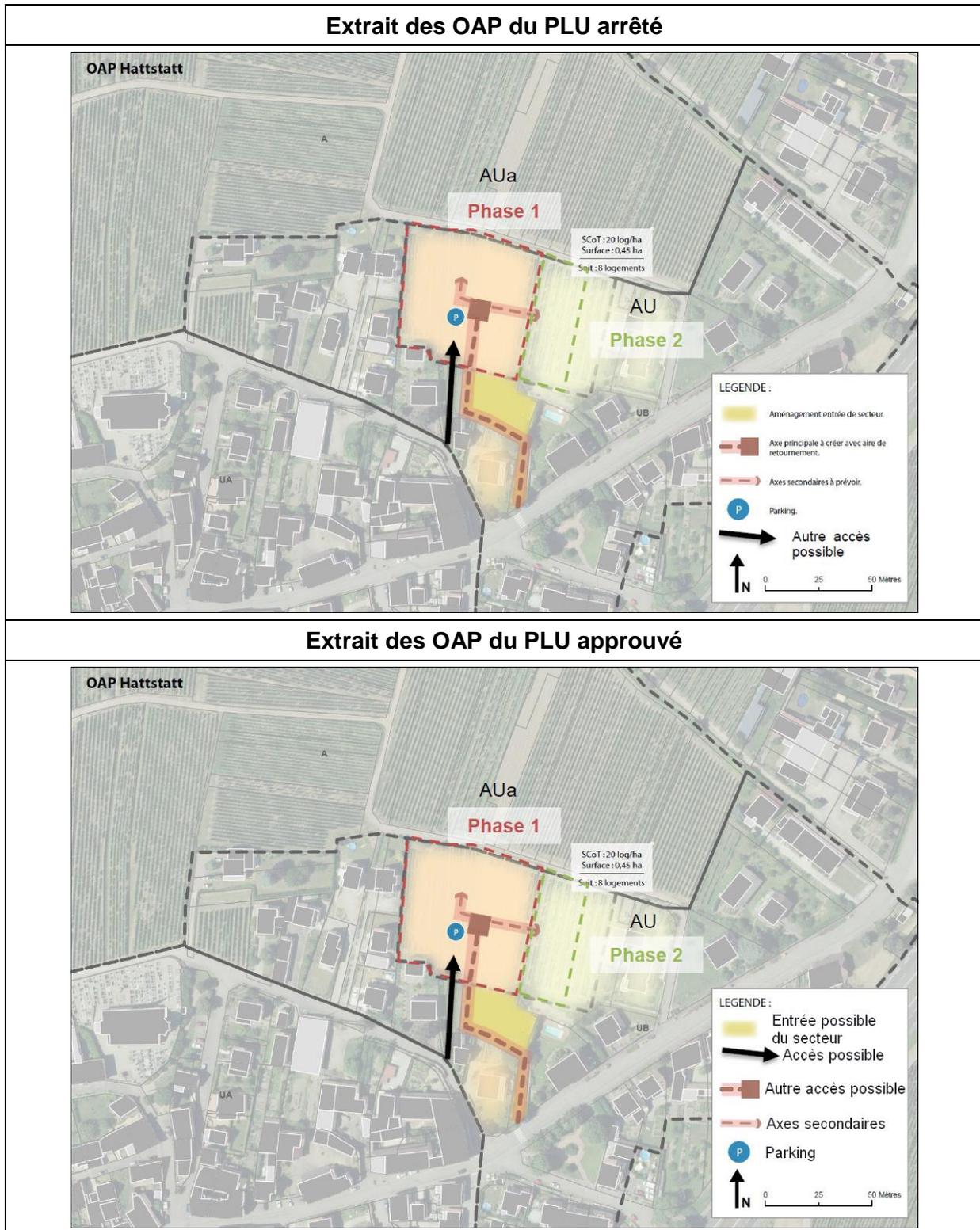
5.2.1. Règlementation des clôtures en zone UB

Suite à l'observation d'une habitante, la règlementation des clôtures en zones UB est modifiée de la façon suivante :

Extrait du règlement du PLU arrêté
<p><i>Clôtures</i></p> <p>La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 mètres mètre par rapport au niveau fini de la chaussée. Elles devront être composées d'un mur-bahut de 50 cm de hauteur maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel.</p>
Extrait du règlement du PLU approuvé
<p><i>Clôtures</i></p> <p>La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 mètres par rapport au niveau fini de la chaussée (mesure prise au droit de la clôture à édifier). Les éventuels murs-bahuts ne devront pas mesurer plus de 70 cm, et pourront le cas échéant être surmontés d'un dispositif à claire-voie.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel.</p>

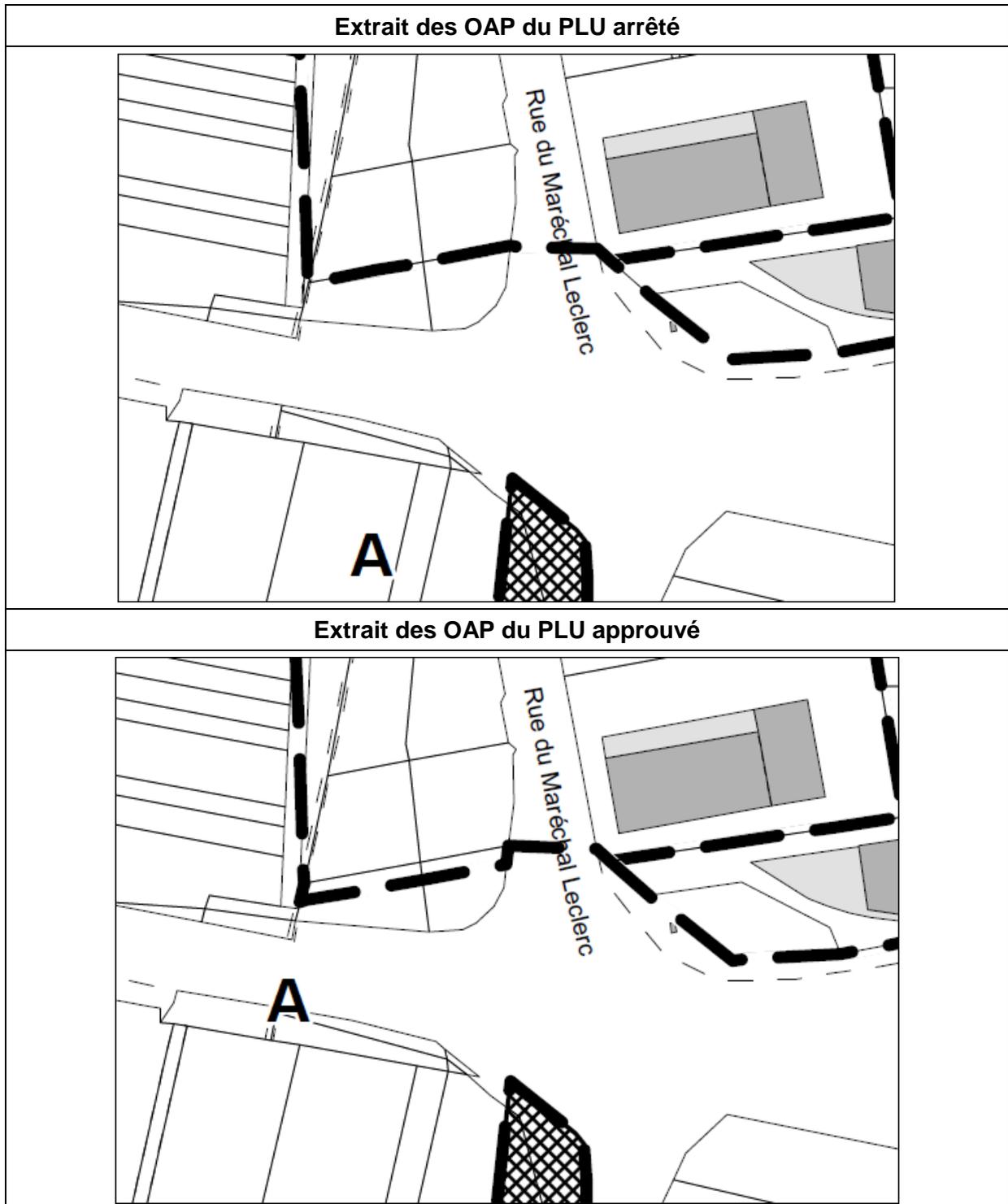
5.2.2. Accès au secteur AUa

Suite à la demande d'habitants, les possibilités d'accès au secteur AUa sont modifiées de la façon suivante :



5.2.3. Limite de zones UB et A – rue du Maréchal Leclerc

Suite à la demande du propriétaire des terrains, la limite entre la zone UB et la zone A est repoussée d'environ 4 mètres, comme l'illustrent les extraits suivants :



5.2.4. OAP Paysage naturel et urbain

Un propriétaire a fait remarquer lors de l'enquête que sa parcelle n'était plus boisée alors qu'elle est repérée dans l'OAP Paysage naturel et urbain. L'OAP est donc modifiée en supprimant les protections sur la parcelle en question.

Extrait de l'OAP Paysage du PLU arrêté



Extrait l'OAP Paysage du PLU approuvé



5.2.5. Suppression des emplacements réservés 1, 2 et 3

Suite à une observation d'un particulier et à la remarque du commissaire enquêteur sur la coexistence d'emplacements réservés pour élargissements de voie et d'un plan d'alignement dans la rue du Raisin, la commune décide de supprimer les emplacements réservés en question (n°1, 2 et 3) et de conserver le plan d'alignement.

Par ailleurs, les plans d'alignement sont annexés au dossier de PLU.

Illustration des emplacements réservés supprimés



N° Plan de zonage	Zone ou secteur	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	UA-UB	Elargissement rue du Raisin (+ 1 mètre)	Commune
2	UA	Elargissement rue du Raisin (+ 1 mètre)	Commune
3	UA	Elargissement rue du Raisin (+ 1 mètre)	Commune

5.3. Evolution du projet faisant suite à une première observation du commissaire enquêteur

Suite à une remarque du commissaire concernant la définition précise des emprises concernées par les emplacements réservés, le document « 3d. Emplacements réservés » est amendé en rajoutant pour chaque emplacement réservé les références cadastrales et les superficies impactées des parcelles.

5.4. Evolutions du projet faisant suite à l'avis des personnes publiques associées

5.4.1. Evolutions du PLU faisant suite à l'avis du SCoT

Le Syndicat Mixte du SCoT a émis un avis favorable sur le PLU arrêté.

Il a joint à son avis une note technique, qui contient des remarques techniques sur le règlement. Les développements suivants apportent des réponses à ces remarques.

- **Article UA 6.5**

L'article UA 6.5 du PLU arrêté est en effet redondant, avec les exceptions listées à l'article UA 6.2. La commune propose donc de le retirer afin de lever toute ambiguïté.

- **Article UA 8.2 concernant les toitures**

Les granges à usage personnel et non professionnel sont à considérer comme des bâtiments d'activités.

- **Article UA 8.2 concernant les toitures – « De façon générale »**

Les dispositions de cet article sont d'ordre qualitatives. Elles devront faire l'objet d'une analyse au cas par cas à l'échelle de chaque projet par le service instructeur et la commission urbanisme de la commune.

- **Article UA 13.1**

Le demi-tour en plusieurs manœuvres pourra être admis à condition de ne pas mettre en danger la circulation publique.

- **Article UB 8.2 concernant les matériaux**

En effet, il s'agit d'une erreur matérielle, la phrase sera complétée ainsi :

« Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. ».

- **Article UB 12.1.2**

Les dispositions de cet article sont d'ordre qualitatives. Elles devront faire l'objet d'une analyse au cas par cas à l'échelle de chaque projet par le service instructeur et la

commission urbanisme de la commune, en tenant compte des délais de prescription légaux applicables.

- **Article UB 12.1.7**

L'article 647 du Code Civil autorise effectivement tout propriétaire à clore son héritage. L'article 12.1.7 du PLU arrêté ne contrevient pas au Code Civil. L'idée ici est de préciser qu'au moins une place de stationnement devra être située en-dehors de la construction.

Pour lever toute ambiguïté, la rédaction est modifiée ainsi :

« Deux places par logement, dont une au moins sera située en-dehors de la construction (place de stationnement extérieure ou carport) »

- **Article UE 2**

Il sera précisé dans le règlement que les constructions annexes sont interdites pour les logements de fonction en zone d'activité.

- **Article A 2**

La précision demandée par le service instructeur est déjà indiquée à la page 55 :

« (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU) »

5.4.2. Evolutions du PLU faisant suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture a émis son avis hors délai. De fait, conformément aux articles R153-4 du Code de l'Urbanisme et L112-3 du Code rural, l'avis est réputé favorable.

Néanmoins, suite à la demande de Monsieur le commissaire enquêteur, les deux remarques émises en conclusion de l'avis de la Chambre donnent lieu aux observations suivantes :

Concernant l'article A2 du règlement, il est effectivement pertinent de nommer plus précisément les installations diverses liées aux occupations du sols admises dans la zone. Le règlement pourrait être complété ainsi :

- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A (abris d'irrigation dans les limites de 10 m² au sol, serres démontables pour le maraichage)

5.4.3. Conclusions du commissaire enquêteur sur l'avis de l'Etat

5.4.3.1. Extraits du rapport du commissaire enquêteur

Etat (Préfet du Haut-Rhin) : avis favorable, moyennant les trois réserves suivantes :

1 - Recalculer le besoin en logements en comptabilisant dans la réponse au besoin l'ensemble des projets en cours de réalisation ou réalisés depuis 2014

Réponse de la commune

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme demande que le rapport de présentation du PLU s'appuie sur un diagnostic basé notamment sur des prévisions démographiques. Afin de répondre à cette obligation, il est nécessaire de produire une analyse chiffrée de projection de la population.

Comme l'explique le rapport justificatif à la page 6, à Hattstatt il a été décidé de choisir 2014 comme date de départ : « La date de départ retenue ici est 2014, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude ».

La réalisation d'un modèle de projection démographique nécessite de nombreux indicateurs (population, logements, résidences principales, personnes par ménage, taux de vacance, etc.). Le recensement INSEE est la seule référence nationale qui fournit l'ensemble de ces données, et à la date de réalisation du PLU, le recensement 2014 était le seul complètement disponible.

Ainsi, il a été clairement défini que l'analyse des besoins du PLU se ferait sur la période 2014-2036. La demande de retirer du calcul des besoins les logements réalisés après 2014 est donc non cohérente avec la date de départ choisie par la commune.

Par ailleurs cette demande est méthodologiquement inexacte et pourrait amener à fausser complètement les résultats. En effet, on ne peut pas produire des projections fiables en substituant certaines données de l'INSEE par des données de terrains.

Avis du commissaire enquêteur

La consistance et la justification intrinsèque d'un PLU impliquent qu'il soit établi dans une perspective de durée de vie bien identifiée ; ceci nécessite qu'il lui soit fixé un terme – ici 2036, date logique au regard de la durée de vie prévue pour le SCoT – mais aussi une origine permettant d'établir avec fiabilité un "état zéro" servant de référence. Le choix fait est celui de 2014, date correspondant au plus récent recensement de l'INSEE disponible quand le conseil municipal a délibéré en février 2015, ce qui me paraît des plus judicieux.

La date d'origine du PLU étant ainsi arrêtée, ce qui cristallise l'état de référence de la situation, la démarche d'élaboration a un caractère endogène. Sauf survenance de situations inattendues de grande ampleur venant perturber le rythme habituel d'évolution de la commune – ce qui n'a pas été le cas – il convient de s'en tenir au déroulement structuré de l'élaboration du projet. Je vois d'ailleurs mal comment on pourrait ajuster au fil de l'eau les hypothèses d'élaboration du PLU, avec l'ambition d'un document "à jour" qui serait forcément déçue : par exemple, comment tenir compte de la durée de presque une année qui séparera l'arrêt du PLU de son approbation ?

Je suis donc d'avis de ne pas retenir la première réserve ainsi évoquée.

2 - Ajuster les surfaces en extension nécessaires à la réalisation du projet.

Réponse de la commune

La commune exprime sa surprise quant à cette réserve. En effet, les justifications concernant les surfaces nécessaires à la réalisation du projet sont largement détaillées dans le rapport justificatif (document 1b). Ainsi, le rapport justificatif du PLU arrêté contient une démonstration chiffrée et réaliste qui s'étend de la page 6 à la page 18 et illustre la logique articulant besoins estimés et surfaces d'extension.

Avis du commissaire enquêteur

Je ne suis pas d'accord avec cette réserve. Il est évident qu'elle découle directement de la première réserve formulée par l'Etat. A partir du moment où celle-ci demandait de prendre en compte les réalisations faites ou en cours depuis l'année 2014, mathématiquement le besoin en extension était censé diminuer au prorata de ce retranchement dans l'expression des besoins en logements.

Je l'ai exprimé, la demande de retranchement ne m'apparaît pas pertinente. Quand bien même elle l'eût été, je considère que la matière ne se prête qu'imparfaitement à l'application rigoureuse d'un calcul mathématique rigide et inflexible.

Le Rapport justificatif (pièce 1b) explicite clairement le caractère linéaire et cohérent de la démarche en douze étapes qui conduit, pour la période bien identifiée de 2014 à 2036, à finalement déterminer le besoin foncier en extension de la commune à travers trois scénarios. Ceux-ci se distinguent par des projections démographiques qui vont à l'horizon 2036 du maintien de la population à son niveau actuel, à un accroissement de 25 % soit 1000 habitants.

In medio stat virtus, le scénario retenu est celui d'une population en 2036 de l'ordre de 900 habitants. Ce scénario est déjà porteur d'une incertitude. Puis, moyennant des hypothèses chiffrées successives sur la diminution de la taille des ménages, la capacité à remobiliser des logements vacants, la part de logements à créer en densification urbaine, la part de foncier mobilisable en interne, la densité moyenne qui pourra y être atteinte,...la démarche aboutit à déterminer un besoin en extension concrétisé par des zones AU totalisant 2,4 hectares.

Je pense qu'on oublie trop facilement que l'empilement des hypothèses devrait à chaque niveau être assorti d'une fourchette d'incertitude, d'une marge d'erreur. En réalité cette valeur de 2,4 ha, qui apparaît à certains comme un résultat rigoureux que la réserve formulée par l'Etat voudrait voir rectifier avec la même rigueur, n'est que la résultante quasi-aléatoire de cette superposition d'incertitudes. Et il est tout aussi aléatoire, et sans réel intérêt, de prétendre la corriger marginalement.

3 - Présenter l'échéancier ainsi que le programme de travaux de mise en conformité du réseau de collecte des eaux usées en s'assurant que l'application du PLU ne dégradera pas la situation en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

Réponse de la commune

La commune n'adhère pas à cette réserve, pour les deux raisons suivantes :

Premièrement, le Code de l'Urbanisme ne prévoit aucune disposition légale imposant la présentation d'un échéancier ou d'un programme de travaux concernant les réseaux d'assainissement. De plus, le chapitre « 1.5. Production et traitement de l'eau, collecte des ordures ménagères » du diagnostic territorial fait le point sur les réseaux de la commune (pages 50-51).

Deuxièmement, dans le cadre de l'élaboration du PLU la commune s'est rapprochée du Syndicat Mixte de Traitement des Eaux Usées de la Région des Trois Châteaux, organisme compétent en matière d'assainissement. Par un courrier daté du 1er février 2018 (et annexé au dossier de PLU arrêté), le Syndicat confirme que la station d'épuration est largement en capacité de répondre aux besoins actuels et futurs de la commune.

Avis du commissaire enquêteur

Si le PLU n'a effectivement pas à présenter un programme de travaux, je note que ce n'est pas la capacité de traitement de la station d'épuration qui est en cause, mais la non-conformité du réseau d'assainissement qui a elle-même des conséquences sur le fonctionnement de la station.

Ces deux sujets me semblent mériter une réflexion particulière de la commune, hors domaine de la présente enquête.

L'avis de l'Etat comporte également trois recommandations. Seule l'une d'elles avait fait l'objet de ma part d'une demande d'information, étant précisé que la commune a apporté des réponses négatives aux deux autres recommandations, sur lesquelles je n'ai pas d'avis particulier.

Recommandation examinée : Dans la zone exposée au risque de coulées d'eaux boueuses, prévoir des aménagements et adopter des dispositions constructives réduisant la vulnérabilité des bâtiments.

Réponse de la commune

Le secteur AUa et le secteur AU qui se situent à proximité des zones à risque potentiel de coulées d'eau boueuse selon les cartographies du BRGM, correspondent aux quartiers en hauteur du village. Au vu de cette situation topographique il n'apparaît pas nécessaire de rajouter des prescriptions supplémentaires à celles déjà prévues dans le PLU arrêté.

Lors des phénomènes orageux qui ont récemment touché la commune et provoqué des inondations par coulées d'eau boueuses, les secteurs en question n'ont pas été impactés.

Le document « 1c. Incidences des options du PLU sur l'environnement » du Rapport de présentation présente une liste des mesures prises vis-à-vis du risque de coulées d'eaux boueuses.

Avis du commissaire enquêteur

La commune est très concernée par ce phénomène naturel qui vient de la toucher à plusieurs reprises de manière importante dans les derniers mois, après la date d'arrêt du PLU dont les dispositions me semblent avoir un effet insuffisamment protecteur.

Comme la perception de la sensibilité à ce risque est renforcée, et suivant la recommandation de l'Etat, je pense que le moment est propice pour compléter les dispositions du PLU à cet égard.

5.4.3.2. Conclusions sur les réserves émises par l'Etat

Concernant les deux premières réserves de l'Etat, il convient de préciser que si les logements réalisés entre 2014 et 2018 n'ont pas été pris en compte dans les chiffres pour les raisons statistiques évoquées par la commune et reprises par le commissaire, évidemment les surfaces supports de ces logements ont bien été retirées du potentiel foncier (comme en attestent les cartes pages 105 et 108 du document 1.a. sous l'appellation « déjà aménagés »).

Ainsi, les deux premières réserves de l'avis de l'Etat sont bien levées : les cartographies et chiffres du potentiel foncier du PLU tiennent bien compte des réalisations qui ont eu lieu depuis 2014.

Concernant la réserve n°3, elle est également levée, le PLU contient tous les éléments obligatoires concernant les réseaux, et le syndicat gestionnaire a confirmé par écrit la capacité du réseau à répondre aux enjeux du PLU.

5.5. Réserves et recommandation du commissaire enquêteur

A l'issue de cette enquête, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux réserves et d'une recommandation.

Extrait du rapport d'enquête publique

Je donne un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU de la commune de HATTSTATT.

Cet Avis Favorable est donné sous les **RESERVES** suivantes :

- procéder à la mise en ordre des pièces écrites et des documents graphiques définitifs en corrigeant les erreurs qui les affectent ou en apportant les compléments ou modifications qu'ils nécessitent
- tenir compte des éléments de réponse et avis formulés à propos des observations du public et au sujet des avis des Personnes Publiques Associées

En outre, à l'appui de mon avis favorable, je recommande de porter attention aux points évoqués en E et F ci-dessus.

5.5.1. Concernant les réserves

Les deux réserves du commissaire enquêteur sont levées. Les chapitres 5.2 à 5.4 précédents listent et détaillent l'ensemble des modifications, corrections et compléments effectués sur le PLU, et tiennent compte des éléments de réponse formulés à propos des observations du public et au sujet des avis des Personnes Publiques Associées.

5.5.2. Concernant la recommandation

Le commissaire enquêteur recommande de répondre à deux séries de points listées dans son rapport. Les développements suivants font office de réponse. Les encadrés sont extraits du rapport d'enquête publique.

- le contenu du PLU est bien modeste dans ses ambitions en matière de performances énergétiques et environnementales, qui sont essentielles dans la lutte contre le changement climatique. Ainsi, les articles XX10 du règlement pour toutes les zones U et AU se limitent à :
Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur - ce qui me paraît être la moindre des choses ! – et tendre vers la haute qualité environnementale.
Ce texte n'est pas prescriptif, c'est parler pour ne rien dire.

Réponse de la commune :

Les articles 10 se contentent de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

- sur le thème de la production énergétique à partir de sources renouvelables, mettant fréquemment en œuvre des panneaux photovoltaïques qui peuvent donner lieu à controverses ou difficultés dans la délivrance des autorisations d'urbanisme, le PLU gagnerait à s'engager et à fixer des règles de base.

Réponse de la commune :

A nouveau, le choix a été fait de ne pas entrer trop précisément des caractéristiques techniques, qui pourraient dépasser le rôle d'un document d'urbanisme.

- le PADD s'exprime sur les orientations en matière de transports et de déplacements, mais leur apparition dans le PLU se limite pratiquement à une page de plan non autrement documentée dans l'OAP "Urbaines, déplacement et agricole". De même, la valorisation de la relative proximité d'une gare TER n'est pas développée.

Réponse de la commune :

Suites aux réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLU, une étude de traversée d'agglomération a été prescrite est en cours depuis réalisation en 2018 et se concrétisera en 2019.

- le développement des communications numériques est à juste titre évoqué en 3.3 du PADD. Mais sa transcription dans le règlement, aux articles XX16, ne crée d'obligations que pour "les immeubles neufs groupant plusieurs logements...". Il est très dommage d'en écarter les maisons individuelles et les rénovations-réfections d'une certaine ampleur.

Réponse de la commune :

La remarque du commissaire en pertinente. La rédaction de l'article est élargie de la façon suivante :

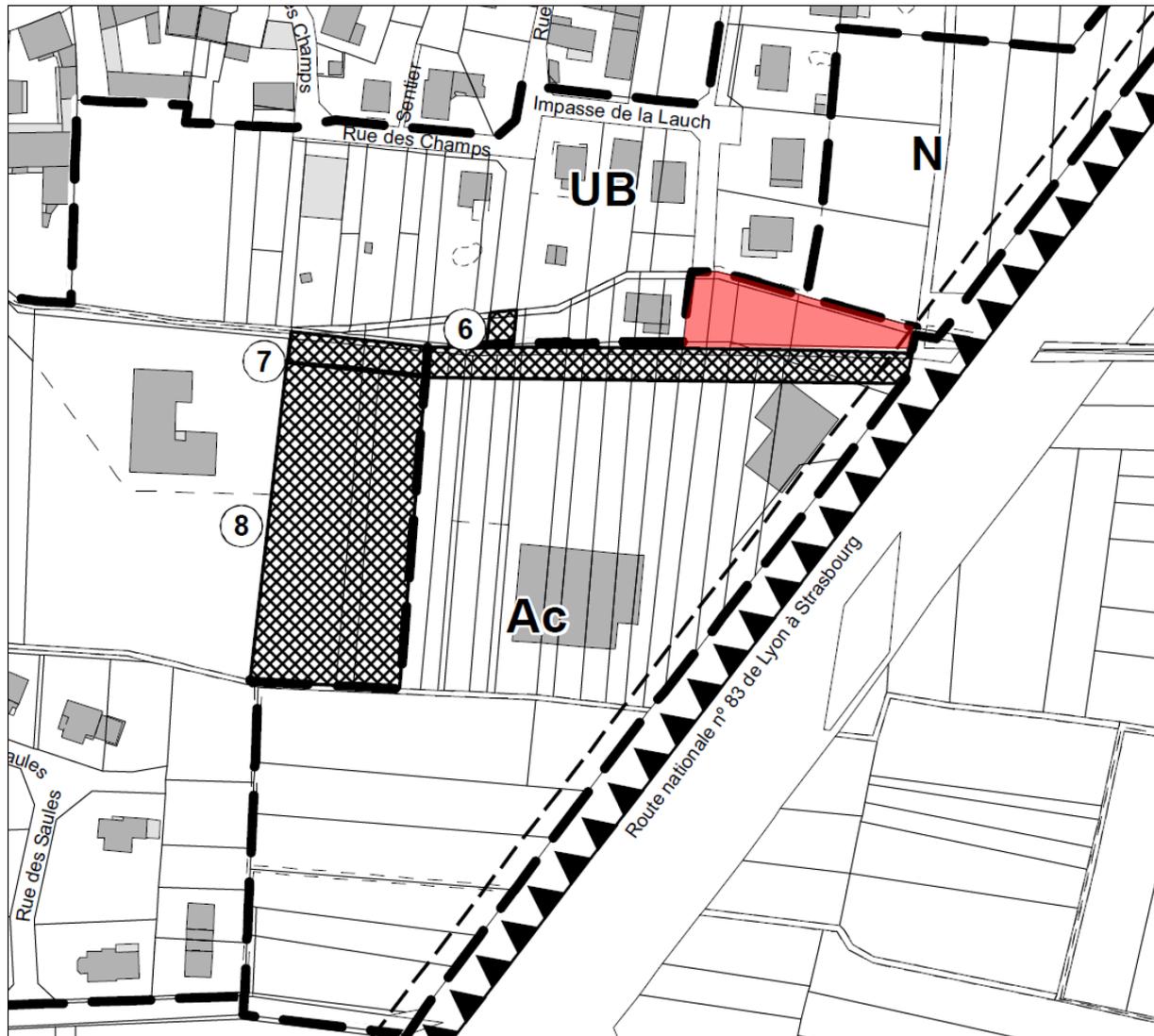
« Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...). »

- le plan de zonage fait apparaître, au long de la RD 83 et au nord de l'emplacement réservé n° 7 qui supporte un fossé, un secteur trapézoïdal classé en zone Ac. La vocation d'une telle zone est de permettre l'extension de constructions existantes. Le secteur n'en porte pas. Il serait donc logique de le classer en zone N, déplaçant vers le sud jusqu'à l'emplacement réservé n° 7 la limite actuelle Ac/N.

Réponse de la commune :

La réponse de la commune est favorable, de fait de part leur localisation les terrains correspondent à un classement en N.

Extrait du plan de zonage du PLU arrêté



Les terrains colorés en rose sur l'extrait ci-dessus sont reclassés du secteur Ac vers la zone N afin de tenir compte de la recommandation du commissaire.

- l'emplacement réservé n° 8, au bénéfice de la commune, est destiné à une aire d'équipements publics. Sa surface est proche de ½ hectare. N'est-ce pas beaucoup pour des équipements "de faible envergure" mentionnés dans le PADD (page 22) ? Ne faut-il pas leur associer d'autres usages publics ?

Réponse de la commune :

La désignation retenue pour l'emplacement réservé n°8 est « Aire d'équipements publics ». La commune maintient cette désignation.

- il doit être possible d'annexer au PLU un Plan du réseau d'eau potable (document 6.5) plus récent que celui présent au dossier, qui tient imparfaitement compte de l'aménagement actuel de la RD 83 en figurant des parcelles qui ont disparu de longue date.

Réponse de la commune :

La commune a annexé les plans les plus récents fournis par les services gestionnaires des réseaux. Dès que des plans plus récents seront disponibles, les annexes du PLU seront mises à jour.

- enfin, le lexique du règlement gagnerait à expliciter le sens du mot "schlupf" qui apparaît en page 11 du même règlement. Personnellement, une résidence de plus de 25 ans dans le Haut-Rhin ne m'avait pas encore permis de rencontrer ce mot, qui m'a été fort bien expliqué

Réponse de la commune :

La commune répond favorablement à cette recommandation. La définition suivante est ajoutée au lexique :

Schlupf (*tradition locale issue du 17^{ème} siècle*) :

Espace séparant les murs latéraux de deux constructions voisines pour former un couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur rue. Ayant un caractère mitoyen, il laisse tout juste la place au passage d'un homme dans le but d'effectuer les rejets domestiques depuis la cuisine, d'éviter la propagation des incendies et, parfois, de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

L'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 0,80 mètres au maximum.

