

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE D'

OTTROTT

**VOLET RELATIF A LA MISE EN
COMPATIBILITE :**

EXTRAITS DU REGLEMENT

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU
ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du
A Ottrott le

Le Maire

Claude DEYBACH



Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'OTTROTT du Département du Bas-Rhin.

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

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers)-accès-stationnement ;
- R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Les articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilités publique.

Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres I et II du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA avec les secteurs UAa, UAb et UAc
- La zone UB avec les secteurs UBa, UBb, Ubc, UBd et UBj,
- La zone UE avec les 2 secteurs UEa et UEb, **et le sous-secteur UEb1**

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 du Titre II

Les articles 1 à 14 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

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

Article 6 : Glossaire

- **Schlupf** (utilisé à l'article 7) :

Au sens du présent règlement, le schlupf s'entend ainsi : le schlupf est l'espace nécessaire au débord de toiture entre deux maisons ayant, en principe, pignon sur rue.

- **Extension limitée d'un bâtiment**

Il s'agit des extensions qui créent une SHOB inférieure ou égale à 20 % de la SHOB du bâtiment existant au jour de la date d'approbation du présent document dans la limite d'un maximum de 50 m² de SHOB.

- **Toitures terrasses**

La conception des toitures terrasses est liée à l'utilisation qui en sera faite. Ainsi sont différenciées :

- **Les toitures terrasses inaccessibles** : toitures non accessibles sauf pour l'entretien courant (revêtement d'étanchéité, végétaux...)
- **Les toitures terrasses accessibles au public** : toitures destinées à la circulation ou le séjour des personnes qu'elle qu'en soit la raison (entretien, loisirs, circulation...)

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone déjà partiellement urbanisée et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter.

La zone UE est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UEa est réservé aux équipements publics ou collectifs,
- Le secteur UEb situé dans la vallée de l'Ehn est dédié aux équipements de loisirs, touristiques, à l'hôtellerie restauration et à d'autres formes d'hébergement touristique.

Il comprend un sous-secteur UEb1.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans toute la zone

1. Les constructions à usage d'habitation, d'activité, de service, d'équipements, d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attractions ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussement du sol.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes isolées ;

Dans le secteur UEa

Les constructions à usage d'hôtel

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone

1. Les équipements publics,
2. Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,

Dans le secteur UEa

Les locaux à usage d'habitation sous réserve qu'ils soient destinés à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence sur place est indispensable,

Dans le secteur UEb

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux hôtels, aux restaurants, à l'hébergement des touristes et vacanciers à l'exception des modes d'hébergement spécifiquement interdits à l'article 1;
2. Les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements et établissements de loisirs.

Dans le secteur UEb, hors sous-secteur UEb1 :

Les locaux à usage d'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'ils soient destinés à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence sur place est indispensable,
- qu'ils n'excèdent pas le nombre de 2 logements par établissement,
- qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activités.

Dans le secteur UEb, hors sous-secteur UEb1 :

Les locaux à usage d'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'ils soient destinés à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence sur place est indispensable, ainsi que les apprentis ou le personnel saisonnier
- qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activités ou lorsque ces logements ne sont pas intégrés dans les bâtiments d'activité qu'ils n'excèdent pas pour l'ensemble de ces logements une surface plancher de 250 m².

ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tout points nécessaires.

ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Mode de calcul

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de la façade aval (ou façade la plus défavorable) de la construction.

II. Dispositions générales

Dans le secteur UEa

Non réglementé

Dans le secteur UEb, hors sous-secteur UEb1

La hauteur maximale est fixée à 11,00 mètres au faitage.

Dans le sous-secteur UEb1

- La hauteur maximale est fixée à 13,00 m au faitage
- En cas de construction avec toiture terrasse végétalisée, la hauteur de ces constructions est limitée à 7,00 m à l'acrotère.

III. Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments nécessaires aux services publics.

- Aux aménagements, transformations ou extensions des hôtels existants non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, la hauteur maximale des extensions pourra être égale à celle du bâtiment existant, comptée au faîtage.

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone

1. L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur UEb

Toitures

2. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent la terre cuite.
3. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans avec des pentes comprises entre 40° et 52°.
4. Les toitures tronquées à leur sommet sont interdites

Dans le sous-secteur UEb1

5. Les toitures terrasses sont autorisées.
6. Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées sur 100% de leur surface.

II. Dispositions particulières

Les pentes des toits ne sont pas réglementées pour :

- Les bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2, 50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et une emprise au sol de 25 m² ;
- Les bâtiments nécessaires aux services publics.

ARTICLE 12 UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Dans le secteur Na

1. L'aménagement, la transformation ou l'extension limitée à 30% de la surface bâtie (surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du présent document) des constructions existantes.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public
3. Les kiosques en bois pour promeneurs et les ruchers d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une superficie maximale de 10 m².
4. Les bâtiments et travaux nécessaires aux fouilles archéologiques et aux restaurations sur des sites archéologiques et historiques.
5. Dans une bande de 10 m le long du secteur de zone UEb1, les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux autorisés dans la zone UEb1, ainsi que les travaux de confortement de talus.

Dans le secteur Nb

1. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public
2. Les bâtiments annexes aux habitations existantes sur la même unité foncière.
4. Les piscines découvertes

Dans le secteur Nc

1. Les travaux, les installations, les constructions et les ouvrages de toute nature à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité du site des carrières telle que définie par les arrêtés préfectoraux relatifs à la mise en sécurité du site de la carrière.

Dans le secteur Nd

1. Le stockage des matériaux provenant de la carrière,
2. Les travaux, installations et ouvrages nécessaires à ce stockage

Dans le secteur Ne

1. Les installations à usage d'équipements publics légers tels que les aires de jeux, de pique-nique,... ;
2. Les aires de stationnement des véhicules

Dans le secteur Np

1. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public
2. Les opérations inscrites en emplacement réservé
3. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la condition que l'extension soit inférieure à 50m² de surface hors œuvre brute par rapport à celle existante le jour de l'approbation du présent document.