

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'OUTRE-FORÊT**

**RÉVISION ALLÉGÉE N°2  
PLUI DU HATTGAU (67)**

***VALORISATION DE LA RESSOURCE  
GÉOTHERMALE PAR L'INSTALLATION D'UNE  
CENTRALE CHALEUR ET D'UNE CENTRALE  
LITHIUM À L'OUEST DU VILLAGE DE  
SCHWABWILLER***

**Pièce n°1 : Rapport de présentation**

**JUIN 2024**

## SOMMAIRE

Introduction .....	p 3
1) Cadre juridique et réglementaire.....	p 6
2) Justification et objectifs de la procédure .....	p 8
3) Contenu des modifications et justifications.....	p 13

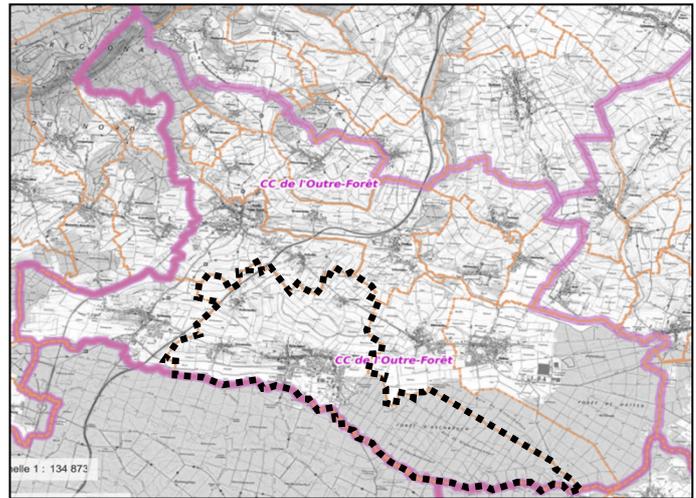
## Introduction

- Le territoire

La Communauté de Communes de l'Outre-Forêt (13 communes et 16 184 habitants) est située dans le Département du Bas-Rhin (67), en Région Grand Est. Elle fait également partie de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA).

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

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Hattgau a été **approuvé le 21 octobre 2015**. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (2 modifications simplifiées, 6 modifications et une révision allégée). **La dernière procédure, la modification n°6, a été approuvée le 20 septembre 2023**.



*Betschdorf au sein du périmètre intercommunal (Géoportail)*

Compétente dans l'élaboration et la gestion des PLU, la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt a engagé le 20 décembre 2023 une procédure d'évolution du PLUi du Hattgau, **une révision allégée n°2, qui concerne uniquement la commune de Betschdorf** (4 192 habitants), et plus particulièrement son ban communal (ouest du village de Schwabwiller). Cette délibération a été complétée par une délibération en date du 21 février 2024 fixant les modalités de concertation.

- Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme est le document qui, à l'échelle du territoire, établit un projet global d'aménagement à long terme (10-15 ans). Il fixe en conséquence les règles d'utilisation et d'occupation du sol à respecter (destinations, hauteur, stationnement, espaces verts, etc.).

C'est notamment sur la base du plan de zonage et des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement que les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) sont instruites.

- Objet de la révision allégée n°2 : Pourquoi faire évoluer le PLUi du Hattgau ?

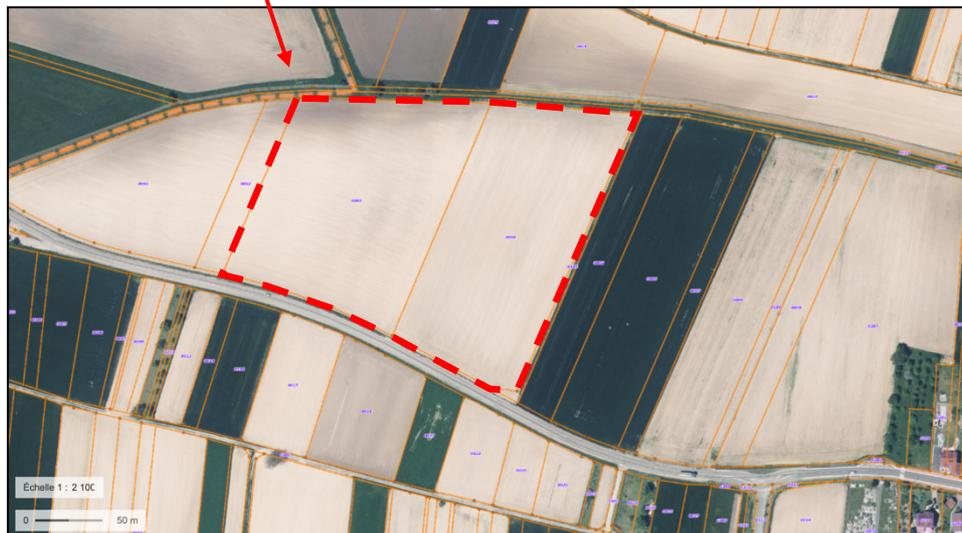
Le PLUi n'est pas un document figé et il est aujourd'hui nécessaire de le faire évoluer **afin de permettre la réalisation d'un projet porté par Lithium de France SAS, comprenant l'installation d'une centrale chaleur et d'une centrale de Lithium**, à l'ouest du village de Schwabwiller. En effet, les dispositions du PLUi du Hattgau en vigueur ne permettent pas sa réalisation, la zone n'étant pas constructible.

Il était donc nécessaire d'engager une procédure d'évolution du PLUi du Hattgau afin de définir des dispositions adaptées qui permettront la réalisation du projet et de préciser le cadre d'aménagement.

**Le présent document expose et justifie les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Hattgau, dans le cadre de la procédure de révision allégée n°2, portant sur le plan de zonage et le règlement écrit.**

- **Périmètre**

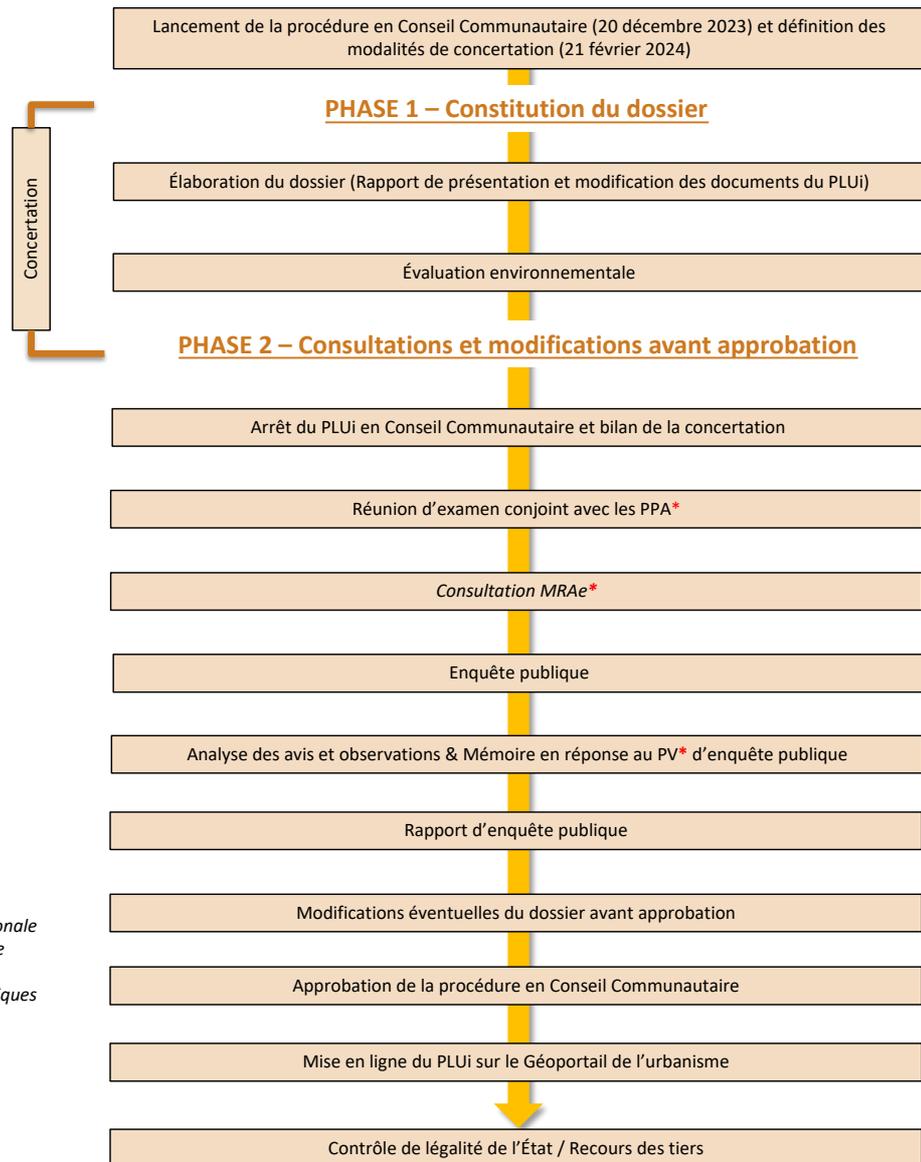
Le périmètre objet de la procédure de révision allégée n°2 est situé à l'ouest du village de Schwabwiler, entre la D243 (au sud) et le Ruisseau le Weiherbach (au nord). Il porte sur une superficie d'environ 4,4ha.



*Périmètre de la révision allégée n°2 (Géoportail)*

## Synoptique

### Révision allégée n°2 du PLUi du Hattgau



\*

**MRAe** : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

**PPA** : Personnes Publiques Associées

**PV** : Procès-Verbal



## 1) Cadre juridique et réglementaire

La procédure de révision allégée est régie par les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'évolution du PLUi du Hattgau entre dans le champ d'application de la révision du PLUi car elle réduit une zone agricole (A).

Toutefois, la procédure peut revêtir une forme allégée car l'évolution du PLUi n'a pas pour effet de porter atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

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

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

### **L'évolution du PLUi du Hattgau répond à plusieurs des orientations déclinées dans le PADD :**

- Objectif 1-1 : Les politiques d'aménagement
  - Mettre en valeur le paysage proche et lointain
  - Prendre en compte les risques et nuisances

➔ Le périmètre est situé à une distance d'éloignement suffisante des habitations existantes. De plus, des dispositions sont prévues dans le projet de règlement afin d'assurer le traitement paysager du site.
- Objectif 1-4 : Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
  - Conforter, renforcer et diversifier l'activité agricole sur le territoire
  - Protéger les habitats naturels du territoire

➔ Le projet de révision allégée n°2 prend en compte la présence d'une zone humide en la classant en zone Naturelle.

➔ La procédure permettra l'installation d'une centrale géothermique qui distribuera de la chaleur à divers consommateurs, dont potentiellement des exploitants agricoles. Cela contribuera donc à « *poursuivre la modernisation d'une agriculture dynamique et diversifiée* » et à « **conforter la pérennité de l'activité agricole sur le territoire en permettant l'utilisation de l'énergie géothermique pour de nouvelles cultures maraîchères.** »
- Objectif 2-1 : L'habitat
  - Veiller à l'amélioration du patrimoine existant

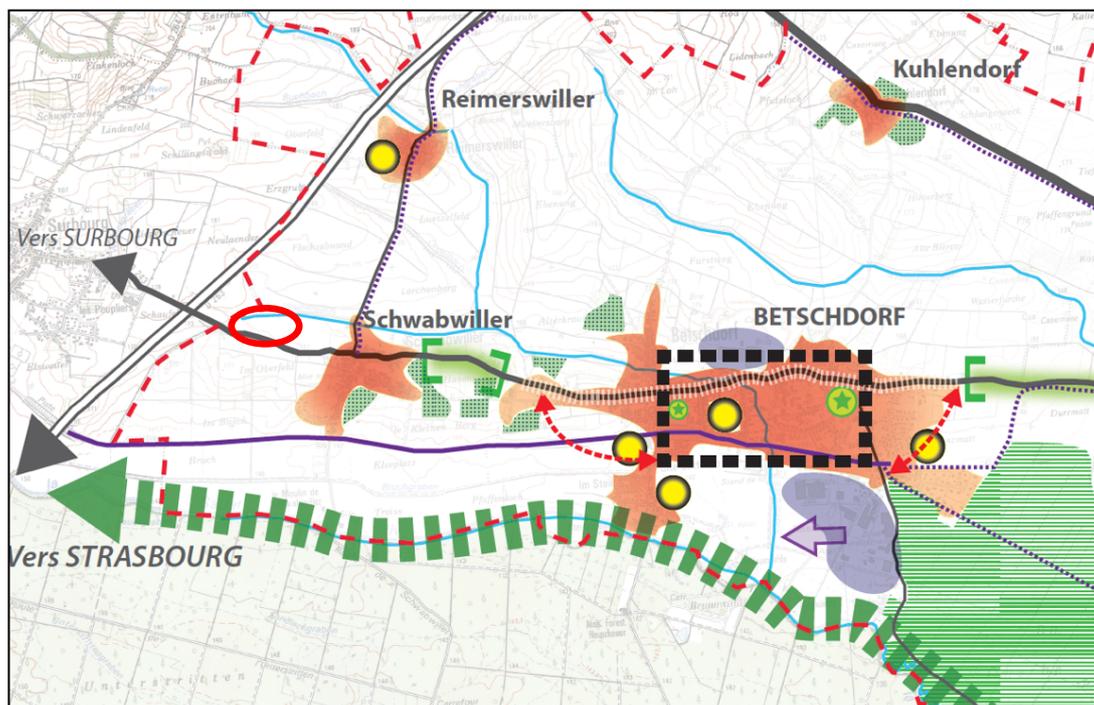
➔ La procédure permettra l'installation d'une centrale géothermique qui distribuera de la chaleur à divers consommateurs, dont potentiellement aux habitants via un réseau de chaleur urbain. Cela contribuera à améliorer les performances énergétiques du parc de logements grâce à une source de chaleur décarbonnée.

- Objectif 2-5 : Le développement économique et les loisirs
  - Valoriser les facteurs d'attractivité économique du Hattgau dans le contexte de l'Alsace du Nord

➔ La procédure de révision allégée va permettre de valoriser les ressources présentes naturellement dans le sous-sol du territoire. Cela est favorable au développement économique étant donné qu'une activité industrielle, en lien avec l'exploitation de la géothermie, va pouvoir s'implanter sur le même site. Cela permet de répondre aux orientations :

- « Assurer une offre foncière suffisante pour l'accueil d'activités économiques nouvelles. »
- « Redéployer l'activité économique sur le territoire en jouant sur les complémentarités entre les zones à vocation économique, notamment par la création d'une plate-forme départementale d'activités, adossée à cette même zone industrielle et logistique, au sud de la RD 28, dédiée à l'accueil d'activités valorisant l'énergie géothermique.

➔ La zone d'Hatten, de 50ha, a été retenue en tant que **Projet d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE) d'intérêt général majeur.**



#### Fonctionnement et développement urbain

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

#### Cadre de vie, espaces naturels et agricoles

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

○ Périmètre révision allégée

Carte de synthèse du PADD (Source PLUi du Hattgau)

## 2) Justification et objectifs de la procédure

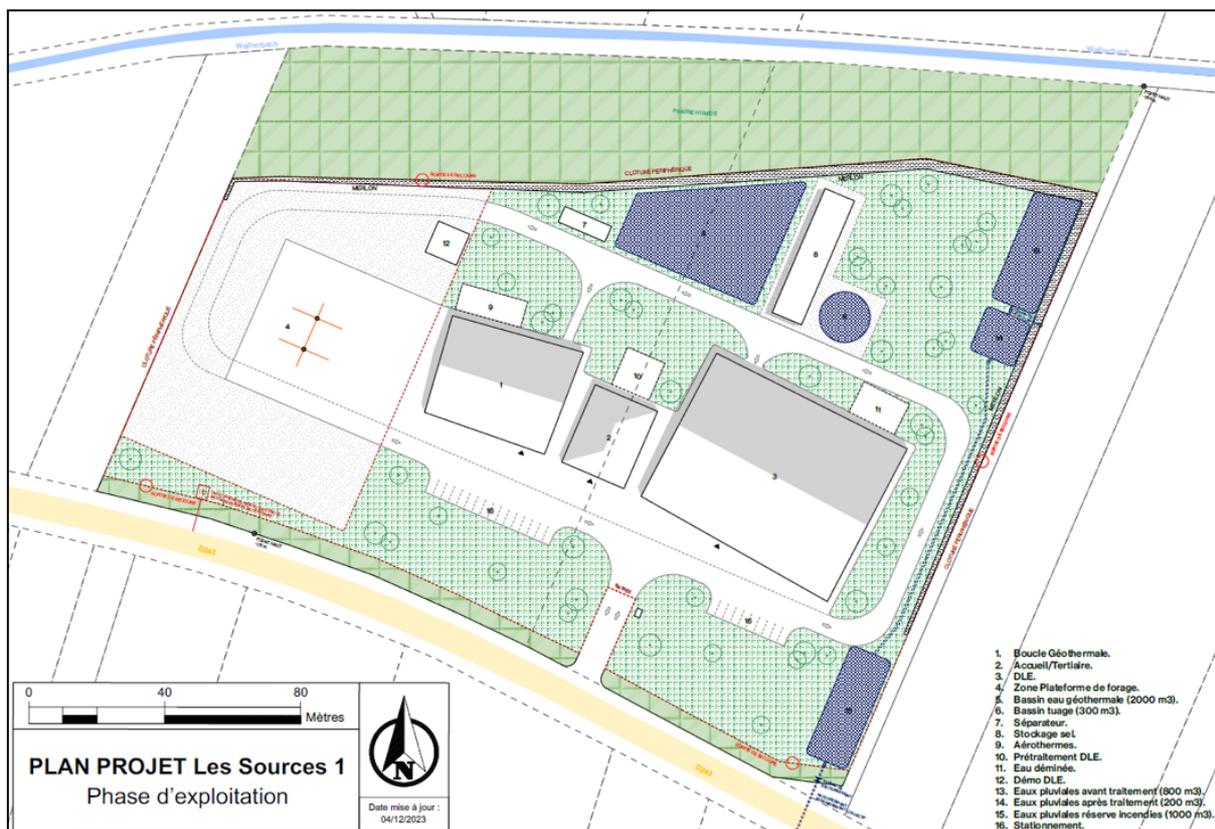
- Objectifs de la révision allégée n°2

L'objectif de la révision allégée n°2 est de permettre la réalisation **d'un projet porté par Lithium de France comprenant l'installation d'une centrale chaleur et d'une centrale de Lithium.**

Lithium de France, premier opérateur français indépendant de chaleur et de lithium géothermal, vise à développer son premier projet d'exploitation de fluide géothermal sur son PER « Les Sources » dans le nord de l'Alsace.

Le projet « Les Sources 1 », nécessitant l'évolution du PLUi du Hattgau, **a donc pour objectif la valorisation de la ressource géothermale sur deux aspects et comprend à ce titre la création :**

- 1 bâtiment dédié à la production de chaleur, qui sera ensuite distribué par l'intermédiaire d'un réseau de chaleur jusqu'à divers consommateurs répartis sur le territoire, tels que des industriels, des exploitants agricoles, des réseaux de chaleur urbains, ...
- 1 bâtiment de production de lithium.



(Source Lithium de France SAS – Plan d'implantation de la centrale en phase d'exploitation)

Le territoire de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt compte déjà deux exemples de projet de géothermie en fonctionnement : à Soulz-Sous-Forêts et Rittershoffen.

À travers cette évolution du PLUi, l'objectif de la Communauté de Communes est de permettre la valorisation des deux ressources présentes naturellement dans le sous-sol alsacien :

### **1/ Valorisation de la chaleur géothermale**

**La géothermie est une ressource naturelle stockée sous forme de chaleur dans le sous-sol.** Elle est renouvelable, indépendante des conditions climatiques, disponible 24h/24 et décarbonée.

Cette eau géothermale, dont la température varie en fonction des structures géologiques et de leur profondeur (entre 100°C et 200°C au toit du socle en Alsace du Nord), peut être utilisée pour un très large panel d'utilisation, avant d'être réinjectée dans la formation géologique où elle a été prélevée, où elle va se réchauffer et s'enrichir à nouveau en lithium.

**La géothermie profonde contribue à l'objectif de transition énergétique et de décarbonation des territoires** en donnant aux utilisateurs de chaleur un accès à des calories dont l'émission de Gaz à Effet de Serre (GES), lors de la production, est très faible.

De récentes études ont montré que l'utilisation de chaleur géothermale permet de réduire jusqu'à 40 fois la production de CO<sub>2</sub> par rapport à une production équivalente en chaleur gaz.

### **2/ Valorisation du lithium géothermale**

**Concernant le lithium, la demande pour les mobilités électriques est en croissance et devrait continuer de croître dans les années à venir.**

Actuellement, l'exploitation du lithium a lieu principalement dans des grandes mines à ciel ouvert, comme en Australie ou dans les salars comme ceux des plateaux andins. Ces deux modes d'extraction ont un impact écologique très négatif et génèrent de grandes émissions de GES.

**La production de Lithium en France permet donc de réduire la dépendance à ces sources de minerais et à renforcer la souveraineté nationale et de l'Europe,** notamment grâce à des méthodes présentant une empreinte environnementale réduite, avec une production bas carbone.

Dans ce contexte, l'Alsace du Nord est propice, grâce à des eaux géothermales profondes qui contiennent des teneurs en lithium très élevées.

- **Un site propice**

Le choix de ce site relève d'études et de campagnes exploratoires menées par Lithium de France. En effet, avant de le sélectionner, plusieurs terrains ont été étudiés, notamment dans une logique d'évitement des impacts environnementaux. Il s'avère que le **choix de ce site pour la réalisation du projet est justifié à plusieurs titres :**

- **en premier lieu par des raisons géologiques,** la zone étant la plus favorable à l'exploitation de la ressource ;
- le périmètre n'est pas concerné par des zones protégées, ni des servitudes d'utilité publique ;
- son accessibilité, le site étant situé le long de la D 243 ;
- un foncier constitué de grandes parcelles ;
- son éloignement avec les zones résidentielles.

- **Présentation de Lithium de France**

*(Source Lithium de France SAS)*

Lithium de France est une Société par Action Simplifiée (SAS) créée en 2020 et filiale du groupe Arverne. Lithium de France, a pour vocation la valorisation du fluide géothermal selon deux procédés :

1. L'extraction des calories via le développement de projets de géothermie locaux pour le territoire ;
2. L'extraction du lithium présent naturellement dans le fluide géothermal dans des conditions respectueuses de l'environnement.

La société a pour ambition de participer au développement des territoires grâce à la fourniture de chaleur géothermale et à l'autonomie de la France grâce à la fourniture de lithium. Les bénéfices de ces projets sont :

- **la production simultanée de chaleur renouvelable** au bénéfice du développement industriel territorial. Lithium de France vise ainsi à ancrer son projet dans le territoire, en favorisant l'essor d'acteurs industriels locaux ;  
  
→ Il existe un certain nombre d'entreprises sur le territoire d'Alsace du Nord portant un intérêt certain pour la chaleur géothermale afin d'alimenter leurs infrastructures.
- **une réponse industrielle aux enjeux de souveraineté de la France et de l'Europe vis-à-vis d'une partie des besoins en approvisionnements en lithium**, avec une production bas carbone, en opposition aux exploitations « conventionnelles » de mines et de salars.

Lithium de France est engagé sur le territoire du Nord Alsace à travers quatre Permis Exclusifs de Recherches (PER), dont deux PER de gîtes géothermiques :

- « **Les Sources** », dont l'arrêté ministériel a été publié au Journal Officiel le 22 juin 2022 (JO n°0149, 29 juin 2022, texte n°48, p. 88 à 90) ;
- « **Les Poteries** », dont l'arrêté ministériel a été publié au Journal Officiel le 10 août 2023 (JO n°0195, 24 août 2023, texte n°42, p. 202 à 203).

Et de deux PER de mines de « lithium » et toutes autres substances connexes :

- « **Les sources alcalines** », a été publié au Journal Officiel le 24 juillet 2023 (JO n°0176, 1er août 2023, texte n°5, p. 12 à 13)
- « **Les Poteries Minérales** », déposé en août 2022 et à ce jour (mars 2023), en cours d'instruction.

In fine, Lithium de France souhaite créer un réseau de chaleur étendu dans le nord de l'Alsace afin de créer une indépendance du territoire pour cette ressource.

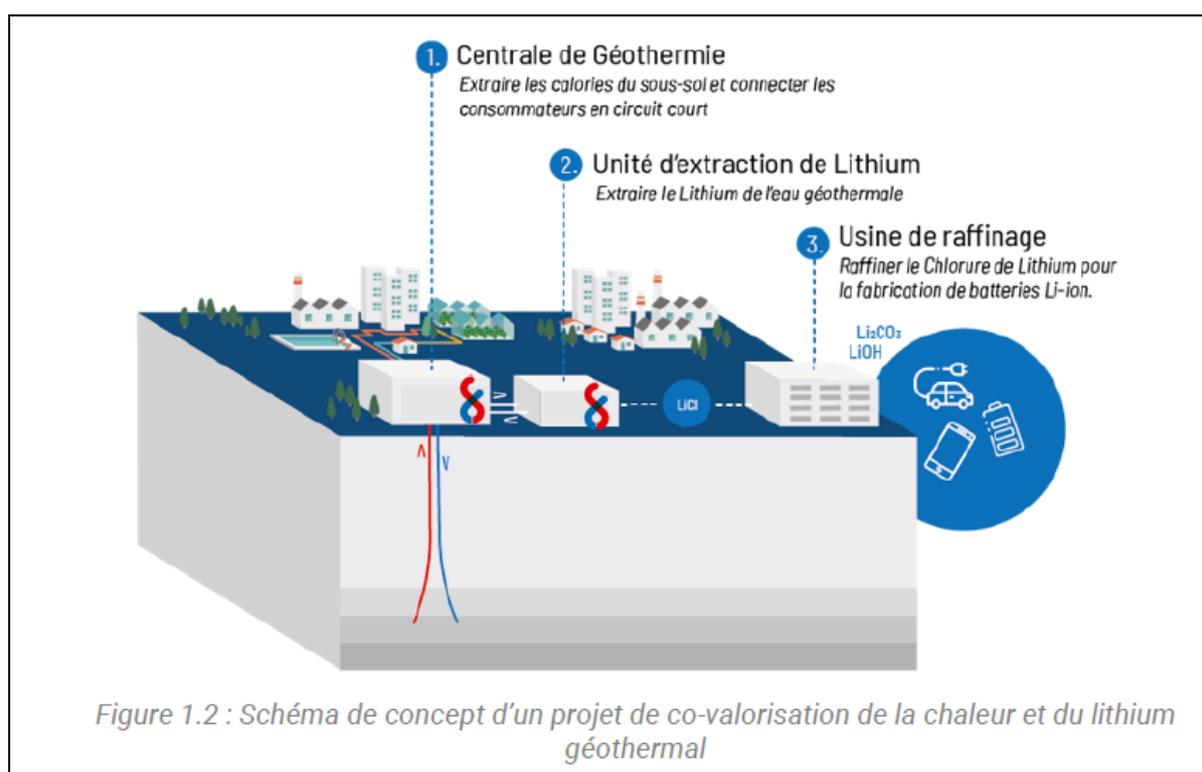
- **Le projet de Lithium de France**

(Source Lithium de France SAS)

À travers son projet, Lithium de France, permettra une réduction de 40 000 tonnes par an d'émission de CO<sub>2</sub> par la production de chaleur correspondant à chaque doublet de puits, soit environ 20 MWth.

Lithium de France espère également pouvoir produire, à terme, les sels de lithium pour la fabrication de batteries, avec pour objectif d'équiper environ 35 000 véhicules électriques par an. En comparaison avec les méthodes actuelles d'extraction, cette production responsable du lithium permettra d'économiser près de 6 tonnes de CO<sub>2</sub> par tonne de lithium. De plus, en phase d'exploitation, les fluides traités circuleront en boucles fermées et les eaux industrielles nécessaires au traitement du lithium seront recyclées.

A titre informatif, le projet « Les Sources 1 » vise à produire de l'ordre de 1 500 tonnes LCE (carbonate de lithium équivalent) par an.



(Source Lithium de France SAS)

- **Connaissance de la ressource**

(Source Lithium de France SAS)

Lithium de France a réalisé plusieurs campagnes exploratoires en 2022 au droit de son PER « Les Sources », dont notamment : une campagne d'acquisition sismiques 3D pour identifier les structures géologiques en profondeur et une acquisition électromagnétique (CSEM) afin d'imager la présence de fluides.

La campagne d'exploration pour le projet «Les Sources 1» et la modélisation avant forage du réservoir ciblé a suivi les recommandations du « Guide de bonnes pratiques » pour la maîtrise de la sismicité induite par les opérations de géothermie profonde produit conjointement par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) et l'Institut national de l'environnement industriel et des risques (Ineris), à la demande de la direction générale de la prévention des risques (DGPR) au sein du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et de la direction générale de l'énergie et du climat (DGEC) au sein du ministère de la Transition énergétique.

- **Exploitation de la chaleur géothermale**

(Source Lithium de France SAS)

L'illustration suivante présente le schéma de principe de la boucle géothermale. Celle-ci se compose essentiellement des éléments suivants :

- Une pompe de production permettant d'augmenter la production de fluide géothermal du puits de production tout en maintenant une pression suffisante pour garantir les opérations de la boucle géothermale ;
- Un ensemble d'échangeurs de chaleur pour alimenter un réseau de chaleur industriel ;
- Des pompes de réinjection pour renvoyer l'ensemble du fluide géothermal vers le réservoir d'où il a été prélevé ;
- Des unités de filtration ;
- Un séparateur utilisé lors des phases transitoires de démarrage et d'arrêt de la boucle géothermale et lors de certains arrêts intempestifs, avec son bassin de stockage associé.

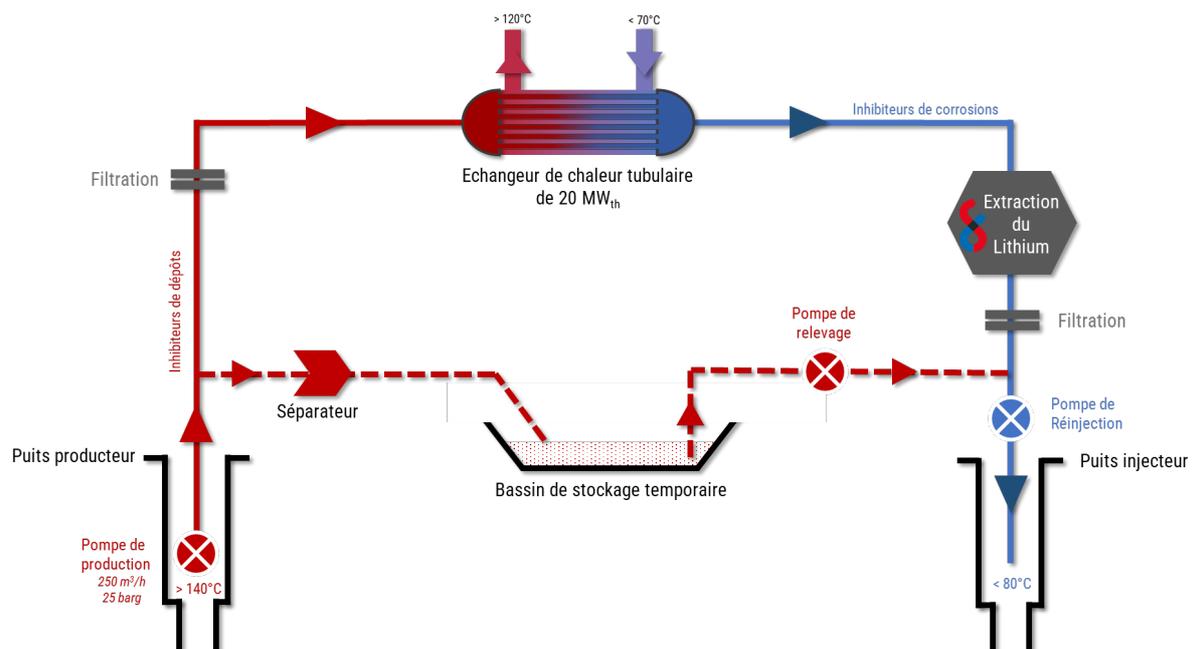


Schéma de principe de la boucle géothermale

### **3) Contenu des modifications et justifications**

Les évolutions du PLUi du Hattgau concernent uniquement le ban de la commune de Betschdorf (village de Schwabwiller) et plus particulièrement les parcelles préfixe 457 section 10 n°3 et n°4.

Seuls les documents règlementaires du PLUi (plan de zonage et règlement écrit) sont modifiés.

- **Évolution du plan de zonage**

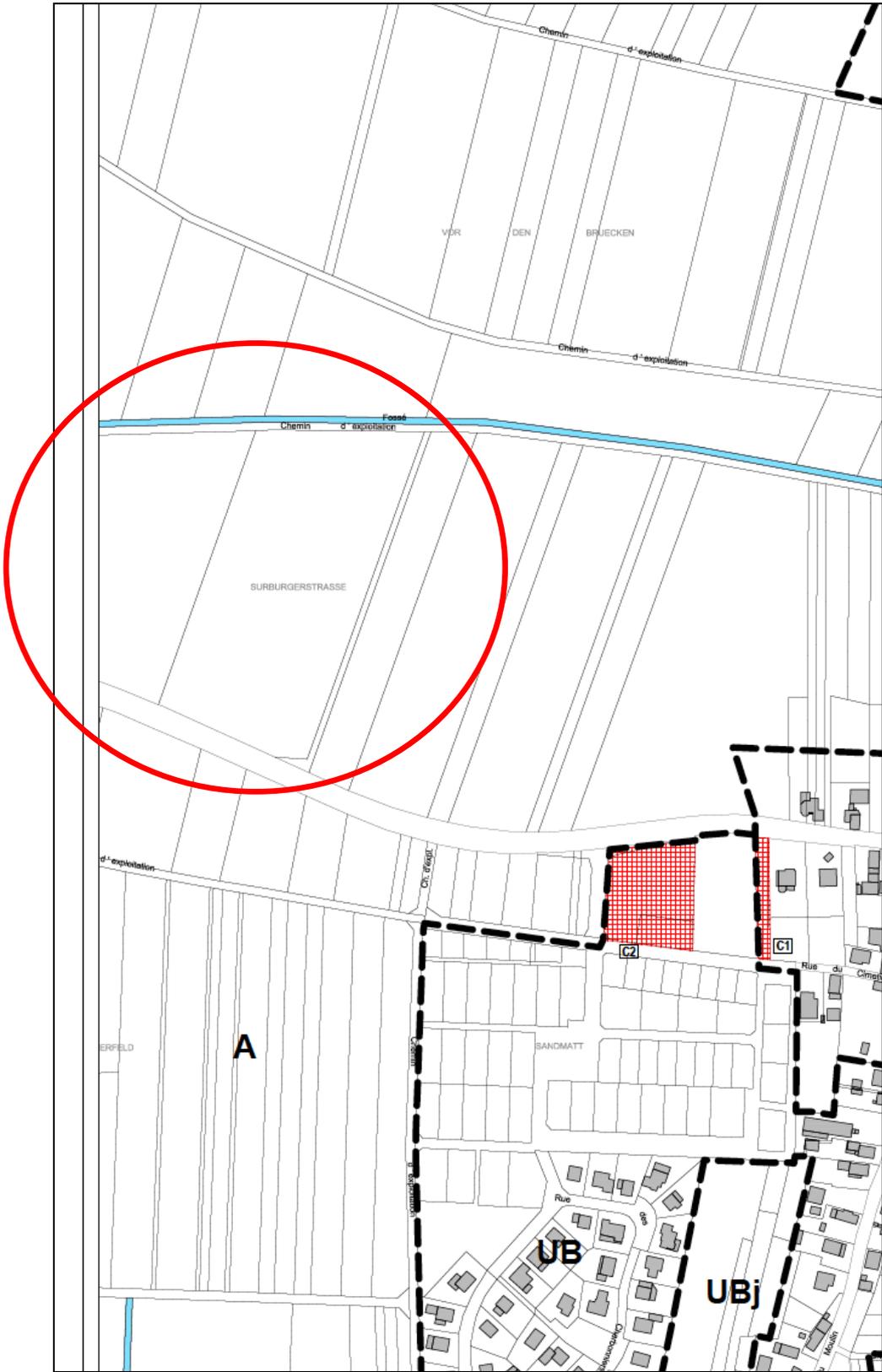
Le périmètre du projet est actuellement classé au PLUi en vigueur en zone Agricole (A). La zone A sera donc modifiée dans le cadre de la révision allégée n°2 :

- **l'emprise destinée à la centrale chaleur et lithium sera classée en zone Urbaine (UT)**, destinée à accueillir principalement les constructions et installations liées à des activités qui valorisent et / ou utilisent la ressource géothermale et ses substances connexes dans leur processus. Elle couvre une superficie de 3,5 ha ;

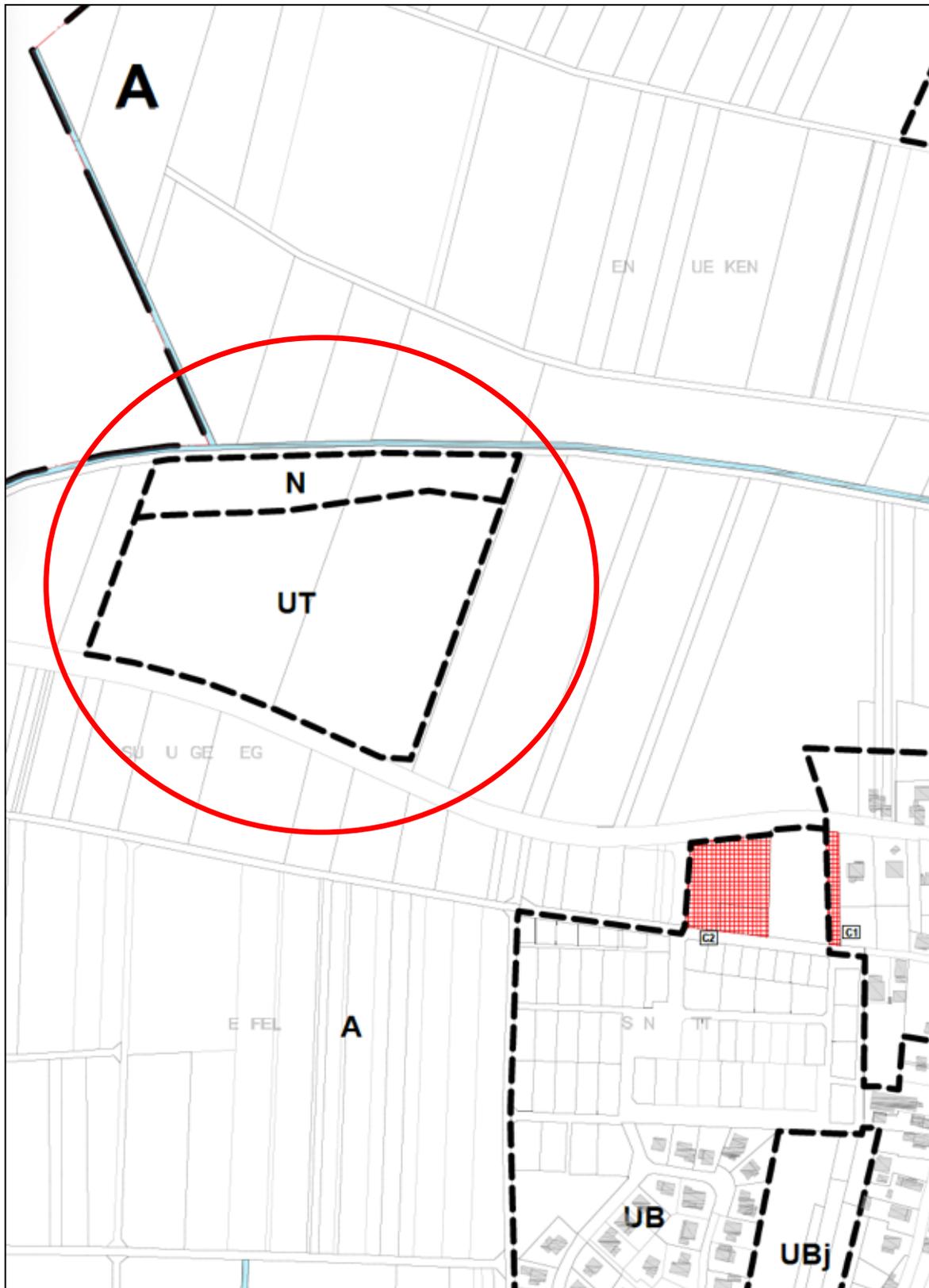
La création de la zone UT, nouvelle zone au PLUi, doit permettre de définir des règles adaptées et cohérentes avec le projet, et ainsi permettre sa mise en œuvre, mais également de définir le cadre d'aménagement à respecter.

- **la partie nord, couverte par une zone humide, sera reclassée en zone Naturelle (N)** (0,87 ha, soit près d'un quart de la superficie du périmètre concerné par l'évolution du PLUi). **Cette emprise sera donc préservée de toute construction.**

Plan de zonage avant révision allégée n°2



Plan de zonage après révision allégée n°2



- **Évolution du règlement écrit**

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

L'évolution du règlement écrit est guidée par le projet à l'étude par Lithium de France.

**Sur cette emprise, un nouveau règlement de zone est créé, car la zone UT n'existe pas dans le PLUi en vigueur.**

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

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

- b) **Modification du Titre II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Un **chapitre V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UT** est ajouté.

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

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

Les dispositions applicables à la zone UT sont ajoutées dans le TITRE II.

En préambule des différentes dispositions règlementaires (articles 1 à 14) la vocation de cette zone est précisée.

*« La zone UT, située à l'ouest du village de Schwabwiller, est une zone destinée à accueillir des constructions et installations liées à des activités qui valorisent et / ou utilisent la ressource géothermale et ses substances connexes dans leur processus. »*

- **Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sols**

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

**Principe** : Cette zone est uniquement destinée à accueillir des constructions et installations liées à des activités qui valorisent et / ou utilisent la ressource géothermale et ses substances connexes dans leur processus. Ainsi, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en lien avec sont interdites.

- **Article 3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie**

**Objectif(s)** : Prévoir les modalités en matière d'accès et de voirie, notamment sur leurs caractéristiques, afin qu'elles soient adaptées aux usages futurs. Les règles de cet article visent à s'assurer d'une part que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours et d'autre part que les accès seront étudiés en fonction de l'importance du projet, dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

**Principe** : Cet article impose la réalisation d'un accès adapté aux besoins et usages futurs. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il n'est donc pas nécessaire de définir une dimension minimale.

Les voies nouvelles en impasses sont autorisées à condition d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

- **Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

**Objectif(s)** : Assurer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, notamment pour des raisons de santé et d'hygiène. Les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux.

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

**Principe** : Cet article reprend les dispositions en vigueur pour les zones urbaines à vocation d'activités économiques (UX). Il impose notamment le branchement sur le réseau d'eau potable, précise les modalités de gestion des eaux usées et pluviales, ainsi que les prescriptions en matière d'électricité et de télécommunication.

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

**Objectif(s)** : Limiter l'impact paysager (la perception) des futures constructions depuis la D243.

**Principe** : Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 5 mètres. Ces marges, conformément à l'article 13, devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment avec des plantations.

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

**Objectif(s)** : Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions dans leur environnement.

**Principe** : Les constructions ne pourront pas s'implanter sur les limites séparatives et devront donc respecter une marge de retrait, calculée par rapport à la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces marges, conformément à l'article 13, devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment avec des plantations.

De plus, en cas d'ICPE, les contraintes réglementaires relatives à ce classement peut imposer des distances de retrait qui peuvent être plus importantes que le règlement du PLUi.

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

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

**Principe** : Au regard de la vocation future de la zone, il n'est pas fixé de règle, sauf si les conditions de sécurité l'exigent, alors une distance entre deux bâtiments pourra être imposée.

De plus, en cas d'ICPE, les contraintes réglementaires relatives à ce classement peut imposer des distances de retrait entre les bâtiments.

- **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

**Objectif(s)** : Garantir suffisamment d'espace pour la réalisation des constructions, tout en permettant un traitement végétalisé des emprises non construites : traitement paysager et gestion des eaux pluviales à la source.

**Principe** : L'emprise au sol est limitée à 70%. Cette valeur correspond à celle de la zone UX sur Betschdorf. L'objectif est en effet de minimiser l'impact au sol de la zone UT et de ne pas l'étendre.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

**Objectif(s)** : Réglementer la hauteur des constructions, qui doit être adaptée aux besoins des futures constructions.

**Principe** : La hauteur des constructions est limitée à 15 m. Cette valeur correspond à celle de la zone UX sur Betschdorf.

La combinaison des articles 9 et 10 permet de contenir l'emprise de la zone UT proposée et de ne pas s'étaler plus.

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

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

**Principe** : À ce titre, des dispositions sont prévues pour les clôtures et l'aspect extérieur des constructions. L'ensemble des façades des constructions et des annexes doivent être traités dans le même soin que les façades principales et en harmonie avec celle-ci.

- **Article 12 : Stationnement des véhicules**

**Objectif(s)** : Prévoir des règles de stationnement adaptées aux besoins des futures constructions, à la fois pour les véhicules motorisés et les vélos (quantitatifs et qualitatifs).

**Principe** : Les dispositions relatives au stationnement automobile sont communes à l'ensemble des zones du PLU et sont définies à l'annexe 2 « Stationnements de véhicules à réaliser » du règlement. Il n'y a donc pas d'évolution.

Concernant le stationnement des vélos, des normes spécifiques sont prévues. Ces dispositions doivent offrir des conditions plus favorables à l'usage du vélo. Ainsi, un espace dédié au stationnement des vélos, clos et couvert (ou au minimum abrité des intempéries) et aisément accessible, doit être prévu. Cet espace peut être mutualisable entre plusieurs constructions.

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

**Objectif(s)** : Les dispositions de cet article visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméables. Elles sont complémentaires aux articles 6, 7, 9 et 10, qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

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

**Principe** : Cet article énonce de grandes dispositions visant à assurer une insertion paysagère et écologique des aménagements futurs :

- au moins 10% de la superficie du terrain devra être consacrés à des plantations. Il s'agit d'un objectif minimum. Il pourra donc être réalisé plus.
- des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.
- les marges de recul et de retrait définies aux articles 6 et 7 devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment avec des plantations.
- afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est également recommandé de réaliser une part des places de stationnement en structure perméable.

## Extrait du règlement après modification

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

Les ajustements apportés au règlement dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU apparaissent **en verts pour les ajouts, en rouge pour les suppressions.**

Les textes en noir sont issus du règlement en vigueur.

## TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

---

(...)

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

*Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-4) :*

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9. »

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones : **Les zones urbaines (zones "U")**

- la zone urbaine **UA**, comprenant un secteur de zone **UAj** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB**, comprenant les secteurs de zone **UBr, UBc et UBj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UE**, comprenant un secteur de zone **UE1**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UX**, comprenant les secteurs de zone **UXa et UXc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UT**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;

#### **1. Les zones à urbaniser (zones "AU")**

- la zone à urbaniser **IAU**, comprenant les secteurs de zones **IAU1 et IAU2** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **IAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **IIAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement.

#### **2. Les zones agricoles (zones "A")**

- la zone agricole **A**, comprenant les secteurs de zone **Ac et Acm**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

#### **3. Les zones naturelles et forestières (zones "N")**

- la zone naturelle et forestière **N**, comprenant les secteurs de zone **Nv, Nf Nca, Ns et Nc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

## CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UT

**Les dispositions prévues pour la zone UT sont visibles dans le projet de règlement annexé au présent document (CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UT - pages 51 à 56).**