

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## COMMUNE DE HAGUENAU

## REGLEMENT ECRIT

---

19/11/2012	Approbation
22/09/2014	Modification n° 1
19/09/2016	Modification n° 2
26/09/2017	Mise à jour n° 1

### MODIFICATION N°3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire du 13 septembre 2018



A Haguenau  
Le 13 septembre 2018

Le Vice-Président,  
Jean-Lucien NETZER

2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
4. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du secteur URc, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### Article 3 UR - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

---

## Article 5 UR - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

---

## Article 6 UR - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du secteur URc, les constructions ou installations de premier rang doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le secteur URc, les constructions et installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 1,20 mètres au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.
3. Au-delà, par rapport à la voie de desserte, de la ligne de construction figurant le cas échéant au règlement graphique, aucune construction n'est admise au-dessus du niveau du sol naturel avant affouillement ou exhaussement.  
Toutefois, lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 2 ci-dessus.
5. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.
6. Par exception aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-avant, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures peuvent être implantés à l'alignement. A défaut, ils doivent respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation. Les 2/3 des places au moins doivent être situées de plain-pied.

Ce local<sup>1</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues ou 6 m<sup>2</sup> doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places ;
- **Activité**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places ;
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

#### Article 13 UR - Espaces libres et plantations

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du secteur URc, la réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Dans le secteur URc, aucune superficie minimale d'espaces plantés perméables n'est exigée.
4. Dans les opérations à vocation principale d'habitation de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
Sa surface peut, le cas échéant, être prise en compte pour la satisfaction des obligations exprimées au paragraphe 2 ci-dessus en matière d'espaces perméables plantés.
- 2.1 Cet espace de jeux et de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

<sup>1</sup>Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.

- 2.2 Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
- 2.3 Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

### Article 5 I AU - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article 6 I AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions ou installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.  
Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, le recul maximal est fixé à 5 m par rapport à l'alignement existant, à créer ou à modifier, inscrit en emplacement réservé.  
Par exception, lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, cette règle ne trouvera à s'appliquer qu'à une seule des limites concernées.
2. Lorsque figure aux documents graphiques une marge de recul par rapport au domaine public existant à modifier ou à créer, celle-ci se substitue à l'alignement pour l'application du présent article.
3. Les constructions et installations en deuxième rang ou plus sont admises.
4. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.
5. Par dérogations aux dispositions ci-dessus, les édicules destinés aux containers à ordures ménagères, au stationnement des cycles ou aux boîtes aux lettres peuvent être édifiés à l'alignement, à l'exception des secteurs soumis aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville, pour lesquels des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 du présent règlement de zone.