



Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée N°1

Création d'une antenne décentralisée
de la chambre d'agriculture

3i. Règlement (Extraits modifiés)

Révision simplifiée du PLU

Projet de dossier soumis à enquête
publique

A Obernai le

Le Maire
Bernard FISCHER



SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE VI – ZONE UX	43

LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT APPARAISSENT EN ITALIQUES GRAS (OU SONT BARREES) ET SONT SOULIGNEES.

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la ville d'OBERNAI tel que délimité sur les plans de zonage.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. d'OBERNAI approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 1982, révisé le 11 décembre 1995, modifié les 03 juin 1996, 02 juin 1997, 30 mars 1998, 13 janvier 2000, 27 juillet 2000 et 19 mars 2007 et révisé partiellement par une révision simplifiée les 13 mai 2004 et 19 mars 2007.
- 2.2.** Les règles d'ordre public définies par les articles R.III-2, R.III-4, R.III-15, et R.III-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.III-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.III-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.III-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.III-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est subdivisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

3.1. La zone urbaine (U) comprend :

- a) une zone UA ;
- b) une zone UB ;
- c) une zone UC ;
- d) une zone UE comprenant des secteurs UEa et UEb;
- e) une zone UF ;
- f) une zone UX comprenant des secteurs UXa, UXb, UXc et **UXd.**

3.2. La zone à urbaniser (AU) comprend

- a) une zone IAU comprenant les secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUE, IAUv et IAUxa ;
- b) une zone IIAU comprenant les secteurs 2AUa, 2AUb, et 2AUx.

3.3. La zone agricole (A) comprend des secteurs Aa et Av.

3.4. La zone naturelle (N) comprend des secteurs Na, Nb, Nc, Ne, Nj et Nx.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le projet ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(...)

CHAPITRE VI – ZONE UX

La zone UX est une zone équipée qui est réservée à l'implantation d'activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur **UXa** correspondant au Parc d'activités du Thal et au Parc d'activités Sud, à vocation principalement artisanale et commerciale ;
- un secteur **UXb** à vocation principalement artisanale ;
- un secteur **UXc** à vocation exclusivement commerciale ;
- **un secteur UXd à vocation principalement tertiaire et commerciale**

Article UX I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les constructions à usage exclusif d'habitation à l'exception des logements de service ou de gardiennage.
- I.2.** La création d'exploitations agricoles.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage à l'exception des déchetteries publiques ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- I.5.** Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.
- I.6.** Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- I.7. Dans le secteur UXa :**
 - les activités industrielles ;
 - les activités de restauration ou de débit de boisson non liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.

- 1.8. Dans le secteur UXb :**
- les activités industrielles ;
 - les activités commerciales.
- 1.9. Dans le secteur UXc,** toutes activités économiques, à l'exception des activités commerciales et locaux annexes liés aux activités commerciales.
- 1.10.** Dans les zones de protection rapprochées et éloignées (Z.P.R / Z.P.E) situées autour des installations industrielles à risque, telles que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol soumis aux règles du code de l'urbanisme, à l'exception de celles autorisées sous conditions aux articles UX 2.4. et 2.5.
- 1.11.** Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.
- 1.12** **Dans le secteur UXd :**
- **les activités industrielles**
 - **les activités hôtelières**
 - **les logements**

Article UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises au régime des installations classées) à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services ainsi que le commerce de gros s'il est lié à une activité présente sur le site, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones ou des secteurs limitrophes.
- 2.2.** Deux logements de service par établissement, sauf dans **les secteurs UXa, UXb**, où ce nombre est ramené à un, à condition d'être :
- destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements en question,
 - intégrés aux établissements sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer,
 - limités à 120 m² de SHON pour un logement et 250 m² pour deux logements.
- 2.3.** Les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et leurs annexes techniques.
- 2.4.** Dans les **zones de protection rapprochées (Z.P.R)** situées autour des installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :

- les constructions, ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante, qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve que cela n'aggrave pas les risques ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les voies de desserte de l'établissement à risque ou de la zone industrielle et les voies ferrées sans transport de voyageurs.

2.5. Dans les **zones de protection éloignées (Z.P.E)** situées autour des installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :

- les constructions ou installations à usage industriel ou artisanal ou à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone et n'engendrant pas de zone d'éloignement ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les voies de communication de moins de 2 000 véhicules / jour et les voies ferrées.

Article UX 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et/ou de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

Les voies en impasse doivent comprendre, dans leur partie terminale, une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre la giration des poids-lourds.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les entrées des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique pourront être limitées à un seul accès dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun nouvel accès sur la RD 500 ne sera autorisé. En outre, dans les secteurs **UXa et UXb** aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes nationales et/ou départementales.

Article UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sauf impossibilité technique de raccordement avérée.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

- 6.1.** **Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage pour le secteur UXd,** Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Un recul plus faible pourra être imposé dans un souci d'ordonnancement architectural de la rue. Cette distance est portée à 20 mètres le long de la Rue de la Colline et de la Rue du Génie.
- 6.2.** Toutefois, le long des emprises publiques réservées aux circulations douces, les constructions et installations pourront s'implanter selon un recul minimum de 3 mètres.

- 6.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

- 7.1. **Par rapport aux limites de la zone UX à l'exception des zones d'activités futures (IAUx, IAUxa et IIAUx)**

Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. La formulation mathématique est dans ce cas :

$D \geq H$ avec un minimum de 10 mètres.

- 7.2. **Par rapport aux propriétés de la zone UX et aux limites des zones d'activités futures (IAUx, IAUxa et IIAUx)**

Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$D=0$ ou $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

- 7.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol maximale est de 75 % sauf en cas de mise en conformité avec les normes de sécurité.

- 9.2. Dans le **secteur UXc**, les constructions devront s'inscrire dans le périmètre figuré au plan de zonage sous la légende « emprise maximale des constructions »

Article UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres. Cette hauteur est ramenée à 13 mètres à l'ouest de la voie-ferrée.
Toutefois, en secteurs UXa, UXb, UXc **et UXd** la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres pour les locaux de service non intégrables aux bâtiments d'activités.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

11.2. Matériaux

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

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

Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes sombres. Les toitures devront être de couleur gris sombre ; **cette dernière prescription (couleur gris sombre) ne s'applique pas dans le secteur UXd.**

11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être implanté à l'écart des espaces publics et faire l'objet d'un aménagement paysagé comprenant si besoin une paroi périphérique de couleur sombre et/ou un rideau végétal dense.

11.4. Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés pourront être constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et doublées d'une haie composée ou par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple. Elles ne devront pas excéder 2 mètres de haut.

Dans tous les cas, on veillera particulièrement à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au maximum toute gêne visuelle.

11.5. Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UX 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement adaptées aux besoins et respectant les normes minimale définies ci-dessous.

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Logements de service :

- 2 places par logement

Locaux commerciaux (hors stockage) :

- 1 place par 25m² de SHON pour les surfaces destinées à la vente

Bureaux :

- 1 place par 50 m² de SHON

Ateliers de production :

- 1 place par 100 m² de SHON

Entrepôts et lieu de stockage :

- 1 place par 300 m² de SHON

Stations de lavage :

- 2 places par poste de lavage

Hôtels :

- 1 place par chambre

Restaurants, cafés, bars, brasseries :

- 1 place pour 10 m² de salle effectivement réservée au public.

Pour les constructions autres que celles mentionnées ci dessus, le nombre de places de stationnement sera déterminé par les fonctions du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

Article UX 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.
- 13.2.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

Les espaces situés entre la rue et les bâtiments ainsi que les fonds de parcelles donnant sur une zone naturelle (zone A ou N) devront être particulièrement bien traités du point de vue paysager. En aucun cas, ils ne devront comprendre de stockage et devront obligatoirement être plantés à raison d'1 arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

De plus, les espaces inclus dans la marge de recul, Rue de la Colline et Rue du Génie, devront obligatoirement être traités en espaces verts et plantés à raison d'1 arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts. En aucun cas, ces espaces ne pourront comprendre de stockage.

- 13.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un pour 6 places de parking.

Article UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

