



# Plan Local d'Urbanisme

**Révision simplifiée N°2**  
Création d'une filière avicole label rouge  
pour le lycée agricole d'Obernai

## 3i. Règlement (Extraits modifiés)

**Révision simplifiée n°2 du PLU**

Projet de dossier soumis à enquête  
publique

A Obernai le

**Le Maire**  
**Bernard FISCHER**





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE IX – ZONE A .....</b>	<b>5</b>

**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.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

**Article R.111-2** 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.111-4** 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.111-15** 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.111-21** 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 .

**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, Av et **Ab**.

**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 IX – ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole essentiellement inconstructible qui comprend 2 secteurs :

- **Aa**, secteur agricole constructible pour les agriculteurs et les viticulteurs ;
- **Av**, secteur viticole AOC, inconstructible ;
- **Ab, secteur agricole constructible sous conditions.**

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

### **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- I.1.** Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article A2.
- I.2.** 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.
- I.3.** Les constructions à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.
- I.4.** Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- I.5.** 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. **Toutefois cet article ne s'applique pas dans le secteur Ab dans la zone de protection éloignée autour des installations industrielles à risque.**
- I.6.** **Dans le secteur Ab, la construction de logement est interdite.**

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

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone A :**
  - 2.1.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - 2.1.2.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif (réseaux et voiries).

- 2.1.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels.
- 2.1.4.** L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou viticole, y compris les logements de fonction, existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.1.5.** L'aménagement et l'agrandissement des maisons d'habitation, non liées à une exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. L'extension est limitée à 50% sans pouvoir excéder 150 m<sup>2</sup> de SHON et 180 m<sup>2</sup> de SHOB supplémentaire.
- 2.1.6.** Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les constructions et installations autorisées.  
En outre **dans le secteur Av**, les affouillements et exhaussement nécessaires au maintien ou à la création de terrasses agricoles.
- 2.2. Dans les secteurs Aa :**
- 2.2.1.** Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou viticole si elles ne portent pas atteinte à la protection des eaux potables.
- 2.2.2.** Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou viticole, à raison de 2 logements maximum par exploitation et à condition de ne pas excéder 150 m<sup>2</sup> de SHON par logement.  
Ces constructions ne pourront être autorisées qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité et devront, sauf pour des raisons de salubrité et de sécurité, être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou concomitante.
- 2.2.3.** La création de structures d'accueil à la ferme mais sans possibilité de changement de destination à des fins non agricoles à condition que :
- la capacité de desserte en eau potable ou de source soit suffisante ;
  - les constructions nouvelles soient implantées à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.2.4.** L'édification de clôtures autour des bâtiments de l'exploitation moyennant l'obtention d'une déclaration ou autorisation préalable.
- 2.2.5.** Dans tous les cas, les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.

**2.3. Dans le secteur Ab :**

**Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ainsi que les panneaux photovoltaïques sur les bâtiments.**

**Article A 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.

**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.

Les accès devront être conçus et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès sur la RD 500 est interdit, et les accès sur les RD peuvent être conditionnés à des aménagements liés à la sécurité ou la visibilité.

En outre pour les secteurs **Aa**, tout accès sur la RD 426 est interdit.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que la réglementation nationale relative aux eaux destinées à la consommation humaine et celle relative au traitement et à l'évacuation des eaux usées.

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

**Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article A 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.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions et installations devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- |                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| - RD 422 (au sud) et RD 426 :    | 25 m pour les habitations          |
|                                  | 20 m pour les autres constructions |
| - Route Départementale :         | 15 m                               |
| - Autre voie et chemins ruraux : | 10 m                               |

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celles-ci.

- 6.2.** 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 A 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.** **En secteurs Aa et Ab**, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier 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 les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :
- $$D \geq H/2 \text{ minimum } 5 \text{ mètres}$$
- Cette distance minimale est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zones U ou AU.
- 7.2.** 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 A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM 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 sera limitée à :
- 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 10 mètres pour les constructions à usage agricole ;
  - 12 mètres pour les silos ;
  - 6 mètres pour les éoliennes à usage agricole servant au pompage de l'eau ;
  - 4 mètres pour les autres constructions autorisées.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2.** **Dans le secteur Aa,** une harmonie architecturale devra exister entre les bâtiments d'exploitation agricole et/ou viticole et d'habitation autorisés **en secteurs Aa** et respecter les préceptes suivants :
- au sein de l'exploitation, les bâtiments devront être regroupés afin de former un ensemble homogène ; la distance entre deux constructions sera de 10 mètres maximum, sauf nécessité technique justifiée ;
  - les teintes de toitures devront être de couleur sombre ;
  - la couleur des murs des bâtiments évitera les teintes criardes et le blanc et seront uniformes ;

- les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié ;
- les toitures-terrasses sont interdites ;

**Clôtures :**

Les clôtures seront à mailles transparentes autour des bâtiments de l'exploitation.

**11.3. Télécommunication**

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

**11.4. *Dans le secteur Ab, une harmonie architecturale devra exister entre les différents bâtiments et ces derniers devront être conçus de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Les couleurs criardes et le blanc sont proscrits.***

**Clôtures :**

**Les clôtures seront à mailles transparentes.**

**Article A 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 en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

La création de logements d'habitation liés à l'exploitation agricole induira la création de deux places de stationnement par logement.

**Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.

**13.2.** Les marges de recul seront aménagées en espaces verts.

**Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

