

c) Zone UC : mixité et respect du caractère résidentiel

✓ *Caractéristique et délimitation de la zone*

Il s'agit de la zone urbaine la plus étendue de la commune. La zone UC correspond à un tissu principalement composé de maisons individuelles et de «petits collectifs». La fonction principale est l'habitat, mais on relève la présence de quelques commerces de proximité, services et activités peu nuisantes, caractéristique que l'on souhaite pérenniser dans le PLU.

Les habitations implantées au lieu-dit « Roedel », en contiguïté du village d'Ottrot, sont incluses dans cette zone.

D'une manière générale, les constructions sont implantées en retrait des limites de propriété et présentent des hauteurs faibles avec une proportion d'espace vert importante, induisant une densité urbaine moyenne à faible.

✓ *Objectifs d'aménagement*

La zone UC est à dominante résidentielle et, globalement, les disponibilités foncières sont faibles. L'objectif d'aménagement de ces quartiers périphériques consiste à y maintenir un cadre de vie de qualité. Il s'agit également de réaliser un bon amalgame entre les nouvelles constructions admissibles et le tissu existant, en respectant la tranquillité des habitants.

Localement, il est encore possible d'opérer une diversification de l'offre en logements, notamment en matière d'habitat individuel groupé et/ou de petits collectifs, ainsi qu'un renforcement des équipements et services de proximité.

✓ *Dispositions réglementaires*

Sur le plan fonctionnel, les **articles 1 et 2** du règlement encadrent la notion de mixité urbaine. Comme en UA et UB, les activités nuisantes pour le voisinage des zones d'habitation sont exclues.

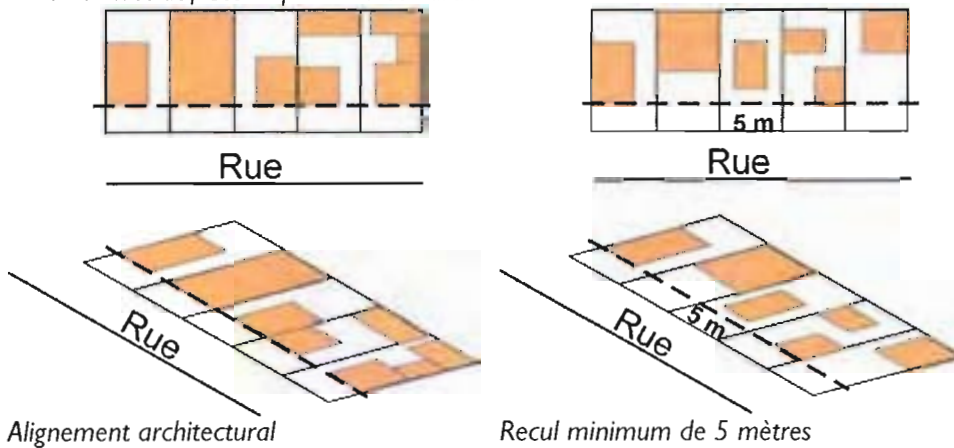
Les articles 3 et 4 sont identiques à ceux de la zone UB. En outre, les accès sont interdits sur la RD 426 (contournement Sud) pour des raisons de sécurité.

Les règles de morphologie urbaine (articles 6 à 10), sont définies de manière à favoriser et maintenir un tissu urbain aéré.

L'article 6 impose le respect de l'alignement architectural. Cette disposition permet de prolonger dans les espaces péricentraux un ordonnancement des constructions qui fait écho à celui du noyau ancien

En l'absence d'alignement architectural, les façades des constructions doivent s'implanter en recul minimum de 5 mètres. Cela permet de disposer, à l'avant des constructions, d'un espace libre qui peut être traité en espace vert ou affecté au stationnement et de maintenir le caractère aéré de la trame urbaine.

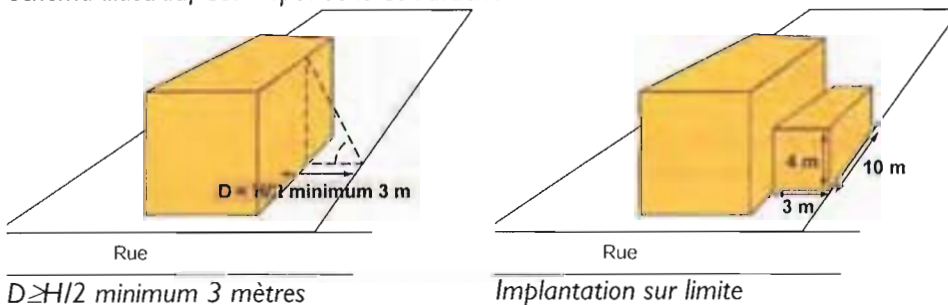
Schéma illustratif des dispositions de l'articles 6



Le parcellaire dans la zone UC comporte des unités foncières de grande superficie et de grande profondeur. Tout comme en zones UA et UB, les implantations en bordure des voies sont privilégiées et le règlement admet des constructions implantées plus en profondeur sur les parcelles s'il existe une construction en bordure de voie. Ce choix vise à une amélioration de la lisibilité du tissu urbain par une continuité du bâti le long des voies publiques

Les possibilités d'implantation par rapport aux limites séparatives (**article 7**) sont identiques à celles de la zone UB.

Schéma illustratif des dispositions de l'articles 7



Ces dispositions garantissent un ensoleillement minimum des constructions et limitent les éventuelles nuisances de voisinage.

L'article 8 n'est pas réglementé. Les autres dispositions réglementaires garantissent un ensoleillement minimum des constructions.

L'emprise au sol des constructions (**article 9**) est modulée en fonction de la nature des constructions : elle est limitée à la moitié de la superficie des terrains pour les constructions à usage principal d'habitation et elle n'est pas réglementée pour les autres constructions afin de permettre la construction de locaux annexes ou de locaux à usage artisanal, commercial ou de services. Les dispositions de cette règle ont pour objet d'une part de maîtriser la densification, et, d'autre part, d'inciter à un renforcement de la mixité des fonctions.

L'article 10 fixe la hauteur maximale de construction à 11 mètres. Cela correspond à la volumétrie générale observée dans la zone, où sont essentiellement implantées des maisons individuelles, tout en permettant la construction d'immeubles collectifs à la volumétrie adaptée au quartier. Sur les terrains plats et en faible pente, le rez-de-chaussée sera situé à 0,50 mètres maximum au dessus du terrain naturel, afin d'éviter les « taupinières ».

Les prescriptions de **l'article 11** du règlement (aspect des bâtiments, traitement des toitures, clôtures, etc.) sont de nature à intégrer au mieux les nouvelles implantations dans le site.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (**article 12**) sont similaires à celles de la zone UB et répondent au souci de prévoir le stationnement en dehors des voies publiques.

Comme en UB, **l'article 13**, exige une superficie d'espaces verts au moins égale à 30% de la superficie de la parcelle. De plus, un arbre à haute tige devra être planté par tranche de 100 m² d'espaces verts. Ces mesures permettent de limiter les surfaces imperméabilisées et garantissent la présence d'éléments végétaux dans la trame urbaine.

La plantation d'arbres à haute tige est imposé sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour six places de stationnement. Ils contribueront à masquer les véhicules et à ombrager le site.

L'article 14 confirme le choix d'une densité limitée dans cette zone en fixant un COS de 0,40 pour les constructions à usage principal d'habitation. Aucun COS, ne s'appliquent aux autres constructions afin de favoriser et de développer la mixité urbaine de la zone UC.

d) Zone UE : équipements et services publics ou d'intérêt collectif

✓ Caractéristique et délimitation de la zone

La mixité urbaine permet la construction d'équipement d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones U. Toutefois, certains secteurs dont la ville d'Obernai est propriétaire, font l'objet d'un classement spécifique UE qui pérennise la vocation de secteurs d'équipements d'intérêt collectif existants et d'une certaine importance spatiale.

Cette zone, concerne des secteurs répartis sur l'ensemble de l'agglomération et regroupe les équipements sportifs, scolaires, culturels ou de loisirs. Les plus grands ensembles sont situés le long de l'Ehn, de la voie ferrée ou encore concernent le lycée agricole à l'Est. En outre, les espaces à caractère de parc urbain ont été intégrés dans la zone UE afin d'assurer leur préservation.

Il est également à noter qu'une partie de ces espaces est touchée par la zone inondable de l'Ehn, reportée au plan de zonage, dans laquelle la construction d'équipements publics est interdite.

La zone UE comprend des secteurs spécifiques :

- UEa qui ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement collectif ;
- UEb correspondant au Parc de la Léonardsau.

✓ Objectifs d'aménagement

L'objectif de ce classement est de pérenniser les constructions et les aménagements existants tout en permettant la création, la transformation et le développement d'équipements complémentaires sur des sites appropriés afin de contribuer à renforcer notamment le rôle structurant de ville moyenne d'Obernai.

✓ Dispositions réglementaires

La vocation de la zone UE étant la construction d'équipements publics, le règlement est relativement peu directif. Il a été conçu comme un cadre minimum à l'intérieur duquel l'architecture des constructions pourra être adaptée en fonction des projets ; voire faire l'objet d'une véritable expression innovante pour souligner le dit projet et son lieu d'implantation et perpétuer ainsi une longue tradition de qualité architecturale à Obernai.

Une réglementation stricte se justifie d'autant moins que dans la grande majorité des cas, les constructions s'effectueront après désignation d'un architecte sur la base d'un programme (concours d'architecte, mise en concurrence, choix sur référence, etc.) conformément au Code des Marchés Publics. Ces éléments sont garants de projets de qualité.

Dans tous les cas, les collectivités seront partie prenante dans la réalisation des différentes opérations de construction.

Les articles 1 et 2 autorisent l'implantation de l'ensemble des équipements et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La création de logements de service est autorisée si elle est liée à l'activité du site (gardiennage, conciergerie, logement de fonction).

Des dispositions sont également prises pour permettre l'évolution des quelques constructions à usage d'habitation présentes dans la zone.

En outre, dans le secteur de la Léornadsau (UEb) des équipements à vocation hôtelière, de restauration et/ou touristique sont également admis afin de conforter la vocation touristique d'Obernai et de permettre l'évolution de ce site. Bien entendu, cette évolution devra être compatible avec le classement au titre des Monuments Historiques de ce site et conserver le parc arboré existant.

L'article 3 tend à améliorer la sécurité pour les usagers et les services en adaptant la taille des nouvelles voies et des nouveaux accès aux usages qu'ils devront supporter, en particulier la lutte contre l'incendie.

L'article 4 impose un raccordement sur le réseau public d'eau potable et exige un branchement au réseau d'assainissement collectif afin de respecter l'environnement.

Toutefois, des dispositions particulières sont instituées pour les secteurs UEa qui ne sont pas raccordés aux réseaux d'assainissement collectif mais dont les terrains ont été jugés aptes à admettre un assainissement individuel. A ce titre, **l'article 5** du règlement fixe une superficie minimale de parcelle de 20 ares pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement.

L'obligation d'enterrer les branchements privés lorsque les lignes électriques le sont également, vise à améliorer le cadre de vie en l'expurgeant d'éléments perturbant la perception visuelle et amoindrissant la qualité du paysage urbain.

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) pourront se faire à l'alignement ou en retrait. Cela sera conditionné par le site d'implantation, les besoins et la qualité du projet de construction.

L'article 7 prévoit la possibilité d'implanter les constructions sur limites séparatives ou d'observer un recul en fonction de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition offre la possibilité de créer des espaces tampons pouvant accueillir du stationnement et des plantations assurant l'insertion paysagère des constructions.

L'article 8 et **l'article 9** ne sont pas réglementés pour ne pas entraver les extensions des constructions existantes et pour permettre la construction sur des parcelles de petite taille.

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions à 16 mètres, hauteur adaptée à la construction d'équipements publics et garante d'un seuil maximal que les élus ne souhaitent pas dépasser.

Les opérations d'équipements devront marquer leur caractère public par une architecture de qualité et comporter un volet paysager affirmé. A ce titre, **les articles 11 et 13** constituent un cadre à l'intérieur duquel les initiatives admises devront s'insérer aux paysages urbain et naturel.

Etant donné que les implantations ont vocation à recevoir du public, les surfaces de stationnement (**article 12**) seront adaptées aux besoins spécifiques de chaque opération.

Le COS n'est pas réglementé à l'**article 14** afin de garantir des possibilités de développement aux équipements existants et de faciliter la création de nouveaux équipements publics.

e) Zone UF : hébergement touristique

✓ *Caractéristique et délimitation de la zone*

A l'Ouest du centre historique, la zone UF intègre les constructions à vocation touristique d'un village de vacances. La création d'une zone spécifique sur ce secteur se justifie par la morphologie urbaine et la vocation spécifiques de cette entité.

✓ *Objectifs d'aménagement*

L'objectif de ce classement est de permettre l'évolution de ce site dans un cadre réglementaire spécifique adapté. Le développement de nouvelles constructions sur ce site permettra de renforcer la capacité d'hébergement de la ville d'Obernai.

✓ *Dispositions réglementaires*

Les articles 1 et 2 autorisent uniquement les constructions et infrastructures nécessaires aux hébergements touristiques, dont la création de logements de service à condition d'être liée à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

L'article 3 tend à améliorer la sécurité pour les usagers et les services en adaptant la taille des nouvelles voies et des nouveaux accès aux usages qu'ils devront supporter, en particulier la lutte contre l'incendie.

L'article 4 impose un raccordement sur le réseau public d'eau potable et exige un branchement au réseau d'assainissement collectif afin de respecter l'environnement.

L'obligation d'enterrer les branchements privés lorsque les lignes électriques le sont également, vise à améliorer le cadre de vie en l'expurgeant d'éléments perturbant la perception visuelle et amoindrissant la qualité du paysage urbain.

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) pourront se faire à l'alignement ou en retrait. Cela permet de trouver une meilleure adéquation entre le site d'implantation et les éventuels besoins de construction.

L'article 7 prévoit un recul en fonction de la hauteur avec un minimum de 7 mètres. Cette disposition crée des espaces verts tampons devant accueillir des plantations (**article 13**) assurant l'insertion paysagère des constructions et limitant les nuisances pour le voisinage.

L'article 8 n'est pas réglementé. Les autres dispositions réglementaires garantissent un ensoleillement minimum des constructions.

L'emprise au sol des constructions (**article 9**) est limitée à 30% de la superficie du terrain afin d'éviter une densification excessive de cette zone.

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions à 13 mètres, hauteur calée sur les constructions existantes.

Les dispositions de **l'article 11** constituent un socle minimal, garant de la qualité d'aspect des constructions, à l'intérieur duquel les bâtiments devront s'insérer dans le paysage.

Les normes de stationnement (**article 12**) ont été adaptées aux besoins spécifiques des hébergements touristiques à savoir : 1 place par logement plus 1 place pour 15 chambre pour le service. Le règlement précise qu'en aucun cas, il n'est possible de supprimer des places de stationnement existantes.

L'article 13 exige une superficie d'espaces verts au moins égale à 30% de la superficie de la parcelle et impose la plantation des bandes de reculs par rapport aux limites de propriété. Ces mesures permettent de limiter les surfaces imperméabilisées et garantissent la présence d'éléments végétaux assurant la transition avec les zones limitrophes.

La plantation d'arbres à haute tige est imposé sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour six places de stationnement. Ils contribueront à masquer les véhicules, à ombrager le site et à assurer une bonne transition paysagère avec les abords naturels.

Le COS n'est pas réglementé à **l'article 14**. La combinaison des autres articles du règlement définit un volume maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.

f) Zone UX : zones d'activités économiques

✓ *Caractéristique et délimitation de la zone*

La zone UX regroupe l'ensemble des zones d'activités économiques principalement implantées en périphérie des espaces urbains (zone industrielle Nord, Parc d'activités du Thal, Parc d'activités Sud). Des sites de taille moindre s'insèrent dans le tissu urbain.

Certains établissements nuisants installés en zone UX génèrent des zones de danger dans lesquelles des contraintes d'urbanisme sont applicables. Cette zone comprend également des installations classées.

En conséquence, la zone UX nécessite un certain éloignement par rapport aux zones urbaines banales, étant données les nuisances pouvant être générées par les constructions admises.

On y distingue les secteurs spécifiques suivants :

- les secteurs UXa couvrent le Parc d'activités du Thal et le Parc d'activités Sud. Dans ces secteurs, les activités de grande emprise induisant des nuisances importantes (industries) et les activités de restauration non liées à une activité existante sont interdites ;
- le secteur UXb concerne un site d'activités au lieu-dit « Roedel », ainsi que quelques constructions situées à l'entrée Est. Les activités industrielles et commerciales y sont interdites ;
- le secteur UXc correspond à un supermarché alimentaire contigu au centre historique. Seuls les activités commerciales y sont autorisées, dans l'emprise des constructions existantes.

✓ *Objectifs d'aménagement*

Il s'agit d'une part, de créer des conditions favorables à la pérennisation des activités économiques en conservant les structures existantes et en admettant les extensions, et d'autre part, de permettre les nouvelles implantations.

Le règlement encadre l'intégration des nouvelles activités dans le milieu en insistant sur le traitement paysager des franges et l'insertion dans le site.

✓ *Dispositions réglementaires*

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UX qui découlent des **articles 1 et 2** du règlement proviennent du caractère mono-fonctionnel des zones d'activités économiques. En zone UX, le P.L.U. ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions de la ville.

Sauf secteurs spécifiques, le règlement offre un éventail varié de possibilités d'occupation et d'utilisation des sols, permettant une large gamme d'implantations économiques.

La possibilité de réaliser des logements est volontairement limitée au gardiennage et à la gestion des établissements pour éviter que la charge foncière moindre de ces zones ne soit prétexte à y planter des habitations. Dans la même optique, le nombre de logements est limité à deux (un dans les secteurs UXa et UXb ou la

nature et l'importance des établissements ne nécessite pas de besoins supérieurs) par établissement d'une SHON maximale de 250 m² (120 m² dans les secteurs UXa et UXb).

Concernant la desserte et les accès (**article 3**), l'accent est mis sur la sécurité des accès et des circulations à l'intérieur des zones d'activités. A ce titre, les voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une plate-forme de 8 mètres de large au minimum afin de garantir un bon fonctionnement dans ces espaces fréquentés par tout type de véhicules. Il est également prévu des aménagements adaptés à la manœuvre de véhicules lourds.

De plus, pour des motifs de sécurité, tout nouvel accès sur la RD 500 est interdit. Il en va de même dans les secteurs UXa et UXb ou tout nouvel accès sur les RD et les RN est également interdit.

Pour les nouvelles constructions, l'**article 4** impose le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement et, en cas de besoin, un pré-traitement des eaux résiduaires non domestiques. Cette mesure se justifie par la présence de grandes aires de stationnement et de vastes surfaces imperméabilisées ou bâties, situation qui exige une vigilance accrue pour les rejets des eaux dans le milieu naturel.

L'**article 6** tient compte de l'implantation générale des bâtiments, même si ces zones ne présentent pas de réelle homogénéité et répondent avant tout à des impératifs économiques. Le règlement fixe néanmoins des marges de recul permettant d'assurer de façon cohérente l'intégration des volumes : 8 mètres minimum par rapport à la voie publique dans le cas général. Toutefois, le règlement précise que des reculs moindres pourront être imposés dans un souci d'ordonnement architectural le long de certaines voies. Bien entendu, le recul est réduit à 3 mètres minimum le long des voies destinées aux circulations douces.

Des prescriptions spécifiques sont édictées pour la friche industrielle située à l'angle de la rue de la Colline et de la rue du Génie (site Zaegel Held). En cas de projet sur ce site, les nouvelles constructions devront s'établir à 20 mètres minimum de la voie afin de créer un espace tampon entre le site d'activités et le voisinage des habitations.

Le recul par rapport aux limites séparatives induit par l'**article 7** est fonction du classement des parcelles voisines. Compte tenu des nuisances potentielles que sont susceptibles de générer les constructions de la zone UX, le recul doit être égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres pour les constructions situées en limite de zone. Par contre, à l'intérieur de la zone UX les constructions pourront s'établir sur limite séparative ou selon un recul qui est fonction de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions visent à limiter les nuisances pour le voisinage des habitations en périphérie des zones d'activités.

L'emprise au sol (**article 9**) est limitée à 75% de la superficie des parcelles, les espaces restant devant permettre de satisfaire aux obligations en matière de stationnement et d'espaces libres.

Les hauteurs maximales des constructions (**article 10**) est fixée à 20 mètres afin de permettre aux entreprises de répondre à leurs besoins potentiels. Cette hauteur est ramenée à 13 mètres à l'Ouest de la voie ferrée car ces espaces ne sont pas concernés par des implantations de grande hauteur et sont souvent contigus à des zones résidentielles.

En outre, dans les secteurs UXa, UXb et UXc la hauteur maximale est fixée à 10 mètres, ce qui correspond à la hauteur moyenne observée et aux besoins des activités autorisées.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions réglementaires (**articles 11 et 13**) et les orientations d'aménagement visent à garantir une bonne qualité d'ensemble des bâtiments, et une homogénéité du volume. Compte tenu du large éventail des activités admises dans ces zones, il a également été jugé nécessaire d'encadrer le traitement des espaces extérieurs, les aires de stationnements, les clôtures, et les dépôts et stockages résultant des occupations et utilisations du sol admissibles.

Les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs contribuent à un aménagement qualitatif, destiné à apporter ou maintenir une proportion d'espaces verts dans les zones d'activités (minimum 10% d'espaces verts). La plantation d'arbres à haute tige fait partie de ces exigences, en particulier sur les aires de stationnement où ils contribueront à masquer les véhicules et à ombrager le site.

En matière de stationnement (**article 12**), le nombre de places fixé par le règlement est adapté en fonction du type d'activités.

La densité de construction résulte de l'application cumulée des règles d'implantation (par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives), de l'emprise au sol, des obligations en matière d'aire de stationnement et en matières d'espaces libres. La combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction. Cette manière de réglementer la densité, sans fixer de COS permet une plus grande liberté architecturale et une exploitation optimale du potentiel constructible.

2.3.3. Zones à urbaniser, zones AU

Pour répondre aux besoins à court et moyen termes en matière de terrains à bâtir, pour permettre un accueil raisonnable de populations nouvelles, ainsi que pour favoriser, dans le cadre de l'intercommunalité, l'implantation de nouveaux équipements et de nouvelles activités économiques, la ville d'Obernai a défini, par le biais des zones **IAU** et **2AU** un potentiel de développement urbain et économique à aménager.

Le potentiel de développement défini par le P.L.U. s'appuie sur les besoins recensés et la capacité de la commune à absorber des apports de populations nouvelles.

✓ *Caractéristique et délimitation de la zone*

Les zones à urbaniser sont des espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long termes. Le PLU d'Obernai distingue 2 types de zone AU :

- **La zone IAU** représente le potentiel immédiatement constructible de la ville car la capacité des réseaux est suffisante à la périphérie de cette zone pour permettre son urbanisation immédiate. L'urbanisation la zone IAU devra toutefois respecter les conditions fixées par le règlement et les orientations d'aménagement. Elle comprend différents secteurs :
 - le secteur **IAUa** (7,2 hectares) qui couvre les terrains au lieu-dit « Haul » est destiné à la réalisation d'un quartier mixte ;
 - le secteur **IAUb** (21,5 hectares) correspond au futur quartier des Roselières dont l'aménagement a débuté ;
 - le secteur **IAUc** (0,5 hectare) doit constituer un espace résidentiel ;
 - le secteur **IAUe** (12 hectares) permet la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - le secteur **IAUxa** (14 hectares) est réservé à l'implantation d'activités économiques (artisanat, commerce, tertiaire). Il permet le développement du parc d'activités Sud et du parc d'activités du Thal ;
 - le secteur **IAUv** (1,2 hectares) est destiné à l'implantation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

- **La zone 2AU** n'est pas urbanisable dans le cadre du PLU, et nécessitera au moment opportun, une modification du dossier, voire une révision si le contenu de l'aménagement prévu est particulièrement lourd ou complexe. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU devra faire l'objet d'une procédure adaptée comprenant une enquête publique qui permettra de recueillir l'avis de la population.

La zone 2AU constitue les réserves foncières de la ville à long terme. Elles sont susceptibles d'être mobilisées en fonction des besoins, par phases successives. Malgré leur inconstructibilité immédiate, la vocation de certains secteurs est d'ores et déjà affirmé :

 - le secteur **2AUa** (22,2 hectares) constitue les futurs espaces à vocation principalement résidentielle ;
 - le secteur **2AUb** (17,7 hectares) constitue un secteur stratégique pour le développement de la ville d'Obernai. Sa localisation permettra l'implantation d'habitat, d'activités et d'équipements en liaison avec l'arrivée du tram-train et la création de la gare Sud ;

- les secteurs **2AUx** (31,3 hectares) sont destinés à l'accueil d'activités économiques.
 Au Nord, en direction de Bischoffsheim, le secteur 2AUx permet de préserver les besoins éventuels de développement de la brasserie Kronenbourg, tout en maintenant une nécessaire coulée verte et paysagère avec Bischoffsheim (précisons ici que l'extension a été amputée de moitié par rapport aux possibilités du POS)
 Au Sud-Est de la zone industrielle, le secteur 2AUx doit accueillir la future zone intercommunale. Un espace agricole tampon est maintenu entre le secteur 2AUx et le lotissement des « Domaines de la Décapole » afin de limiter les nuisances pour le voisinage des habitations.
- Au Sud des remparts, la zone 2AU permettra, à terme, la réalisation éventuelle d'un parking paysager (par exemple de type silo) pour combler le déficit en stationnement observé dans le centre historique (pour les résidents). D'autres projets pourront se développer sur ce secteur mais, dans tous les cas, le cadre paysager « vert » de ce site devra être respecté.

a) Zone IAU : potentiel de développement immédiat de l'agglomération

✓ Objectifs d'aménagement

Les différents secteurs IAU définis par la ville d'Obernai répondent à l'équilibre nécessaire de l'utilisation des sols. Les secteurs IAUa, IAUb, IAUC, IAUE, IAUV, IAUx et IAUxa sont destinés à permettre l'accueil de populations nouvelles, à maintenir et générer des emplois locaux et à créer les équipements nécessaires aux habitants et au rôle de ville moyenne que doit conforter Obernai.

Les secteurs IAUa, IAUb et IAUC sont principalement destinés à l'accueil de populations nouvelles. Leur localisation en contiguïté des zones urbanisées conduit à y promouvoir une mixité urbaine de même type que celle attendue dans les zones urbanisées. Il est important pour la satisfaction des besoins recensés de cumuler une mixité des fonctions et une mixité de l'habitat.

Concernant l'aménagement proprement-dit des secteurs IAUa, IAUb et IAUC, il apparaît nécessaire de privilégier des opérations d'aménagement dans la mesure où la configuration des secteurs le permet. Ce mode d'aménagement garantit une cohérence globale et permet éventuellement d'envisager une urbanisation progressive par tranches ce qui facilitera d'autant l'intégration de la population nouvelle.

Le secteur IAUC, de faible emprise, est un reliquat d'une ancienne zone U du POS. Son enclavement relatif, comme sa non-desserte par les réseaux depuis la zone U surbâtie limitrophe ont conduit au classement IAUC spécifique.

Le secteur IAUE, doit permettre de réaliser des équipements publics afin de répondre aux aspirations de la population actuelle mais également future. Ce secteur verra également le développement de projets intercommunaux, tel que des salles multi-usages (centre culturel et de séminaire) et doit permettre de réaliser les équipements nécessaires au rayonnement d'Obernai en tant que ville moyenne.

Le secteur **IAUv** permettra de répondre aux exigences de la loi du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les secteurs **IAUxa** répondent à la nécessité de doter le territoire obernois d'une offre foncière pertinente pour le maintien et le développement d'entreprises locales et pour l'implantation de nouvelles activités.

Les secteurs **IAUxa** permettent de compléter le parc d'activités du Thal, selon un plan d'aménagement bien défini et présenté dans les orientations d'aménagement, et d'étendre le parc d'activités Sud.

L'objectif pour ces secteurs, situés en entrée de ville, consiste également à assurer une bonne intégration paysagère des constructions et l'amélioration de la qualité des entrées d'agglomération.

✓ *Dispositions réglementaires*

Nature de l'occupation des sols

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs **IAU** est soumise à des conditions particulières qui visent à garantir la cohérence de l'urbanisation. **Les articles 1 et 2** du règlement et les orientations d'aménagement, lorsqu'elles sont définies, fixent les principes et les conditions avec lesquels l'urbanisation de ces secteur doit être compatible. Les orientations particulières d'aménagement constituent une des pièces du dossier.

L'ouverture à l'urbanisation du **secteur IAUa** est soumise à des conditions particulières :

- L'obligation de faire porter l'aménagement soit sur la totalité du secteur, soit sur une superficie minimale de 2 hectares permet d'envisager une urbanisation par tranches en fonction de la configuration parcellaire du secteur. Cette obligation permet en outre une répartition de la charge financière de l'aménagement sur un nombre suffisant de parcelles pour que le coût de l'aménagement reste supportable.
- La nécessaire contiguïté à une zone équipée se justifie par le fait que le développement urbain ne doit pas avoir pour effet de réaliser une opération d'aménagement complètement déconnectée du tissu existant. Outre le fait que cela induirait une urbanisation opportuniste sans accroche avec l'environnement, se poserait ensuite le problème de la répartition financière des frais d'aménagement. Il est somme toute logique de prôner un développement urbain qui s'appuie et prolonge l'existant.
- Les orientations d'aménagement des secteurs **IAUa** précisent les principes avec lesquels l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible. Les principes de mixité y sont traduits par des proportions de types de logements à respecter et l'économie de l'espace y est assurée par l'inscription d'une densité moyenne à l'hectare. Des prescriptions sont également prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et garantir la prise en compte des circulations douces. En somme, les orientations d'aménagement des secteurs **IAUa** visent à garantir la cohérence de l'urbanisation dans une logique de développement durable.

- Les équipements propres à chaque opération sont les équipements qu'il est nécessaire de réaliser pour permettre l'aménagement et l'urbanisation (réseaux secs et humides, voirie, ...). Ils sont par définition pris en charge par l'aménageur. L'obligation de les dimensionner de manière à garantir la desserte de la totalité du secteur obéit à une volonté de cohérence de l'aménagement. Il serait peu sérieux d'admettre des opérations dont les équipements devraient être renforcés ultérieurement pour permettre la poursuite de l'urbanisation.
Par ailleurs, ces équipements propres doivent permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes. Il s'agit dans ce cas d'éviter la réalisation d'un patchwork urbain dans lequel les opérations d'aménagement seraient conçues de manière indépendante les unes par rapport aux autres

Le secteur **IAUb**, dénommé « quartier des Roselières », constitue le principal potentiel de développement urbain du PLU (21,5 hectares). La municipalité qui est propriétaire de l'ensemble des terrains d'opération est l'aménageur de ce secteur.

L'urbanisation de ce secteur s'effectuera en 3 phases, correspondant à 3 lotissements successifs. La réglementation mise en place dans le PLU est relativement souple car le développement du quartier sera géré par un règlement de lotissement relativement directif sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les différentes phases devront être compatibles avec le parti d'aménagement et le phasage de l'opération tels que présentés dans le document d'Orientations d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation du **secteur IAUb** est soumise à des conditions particulières :

- L'obligation de respecter les principes définis, sur la totalité du secteur, dans les Orientations d'aménagement est destinée à garantir une gestion économe des sols.
- L'urbanisation de ce secteur s'effectuera en plusieurs phases, chacune devant se greffer harmonieusement et en cohérence avec la phase précédente.
- Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour le secteur **IAUa**, les équipements propres seront pris en charge par l'aménageur et dimensionner de manière à garantir la desserte de la totalité du secteur.

L'inscription d'un secteur **IAUc**, d'une superficie de 50 ares, en contiguïté du quartier de la Loi permet de résoudre des difficultés liées à l'application des dispositions du POS. Ce reclassement est principalement le fait de la non-desserte en réseaux de ce secteur.

L'ouverture à l'urbanisation du **secteur IAUc** est soumise à des conditions particulières :

- L'obligation de faire porter l'opération sur l'ensemble du secteur garantit l'aménagement cohérent de ce secteur de faible emprise.
- L'obligation de dimensionner les équipements propres de manière à garantir la desserte de la totalité du secteur obéit à une volonté de cohérence de l'aménagement.

Comme pour les zones UE , la vocation principale du secteur **IAUe** est la construction d'équipement publics. Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour la zone UE, le règlement est relativement souple.

L'ouverture à l'urbanisation du **secteur IAUe** est soumise à des conditions particulières :

- Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour le secteur IAUa, le terrain d'opération devra être contigu à des équipement publics.
- L'obligation d'inscrire l'aménagement de ce secteur dans un plan d'ensemble portant sur la totalité du secteur est destinée à garantir une gestion judicieuse de l'espace.
- L'obligation de dimensionner les équipements propres de manière à garantir la desserte de la totalité du secteur obéit à une volonté de cohérence de l'aménagement.

Les **secteurs IAUxa** ont vocation à accueillir des activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation des ces espaces est soumise à des conditions particulières :

- L'obligation de respecter les principes définis dans les Orientations d'aménagement est destinée à garantir une gestion judicieuse de l'espace et une bonne insertion paysagère des constructions.
- Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour le secteur IAUa, le terrain d'opération devra être contigu à des équipement publics.
- Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour le secteur IAUa, les équipements propres seront pris en charge par l'aménageur et dimensionner de manière à garantir la desserte de la totalité du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation du **secteur IAUv** est soumise à des conditions particulières :

- L'obligation d'inscrire l'aménagement de ce secteur dans un plan d'ensemble portant sur la totalité du secteur est destinée à garantir une gestion judicieuse de l'espace.
- Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour le secteur IAUa, les équipements propres seront pris en charge par l'aménageur et dimensionner de manière à garantir la desserte de la totalité du secteur.

Ces conditions sont peu contraignantes dans la mesure où l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage est une opération portée par la ville qui doit répondre à des critères stricts. Le règlement assure la bonne insertion de l'opération dans le paysage.

Conditions de l'occupation des sols

Concernant la desserte et les accès (**article 3**), l'accent est mis sur la sécurité des accès et des circulations à l'intérieur des différents secteurs.

Pour des motifs de sécurité et de bon fonctionnement interne des secteurs IAUb, IAUe « Est » et IAUv des dispositions spécifiques concernant la desserte et l'accès de ces secteurs sont prises.

L'article 4 impose un raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement afin de garantir la préservation de l'environnement. En cas de besoin, un pré-traitement des eaux résiduaires non domestiques sera demandé.

L'obligation d'enterrer les branchements privés lorsque les lignes électriques le sont également, vise à expurger le cadre de vie d'éléments perturbant la perception visuelle et amoindrissant la qualité du paysage urbain.

Pour les secteurs **IAUa**, **IAUb**, **IAUc** et **IAUe** l'article 6 indique que les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

En effet, ces secteurs sont pour l'instant vierges de constructions et le réseau viaire à l'intérieur de ces secteurs n'est pas établi. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera déterminé dans le cadre des opérations d'aménagement des secteurs en fonction des caractéristiques des voiries. C'est d'ailleurs déjà le cas dans le secteur **IAUb** « Roselières » où les plans d'aménagement très précis définissent des règles spécifiques à chaque îlot afin de garantir une diversité à la mixité urbaine préconisée.

Pour le secteur **IAUv**, les constructions devront s'implanter selon un recul minimum de 5 mètres, conformément au projet d'aire d'accueil. En outre, ce recul permettra l'insertion des constructions dans le paysage par la création d'un espace tampon qui devra être paysager et garantira la sécurité par rapport à la voie de desserte.

Pour le secteur **IAUxa** le recul minimal est de 8 mètres. Comme en **UX**, ce recul permettra d'assurer l'intégration des volumes de façon cohérente par rapport à la voie.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives définie par l'article 7 diffère en fonction des secteurs :

- dans le secteur **IAUa**, l'implantation des constructions doit être réalisée soit sur limites séparatives, soit en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction. Ces dispositions permettent des constructions peu consommatrices d'espace (maisons accolées ou en bande par exemple) et garantissent des espaces de respiration et des marges de recul suffisantes pour l'ensoleillement des constructions et la création d'espaces paysagers ;
- dans le secteur **IAUb**, les constructions devront être implantées sur limites séparatives ou en recul minimum de 0,80 mètres. D'une manière générale, c'est le règlement de lotissement qui fixera les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives ;
- dans le secteur **IAUc**, les constructions seront implantées en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, ce qui garantit des espaces de respiration et des marges de recul suffisantes pour l'ensoleillement des constructions. En cas de projet architectural commun, les constructions pourront être implantées sur limites. Cette disposition vise à favoriser les projets peu consommateurs d'espace ;
- dans le secteur **IAUe**, les constructions devront s'implanter sur limites séparatives ou en recul minimum de 3 mètres. Cette disposition offre la possibilité de créer des espaces tampons pouvant accueillir du stationnement et des plantations assurant l'intégration paysagère des constructions.

Afin de préserver le voisinage des nuisances éventuelles liées aux équipements, les constructions implantées au contact d'une zone U ou IAU devront

respecter un retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres ;

- dans le secteur **IAUxa** l'implantation des constructions doit être réalisée soit sur limites séparatives, soit en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimum de 5 mètres. Ces dispositions permettent, d'une part l'utilisation optimale des espaces dédiés à l'activités et préservent la possibilité de créer des espace de respiration.

Afin de préserver le voisinage des nuisances liées aux activités, les constructions implantées au contact d'une zone à vocation principalement résidentielle devront respecter un retrait d'au moins 20 mètres ;

- dans le secteur **IAUv**, les constructions devront s'implanter en recul de 7 mètres minimum des limites séparatives, conformément au projet d'aire d'accueil. Ce recul permettra l'insertion des constructions dans le paysage par la création d'un espace tampon qui pourra être paysager.

Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés pour permettre la constructions sur des parcelles de petites tailles, dans un souci d'économie de l'espace.

La hauteur maximum des constructions, définie à l'**article 10**, est adaptée à chaque secteur :

- dans le secteur **IAUa**, la hauteur maximale est fixée à 14 mètres ce qui permet de réaliser des constructions de 4 niveaux. Cette hauteur est identique à celle de la zone UB dont le secteur IAUa constitue l'extension ;
- dans le secteur **IAUb**, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres, conformément au projet de lotissement ;
- dans le secteur **IAUc** la hauteur maximale est fixée à 11 mètres, hauteur identique à celle de la zone UC dont le secteur IAUc constitue l'extension ;
- dans le secteur **IAUe**, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres, hauteur identique à celle de la zone UE dont le secteur IAUe constitue l'extension ;
- dans le secteur **IAUxa**, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres, hauteur identique à celle du secteur UXa dont le secteur IAUxa constitue l'extension ;
- dans le secteur **IAUv**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres, hauteur suffisante pour la réalisation des équipements d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Cette hauteur facilitera l'insertion paysagère des constructions.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions de l'**article 11** constituent un socle minimal à l'intérieur duquel les bâtiments devront s'insérer. Les orientations d'aménagement viennent compléter le règlement et garantissent la qualité des constructions et leur insertion dans le paysage.

Pour les secteurs **IAUa** et **IAUc**, les normes de stationnement (**article 12**) ont été calées sur les principes appliqués pour le quartier des « Roselières ». Les normes fixent le nombre de place à réaliser sur les propriétés privés mais également une proportion d'une place par tranche de 150 m² de SHON à réaliser dans l'emprise de la voirie ou dans un parking collectif. Ces dispositions permettent d'intégrer dès le départ la problématique du stationnement dans la réflexion d'aménagement des secteurs.

Pour le secteur **IAUb**, le règlement indique que le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins du bâtiment. Des prescriptions spécifiques seront intégrées dans les différents règlements de lotissement qui permettront l'aménagement du secteur. A terme, le secteur **IAUb** comprendra près de 500 places de stationnement sur domaine public, en complément des places sur domaine privé.

Pour le secteur **IAUe**, étant donné que les implantations ont vocation à recevoir du public, les surfaces de stationnement seront adaptées aux besoins spécifiques de chaque opération.

Les normes mises en place pour le secteur **IAUv**, correspondent aux besoins d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Pour les secteurs **IAUxa**, les normes sont similaires à celles de la zone **UX**.

L'article 13 prescrit que les espaces de transition entre l'urbain et le naturel devront être traités du point de vue paysager afin de garantir l'insertion des constructions dans le site. La plantation d'arbres à haute tige y est exigée, de même que sur les aires de stationnement où ils contribueront à masquer les véhicules et à ombrager le site.

Il est précisé que dans le secteur **IAUv**, les aménagements paysagers devront s'appuyer sur des essences locales et que les haies seront de formes libres afin de leur donner un caractère naturel.

Dans les secteurs **IAUa**, **IAUb** et **IAUc** le COS est fixé à 0,5 par **l'article 14**. Cette densité permet d'éviter une densification à outrance des futurs secteurs urbains, tout en répondant aux impératifs de densité fixés par la législation.

Pour mémoire, dans les secteurs **IAUa** et **IAUb** la densité avoisinera les 30 logements à l'hectare.

Dans les secteurs **IAUe**, **IAUv** et **IAUxa** la densité résulte de l'application des autres articles du règlement. En conséquence, les possibilités de développement d'équipements et d'activités économiques sont garanties.

b) Zone 2AU : réserves foncières

✓ Objectifs d'aménagement

Les zones 2AU sont non urbanisables par définition et l'exploitation de leur potentiel d'aménagement nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elles constituent les réserves foncières pour le développement à long terme de la ville mais font d'ores et déjà l'objet d'orientations d'aménagement.

✓ Dispositions réglementaires

Bien qu'inconstructibles, les zones 2AU peuvent être concernées par des équipements d'infrastructures, des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des installations nécessaires à la prévention des risques. Les articles 1 et 2 sont réglementés en conséquence.

Dans le secteur **2AUb**, la création d'aires de stationnement est autorisée, notamment pour permettre à la ville de constituer des parkings de rabattement dans le cadre du projet tram-train et de sa gare Sud.

La zone 2AU n'étant pas constructible dans le cadre du PLU, les autres articles ne sont pas réglementés pour l'instant.

Seuls les articles 6 et 7 ont été réglementés de manière très souple afin de permettre, le cas échéant, la réalisation sans difficultés des rares occupations et utilisations du sol admises.

Ces articles seront précisés lors de la procédure ad hoc permettant leur ouverture à l'urbanisation par phase en fonction des besoins des opérations réellement envisagées.

2.3.4. Zone agricole, zone A

Les zones A sont réglementairement destinées à satisfaire les besoins potentiels de nouvelles implantations agricoles.

✓ *Caractéristique et délimitation de la zone*

A Obernai, la zone A couvre les parties du territoire de la commune affectées à l'activité agricole, maraîchère, horticole et viticole, soit 1 011,1 hectares.

On peut estimer qu'il existe de manière globale une correspondance réglementaire avec les zones NC délimitées autrefois par les Plans d'Occupation des Sols. Toutefois, la définition réglementaire d'une zone A d'un Plan Local d'Urbanisme induit que ce classement ne peut porter que sur les parties de territoire effectivement affectées à l'activité agricole, excluant de ce fait un certain nombre d'affectations : gravières, habitat dispersé, ...

Afin de limiter les atteintes au site et d'éviter la progression du mitage de l'espace, des secteurs spécifiques ont été créés, susceptibles d'accueillir des sorties d'exploitation ou des bâtiments agricoles. Le reste de la zone A est rendu inconstructible, excepté pour les exploitations agricoles déjà implantées dans la zone. L'objectif est clairement de protéger ce secteur d'activité très important, tant au niveau paysager, qu'au niveau économique.

Ainsi, la zone A comprend 2 secteurs :

- le **secteur Aa** (28,8 hectares) permet d'accueillir des constructions agricoles ou viticoles, y compris les logements de fonction jugés nécessaires. La délimitation de ce secteur répond principalement à des préoccupations environnementales et paysagères ;
- le **secteur Av** (295,1 hectares) correspond globalement à l'aire AOC protégée dans le SCOT du Piémont des Vosges. Ce secteur est inconstructible.

✓ *Objectifs d'aménagement*

Il s'agit d'affirmer la fonction agricole prioritaire de ces espaces qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants, le classement en zone A étant la reconnaissance de la spécialisation de ces parties du territoire communal.

Par conséquent, le P.L.U. contribue à garantir la pérennité des structures agricoles présentes et futures par le maintien des terres exploitées à l'écart de toute forme de mitage et occupation et utilisation du sol de nature à compromettre leur potentiel agronomique, biologique et économique.

Les espaces inconstructibles (zone A « stricte » et secteur Av) permettent une prise en compte des préoccupations paysagères et environnementales, édictées en partie par des documents de portée supra-communale comme le projet de SCOT du Piémont des Vosges. Ce classement inconstructible n'est en rien incompatible avec l'exploitation agricole de ces espaces.

✓ *Les dispositions réglementaires*

Nature de l'occupation du sol

D'une manière générale, la zone A n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Il est néanmoins toléré que les exploitations agricoles ou viticoles existantes puissent s'y développer. Il en va de même pour les maisons d'habitation existantes, non liées à une exploitation. Dans ce cas, des restrictions sont fixées pour éviter une trop grande extension des bâtiments.

Les autres occupations et utilisations du sol admises permettent la réalisation d'équipements d'infrastructures, la prévention des risques naturels ou sont nécessaires à l'exploitation à des fins agricoles de cet espace. Par exemple, dans le secteur Av les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés pour permettre le maintien ou la création de terrasses agricoles nécessaires à la viticulture.

Secteur Aa (28,8 hectares)

Dans ce secteur, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

La réalisation d'habitations liées à l'exploitation agricole est possible en respectant les conditions énoncées par le règlement. La limitation du nombre de logements et de la SHON s'explique par le fait que la réalisation du logement de l'exploitant est une tolérance et que l'encadrement réglementaire doit éviter tout abus.

Les structures d'accueil à la ferme sont également autorisées sous condition, afin de permettre une diversification des activités des agriculteurs.

Conditions de l'occupation du sol

En matière d'accès et de desserte, **l'article 3** rappelle que les constructions et installations doivent être desservies par des voies adaptées aux constructions et activités qu'elles desservent.

Pour respecter la sécurité des usagers de la route, les accès sur les RD peuvent être conditionnés à des aménagements de sécurité. Dans tous les cas, les accès nouveaux à la RD 500 sont interdits.

Dans le secteur Aa, les accès directs sur la RD 426 sont également interdits.

L'article 4 indique que l'adduction d'eau potable doit satisfaire aux obligations résultant des dispositions du règlement sanitaire départemental et de celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

Pour l'assainissement, les constructions devront répondre aux réglementations relative au traitement et à l'évacuation des eaux usées.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) se caractérisent par l'obligation de respecter des retraits par rapport aux voies publiques.

Le retrait est fonction de la nature de la voie le long de laquelle s'implante la construction. Il est relativement important le long des routes à grande circulation (RD 422 et RD 426) afin d'éviter que des constructions implantées trop près de ces axes routiers ne perturbent la lisibilité du paysage.

Les retraits imposés le long des voies publiques permettent, si nécessaire, d'aménager ou d'élargir ces voies sans porter atteinte à l'organisation des exploitations agricoles et facilite la circulation des engins agricoles.

Dans le secteur Aa, le retrait par rapport aux limites séparatives (**article 7**) est fonction de la hauteur des constructions à édifier et doit être au moins égal à 5 mètres. Toutefois, les constructions doivent observer un recul minimal de 10 m par rapport aux limites des zones U et AU. Ces dispositions sont prises afin de poser les bases d'une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et besoins agricoles.

L'emprise au sol (**article 9**) n'est pas réglementée de façon directe. Compte tenu de la nature des constructions admises et de leur implantation dans une zone où l'urbanisation n'a pas un caractère dense, la limitation de l'emprise au sol ne se justifie pas.

Il existe toutefois une limitation indirecte qui résulte de la combinaison des autres règles d'implantation.

Pour limiter l'impact des constructions, toujours plus fort au sein d'un espace ouvert, la hauteur des bâtiments (**article 10**) est limitée à 10 mètres pour les bâtiments agricoles (12 mètres pour les silos) et les habitations. Cette hauteur est compatible avec la préservation des grands paysages ouverts de cette zone. La hauteur des autres constructions est limitée à 4 mètres afin de limiter l'impact visuel de ces édifices.

C'est également dans l'optique de préservation du site et des paysages que des dispositions sont prises (**article 11**), principalement dans le secteur Aa, pour intégrer au mieux les constructions dans leur environnement naturel immédiat, par des choix adaptés de teintes de façades et de toitures, par la création d'ensemble homogène, etc.

Les normes de stationnement (**article 12**) seront adaptées aux besoins spécifiques des constructions. Toutefois, le règlement précise qu'en cas de création de logements d'habitation, 2 places par logement devront être réalisées afin de garantir des possibilités de stationnement hors de l'espace public.

L'**article 13** prévoit que les constructions admises dans la zone agricole présentent un accompagnement végétal adapté au site dans lequel elles s'insèrent. Il n'est pas obligatoire de masquer les constructions par un écran végétal, mais conseillé de trouver un équilibre entre la qualité d'aspect des matériaux de la construction et le traitement des abords.

En matière de densité (**article 14**), la combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction. Cette manière de réglementer la densité permet une exploitation optimale du potentiel constructible de chaque parcelle.

2.3.5. Zone naturelle, zone N

✓ Caractéristique et délimitation de la zone

Cette zone recouvre l'ensemble des espaces naturels non affectés à l'agriculture, à savoir 940,5 hectares.

Elle englobe les espaces forestiers et leurs abords, les zones humides et les milieux présentant un intérêt écologique ou paysager.

Elle comprend 6 secteurs correspondant, soit à des milieux spécifiques, soit à des installations ou constructions existantes :

- le **secteur Na** (375,0 hectares) délimite les boisements importants et/ou remarquables ;
- le **secteur Nb** (18,7 hectares) constitue une zone de protection des pelouses sèches conformément aux dispositions du SCOT ;
- le **secteur Nc** (4,1 hectares) offre une solution à l'Ouest de la ville pour déplacer le centre équestre ;
- le **secteur Ne** (5,3 hectares) correspond à des étangs et à un stand de tir, localisés au milieu de l'espace naturel ;
- le **secteur Nj** (2,8 hectares) délimite les jardins familiaux ;
- le **secteur Nx** (15,4 hectares) regroupe l'ensemble des constructions à usage d'habitation dispersées dans l'espace naturel et encadre leur évolution.

Globalement inconstructible, la zone N permet la préservation des grandes continuités naturelles qui structurent fortement le territoire de la commune.

✓ Objectifs d'aménagement

Les fonctions écologiques et paysagères des espaces naturels classés en zone N justifient la volonté de protection traduite par le Plan Local d'Urbanisme. L'objectif d'aménagement relatif à la zone N est de nature conservatoire : il s'agit de préserver ce patrimoine naturel qui participe à la qualité de vie des habitants tout en permettant une gestion encadrée des constructions existantes. Ce principe est particulièrement affirmé pour les **secteurs Na et Nb**.

Pour les **secteurs Ne, Nj et Nx** le P.L.U. prend acte de l'existence d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques qu'il convient d'encadrer. Précisons que pour les secteurs Ne et Nx, le PLU a très fortement redélimité à la baisse le zonage du POS afin d'éviter tout risque de dérapage et donc de mitage supplémentaire.

Le **secteur Nc**, offre à la municipalité la possibilité de déplacer le centre équestre dans un secteur plus approprié que le secteur actuel. Dès lors, la mutation du centre équestre actuel pourra s'effectuer.

✓ *Les dispositions réglementaires*

Nature de l'occupation du sol

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone N résultent de la volonté de protection des milieux naturels.

En ce sens, un retrait minimal de 15 mètres est imposé par rapport aux berges des cours d'eau afin de garantir les possibilités d'entretien des berges, et de maintenir la végétation ligneuse structurée.

Les occupations et utilisations du sol admises permettent principalement, la réalisation d'équipements d'infrastructures et la prévention des risques naturels.

Les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites paysagers ou celles liées à l'entretien et à l'animation pédagogique de la forêt sont également admises car la préservation des milieux naturels peut nécessiter ponctuellement la réalisation de constructions ou d'ouvrages spécifiques.

Le **secteur Nc** doit permettre de délocaliser le centre équestre d'Obernai qui est aujourd'hui à l'étroit. Ainsi, seuls les constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation d'un tel centre y sont autorisées.

Les constructions et installations admises dans le **secteur Ne** font l'objet de mesures réglementaires destinées à encadrer l'occupation du sol de manière à éviter toute dérive ou toute implantation qui ne serait pas strictement nécessaire aux activités en place.

Le **secteur Nj** correspond aux jardins familiaux. Pour permettre leur exploitation, seuls les abris de jardins y sont autorisés.

Dans le **secteur Nx**, la présence de constructions dans les zones naturelles conduit à définir les conditions réglementaires de leur évolution. En effet, des besoins nouveaux doivent pouvoir être satisfaits et c'est pourquoi le règlement autorise les extensions de ces constructions, dans la limite de 50% de l'emprise existante sans pouvoir excéder 150 m² de SHON et de 180 m² de SHOB supplémentaires afin d'éviter tout abus.

Conditions de l'occupation du sol

En matière d'accès et de desserte, l'**article 3** rappelle que les constructions et installations doivent être desservies par des voies adaptées aux constructions et activités qu'elles desservent.

Pour respecter la sécurité des usagers de la route, les accès sur les RD peuvent être conditionnés à des aménagements de sécurité. Dans tous les cas, les accès nouveaux à la RD 500 sont interdits.

L'**article 4** indique que l'adduction d'eau potable doit satisfaire aux obligations résultant des dispositions du règlement sanitaire départemental et de celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

Pour l'assainissement, les constructions devront répondre aux réglementations relative au traitement et à l'évacuation des eaux usées.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) se caractérisent par l'obligation de respecter des retraits par rapport aux voies publiques.

Le retrait est fonction de la nature de la voie le long de laquelle s'implante la construction. Il est relativement important le long des routes à grande circulation (RD 422 et RD 426) afin d'éviter que des constructions implantées trop près de ces axes routiers ne perturbent la lisibilité du paysage.

D'une manière générale, la constructibilité étant très limitée dans la zone N, l'**article 7** ne fixe aucune contrainte pour l'implantation des constructions.

Dans le **secteur Nc**, le retrait par rapport aux limites séparatives est fonction de la hauteur des constructions à édifier et doit être au moins égal à 5 mètres. Toutefois, les constructions doivent observer un recul minimal de 10 m par rapport aux limites des zones U et AU. Ces dispositions sont prises afin de poser les bases d'une cohabitation harmonieuse entre le centre équestre et les occupations du sol alentours.

Dans le **secteur Nj**, les abris de jardin peuvent être implantées sur les limites séparatives afin de permettre une exploitation optimale des parcelles.

Dans le **secteur Nx**, les constructions devront respecter un recul, qui sera fonction de la hauteur des constructions à édifier, afin de respecter une marge de recul par rapport aux parcelles voisines.

L'emprise au sol (**article 9**) est limitée pour les abris de jardin afin d'éviter tout abus. Pour les autres constructions, elle n'est pas réglementée de façon directe. Compte tenu de la nature des constructions admises et de leur implantation dans une zone où l'urbanisation n'a pas un caractère dense, la limitation de l'emprise au sol ne se justifie pas.

Il existe toutefois une limitation indirecte qui résulte de la combinaison des autres règles d'implantation.

Pour limiter l'impact des constructions, toujours plus fort au sein d'un espace naturel, la hauteur des bâtiments (**article 10**) est limitée à 10 mètres.

Dans le **secteur Nj**, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

Dans le **secteur Nx**, les constructions pourront atteindre 11 mètres, hauteur compatible avec les constructions existantes.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (**article 11**), les règles retenues visent à favoriser l'intégration dans le site des constructions. Ces règles se justifient par la sensibilité paysagère particulière des milieux dans lesquels ces constructions sont susceptibles de s'implanter.

Les normes de stationnement (**article 12**) seront adaptées aux besoins spécifiques des constructions.

La zone naturelle comprend de nombreuses plantations et de nombreux espaces libres. En conséquence, il n'a pas été jugé utile de réglementer l'**article 13**.

En matière de densité (**article 14**), la combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.

Même si le projet de contournement n'est pas totalement arrêté, la ville d'Obernai a souhaité inscrire un emplacement réservé à la fois pour signifier son parti d'aménagement, instituer une servitude d'inconstructibilité sur l'emprise concernée et permettre aux propriétaires d'exercer leur droit de délaissement.

L'inscription de l'emplacement réservé procède du pouvoir discrétionnaire de la commune.

A terme, cette voirie s'avèrera nécessaire, tant pour réguler les problèmes de circulation à l'intérieur de l'agglomération, que pour desservir correctement les zones d'équipements existantes et programmées (camping, centre équestre, etc.).

Le tracé prévu (cf. plan ci-dessus) traverse des espaces agricoles et naturels. Si aucune protection légale ne s'applique sur ces espaces, ils présentent toutefois une richesse paysagère et écologique (zone inondable de l'Ehn, ripisylve, vergers, etc.).

En conséquence, la réalisation du projet nécessitera un travail d'insertion et de gestion paysagère et acoustique, notamment du fait de la topographie mouvementée et de l'existence de cheminements doux, notamment le long de l'Ehn.

La traversée de la zone inondable devra être réglée au stade opérationnel, notamment par la réalisation d'un dossier au titre de la loi sur l'eau.

2.5. Protection au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme

L'article L.130-I du Code de l'Urbanisme a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement. Dans "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-I du code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La Ville d'Obernai a retenu d'utiliser cette protection pour les espaces boisés du Mont National qui ont une prégnance paysagère forte et une réelle fonction environnementale. Cette protection vise à pérenniser les fonctions écologiques et paysagères de ces milieux forestiers qui structurent le paysage local.

2.6. Protection au titre de l'article L.123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme

L'article L.123-1 (°7) du Code de l'Urbanisme indique que les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeuble, espaces publics, monuments, site et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Les remparts du centre historique d'Obernai sont identifiés au titre de l'article L.123-1 (°7) du Code de l'Urbanisme et le règlement de la zone concernée (zone UA) interdit leur destruction. Il précise que les remparts devront être conservés dans leur aspect général et leur volume.

Tableau des superficies

Zones	Secteur	Superficie	% du ban
Zones urbaines			
Zone UA		23,5	
Zone UB		49,9	
Zone UC		181,7	
Zone UE		67,5	
	dont UEa		1,5
	dont UEb		8,5
Zone UF		2,9	
Zone UX		152,3	
	dont UXa		32,9
	dont UXb		3,1
	dont UXc		1,4
Total zones urbaines		477,8	18,5
Zones à urbaniser			
Zone IAU		56,5	
	dont IAUa		7,2
	dont IAUb		21,5
	dont IAUc		0,5
	dont IAUe		12,0
	dont IAUv		1,2
	dont IAUxa		14
Zone 2AU		92,3	
	dont 2AUa		22,2
	dont 2AUb		17,7
	dont 2AUx		31,3
Total zones à urbaniser		148,8	6,0
Zones Naturelles			
Zone A		1011,2	39,2
	dont Aa		28,8
	dont Av		295,1
Zone N		940,5	36,5
	dont Na		375
	dont Nb		18,7
	dont Nc		4,1
	dont Ne		5,3
	dont Nj		2,8
	dont Nx		15,4
Total zones naturelles		1951,6	75,5
Superficie PLU		2578	100

Les surfaces sont approximatives et exprimées en hectares.