

Ville d'OBERNAI



Révision n°2 du POS et
transformation en P.L.U.

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté de ce jour 17 JUIL. 2007

A OBERNAI
LE 18 JUIL. 2007

Le Maire



Plan Local d'Urbanisme

P.L.U. Arrêté

I. Rapport de présentation

Révision N°2

P.L.U. arrêté

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 17 avril 2007

A Obernai le 27 AVR. 2007

Le Maire



Avril 2007

Sommaire

Introduction	5
Partie I Etat initial du site et de l'environnement.....	7
1. Situation dans le territoire.....	9
2. Milieu naturel et paysage.....	11
2.1. Territoire et paysage.....	11
2.1.1. Organisation de l'espace et du territoire	11
2.1.2. Projets intercommunaux	13
2.2. Sensibilités physiques	15
2.2.1. Topographie.....	15
2.2.2. Géologie	15
2.2.3. Hydrographie, cours d'eau, qualité des eaux	15
2.2.4. Climatologie.....	17
2.3. Grandes unités paysagères de la commune	17
2.4. Occupation des sols/nature des espaces libres.....	17
2.4.1. Terres agricoles	19
2.4.2. Zones AOC	19
2.5. Milieux naturels et patrimoine biologique	20
2.5.1. Les niches écologiques	21
2.5.2. Zoom sur les sites d'intérêt majeur et complémentaire	25
2.5.3. Conclusion	28
2.6. Caractéristiques paysagères particulières.....	29
2.6.1. La présence du végétal en ville.....	29
2.6.2. Sentiers et chemins urbains et péri-urbains.....	30
2.6.3. Les points de vues intéressants.....	31
2.6.4. Impact paysager des fronts urbains Est et Sud	31
2.6.5. Le Parc de la Léonardsau.....	32
2.6.6. La Route des Vins.....	32
2.7. Bilan sur la qualité du cadre de vie.....	33
3. Morphologie urbaine.....	37
3.1. Caractéristiques des entités du tissu bâti.....	37
3.1.1. Le long de l'Ehn (n° 1).....	37
3.1.2. Vieille ville et faubourg médiéval (n° 2) :	38
3.1.3. Quartier Sud (n° 3) :	39
3.1.4. Zone industrielle (n° 4) :	39
3.1.5. Zone d'activités Sud (n° 5) :	40
3.1.6. Quartier Europe Sud / extension Est (n° 6) :	41
3.1.7. Quartier Europe Nord (n° 7) :	42
3.1.8. Les Coteaux (n° 8) :	43
3.1.9. Quartier carrefour Europe (n° 9) :	44
3.1.10. Faubourg Est (n° 10) :	45

3.1.11.	Quartier extension Ouest (n° 11) :	46
3.1.12.	L'Ehn (n° 12) :	47
3.1.13.	Rue du Général Leclerc (n° 13) :	47
3.2.	Fonctionnement urbain	49
3.2.1.	Hierarchie des voies et dysfonctionnements.....	49
3.2.2.	Accès et flux.....	55
3.2.3.	Stationnement.....	58
3.2.4.	Mobilité.....	60
4.	Contraintes et nuisances	63
4.1.	Urbanisation le long des voies à grande circulation	63
4.2.	Bruit lié à la circulation automobile.....	63
4.3.	Plan d'Exposition au Bruit - Aéroport de Strasbourg-Entzheim.....	65
4.4.	Qualité de l'air.....	66
4.5.	Risques naturels	67
4.5.1.	Risque d'inondation.....	67
4.5.2.	Risque de coulées de boues.....	68
4.5.3.	Risque sismique.....	68
4.6.	Périmètres de captage d'eau potable	68
4.7.	Sites pollués (Source : Basol, 2006)	69
4.8.	Risque industriel et transport de matières dangereuses	70
4.9.	Réseaux divers.....	71
4.9.1.	Gaz.....	71
4.9.2.	Electricité.....	71
4.9.3.	Eau et assainissement	72
4.9.4.	Traitement des ordures ménagères.....	73
4.10.	Schéma régional des gravières	73
4.11.	Monuments historiques	74
4.12.	Périmètres archéologiques	74
Partie 2	Analyse socio-économique	77
1.	Structuration de la population	79
1.1.	Dynamique démographique	79
1.1.1.	Evolutions majeures.....	79
1.1.2.	Densité de population.....	80
1.1.3.	Facteurs d'évolution.....	80
1.1.4.	Population étrangère	81
1.2.	Structure par âge de la population	81
1.2.1.	Situation en 1999.....	81
1.2.2.	Evolution 1982 - 1999.....	82
1.3.	Ménages	84

2. Habitat et logement.....	86
2.1. Statut d'occupation des résidences principales	86
2.2. Type des résidences principales	87
2.3. Taille des logements.....	88
2.4. Logements sociaux	88
2.5. Niveau d'occupation des résidences principales	89
2.6. Age des logements.....	90
2.7. Construction neuve	91
2.8. Marché foncier	92
3. Emploi et population active	93
3.1. Population active au lieu de résidence.....	93
3.2. Emploi	94
3.3. Migrations domicile-travail	95
3.4. Trafic routier résultant	97
3.5. Secteurs d'activités	99
3.5.1. Agriculture - viticulture.....	99
3.5.2. Commerce	100
3.5.3. Tourisme	102
3.5.4. Industrie et l'artisanat.....	103
4. Equipements et services	104
4.1. Equipements culturels.....	104
4.2. Equipements éducatifs et de formation.....	105
4.3. Equipements sportifs	106
4.4. Equipements de santé	107
4.5. Equipements et services à la population	107
Partie 3 Définition des enjeux de développement.....	109
1. Obernai, ville moyenne.....	111
1.1. Un pôle qui ne manque ni de qualités ni d'atouts.....	114
1.2. Mais un pôle qui présente quelques lacunes et/ou faiblesses....	115
2. Enjeux sectoriels pour Obernai	116
3. Sites à enjeux sur Obernai	134
3.1. Enjeux paysagers.....	134
3.2. Enjeux en matière de transports et de circulation.....	137
3.3. Enjeux en matière de développement et d'aménagement	
urbain	139

Partie 4	Exposé des choix et justifications du PLU	142
1.	Explication des choix retenus pour établir le PADD	144
1.1.	Thématiques privilégiées	144
1.2.	Orientations du PADD	145
1.3.	Compatibilité avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges	148
2.	Dispositions du PLU	154
2.1.	Éléments de cadrage	154
2.2.	Principaux changements entre le POS approuvé de 1996 et le PLU	156
2.2.1.	En terme de zonage	156
2.2.2.	En terme de règlement	159
2.2.3.	En terme de surface	159
2.3.	Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement	161
2.3.1.	Les contraintes à l'urbanisation	161
2.3.2.	Zones urbaines, zones U	162
2.3.3.	Zones à urbaniser, zones AU	180
2.3.4.	Zone agricole, zone A	189
2.3.5.	Zone naturelle, zone N	192
2.4.	Emplacements réservés	195
2.5.	Protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme	195
2.6.	Protection au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme	196
3.	Evaluation des incidences du PLU	197
3.1.	Effets de la mise en œuvre du PLU sur l'évolution du site et de l'environnement	197
3.1.1.	Respect des grands équilibres	197
3.1.2.	Incidences du PLU	199
3.2.	Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement	203
3.2.1.	Les zones urbanisées à dominante d'habitat	203
3.2.2.	Les zones d'activités actuelles et futures	204
3.2.3.	Les zones de développement urbain	205
3.2.4.	Les zones agricoles et viticoles	206
3.2.5.	Les zones naturelles	206
3.3.	Prise en compte de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme	207

Introduction

Par délibération du 15 avril 2002, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé le 4 février 1996, modifié à quatre reprises depuis, afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure est conduite sous l'autorité de Monsieur Bernard Fischer, Maire d'Obernai.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme à caractère réglementaire institué par la loi Solidarité et Renouveau Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000. Il doit remplir deux fonctions essentielles :

- le PLU est l'expression d'un projet de développement de la commune ;
- le PLU, à partir du projet de développement, réglemente l'usage du sol.

Un PLU se doit de déterminer, d'après le Code de l'Urbanisme, les conditions qui permettent d'assurer :

- un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération et préservation des espaces et des paysages naturels (objectif de développement durable) ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

Le dossier de P.L.U. sera composé des documents suivants :

- le rapport de présentation : rapport justificatif ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- les orientations d'aménagement particulières ;
- les documents graphiques réglementaires : plans de zonage ;
- le règlement écrit ;
- les documents annexes :
 - les Servitudes d'Utilité Publiques (S.U.P.) ;
 - les schémas des réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
 - les périmètres situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres classées à grande circulation ;
 - etc.

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du rapport de présentation.

Article R.123-2 : le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;
4. Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.