Ville d'OBERNAI

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U. Approuvé

1. Rapport de présentation

Révision N°2 du POS et transformation en PLU

Approbation

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

A Obernai le 20 DEC. 2007

Le Maire
Bernard FISCHER

VILLE D'OBERNAI 67210

DAUHR

Décembre 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 21
2.5.1. Les protections environnementales 21
2.5.2. L'inventaire des richesses naturelles 22
2.5.3. Le Scot du Piémont des Vosges – les noyaux centraux 25
2.5.4. La Trame verte régionale 27
2.5.5. Conclusion 30

2.6. Caractéristiques paysagères particulières 31
2.6.1. La présence du végétal en ville 31
2.6.2. Sentiers et chemins urbains et péri-urbains 32
2.6.3. Les points de vues intéressants 33
2.6.4. Impact paysager des fronts urbains Est et Sud 33
2.6.5. Le Parc de la Léonardsau 34
2.6.6. La Route des Vins 34

2.7. Bilan sur la qualité du cadre de vie 35

3. Morphologie urbaine 39

3.1. Caractéristiques des entités du tissu bâti 39
3.1.1. Le long de l'Ehn (n° 1) 39
3.1.2. Vieille ville et faubourg médiéval (n° 2) : 40
3.1.3. Quartier Sud (n° 3) : 41
3.1.4. Zone industrielle (n° 4) : 41
3.1.5. Zone d'activités Sud (n° 5) : 42
3.1.6. Quartier Europe Sud / extension Est (n° 6) : 43
3.1.7. Quartier Europe Nord (n° 7) : 44
3.1.8. Les Coteaux (n° 8) : 45
3.1.9. Quartier carrefour Europe (n° 9) : 46
3.1.10. Faubourg Est (n° 10) : 47

3.1.11. Quartier extension Ouest (n° 11) : 48
3.1.12. L'Ehn (n° 12) : 49
3.1.13. Rue du Général Leclerc (n° 13) : 49

3.2. Fonctionnement urbain 51
3.2.1. Hiérarchie des voies et dysfonctionnements 51
3.2.2. Accès et flux 57
3.2.3. Stationnement 60
3.2.4. Mobilité 62

4. Contraintes et nuisances 65

4.1. Urbanisation le long des voies à grande circulation 65

4.2. Bruit lié à la circulation automobile 65

4.3. Plan d'Exposition au Bruit - Aéroport de Strasbourg-Entzheim 67

4.4. Qualité de l'air 68

4.5. Risques naturels 69
4.5.1. Risque d'inondation 69
4.5.2. Risque de coulées de boues 70
4.5.3. Risque sismique 70

4.6. Périmètres de captage d'eau potable 70

4.7. Sites pollués (Source : Basol, 2006) 71

4.8. Contraintes d'urbanisme générées par les entreprises industrielles et agricoles 72
4.8.1. Risque industriel et transport de matières dangereuses 72
4.8.2. Contraintes liées aux exploitations agricoles d'élevage 73

4.9. Schéma régional des gravières 74

4.10. Monuments historiques 74

4.11. Périmètres archéologiques 75

4.12. Réseaux divers 76
4.12.1. Gaz 76
4.12.2. Electricité 76
4.12.3. Eau et assainissement 76
4.12.4. Traitement des ordures ménagères 78

Partie 2 Analyse socio-économique 79

1. Structuration de la population 81

1.1. Dynamique démographique 81
1.1.1. Evolutions majeures 81
1.1.2. Densité de population 82
1.1.3. Facteurs d'évolution 82
1.1.4. Population étrangère 83

1.2. Structure par âge de la population 83
1.2.1. Situation en 1999 83
1.2.2. Evolution 1982 - 1999 84

1.3. Ménages 86

2. Habitat et logement 88
2.1. Statut d'occupation des résidences principales 88
2.2. Type des résidences principales 89
2.3. Taille des logements 90
2.4. Logements sociaux 90
2.5. Niveau d'occupation des résidences principales 91
2.6. Age des logements 92
2.7. Construction neuve 93
2.8. Marché foncier 94
3. Emploi et population active 95
3.1. Population active au lieu de résidence 95
3.2. Emploi 96
3.3. Migrations domicile-travail 97
3.4. Trafic routier résultant 99
3.5. Secteurs d'activités 101
3.5.1. Agriculture - viticulture 101
3.5.2. Commerce 102
3.5.3. Tourisme 104
3.5.4. Industrie et l'artisanat 105
4. Equipements et services 106
4.1. Equipements culturels 106
4.2. Equipements éducatifs et de formation 107
4.3. Equipements sportifs 108
4.4. Equipements de santé 109
4.5. Equipements et services à la population 109
Partie 3 Définition des enjeux de développement 111
1. Obernai, ville moyenne 113
1.1. Un pôle qui ne manque ni de qualités ni d'atouts 116
1.2. Mais un pôle qui présente quelques lacunes et/ou faiblesses ... 117
2. Enjeux sectoriels pour Obernai 118
3. Sites à enjeux sur Obernai 136
3.1. Enjeux paysagers 136
3.2. Enjeux en matière de transports et de circulation 139
3.3. Enjeux en matière de développement et d'aménagement urbain 141

Partie 4 Exposé des choix et justifications du PLU 144

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD 146

1.1. Thématiques privilégiées 146

1.2. Orientations du PADD 147

1.3. Compatibilité avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges 150

2. Dispositions du PLU 158

2.1. Eléments de cadrage 158

2.2. Principaux changements entre le POS approuvé de 1996 et le PLU 160

2.2.1. En terme de zonage 160
2.2.2. En terme de règlement 163
2.2.3. En terme de surface 163

2.3. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement 165

2.3.1. Les contraintes à l'urbanisation 165
2.3.2. Zones urbaines, zones U 166
2.3.3. Zones à urbaniser, zones AU 184
2.3.4. Zone agricole, zone A 193
2.3.5. Zone naturelle, zone N 196

2.4. Emplacements réservés 200

2.5. Protection au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme 201

2.6. Protection au titre de l'article L.123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme 202

3. Evaluation des incidences du PLU 204

3.1. Effets de la mise en œuvre du PLU sur l'évolution du site et de l'environnement 204

3.1.1. Respect des grands équilibres 204
3.1.2. Incidences du PLU 205

3.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement 209

3.2.1. Les zones urbanisées à dominante d'habitat 209
3.2.2. Les zones d'activités actuelles et futures 210
3.2.3. Les zones de développement urbain 216
3.2.4. Les zones agricoles et viticoles 226
3.2.5. Les zones naturelles 227

3.3. Prise en compte de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme 232

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 Renouvellement 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 ;

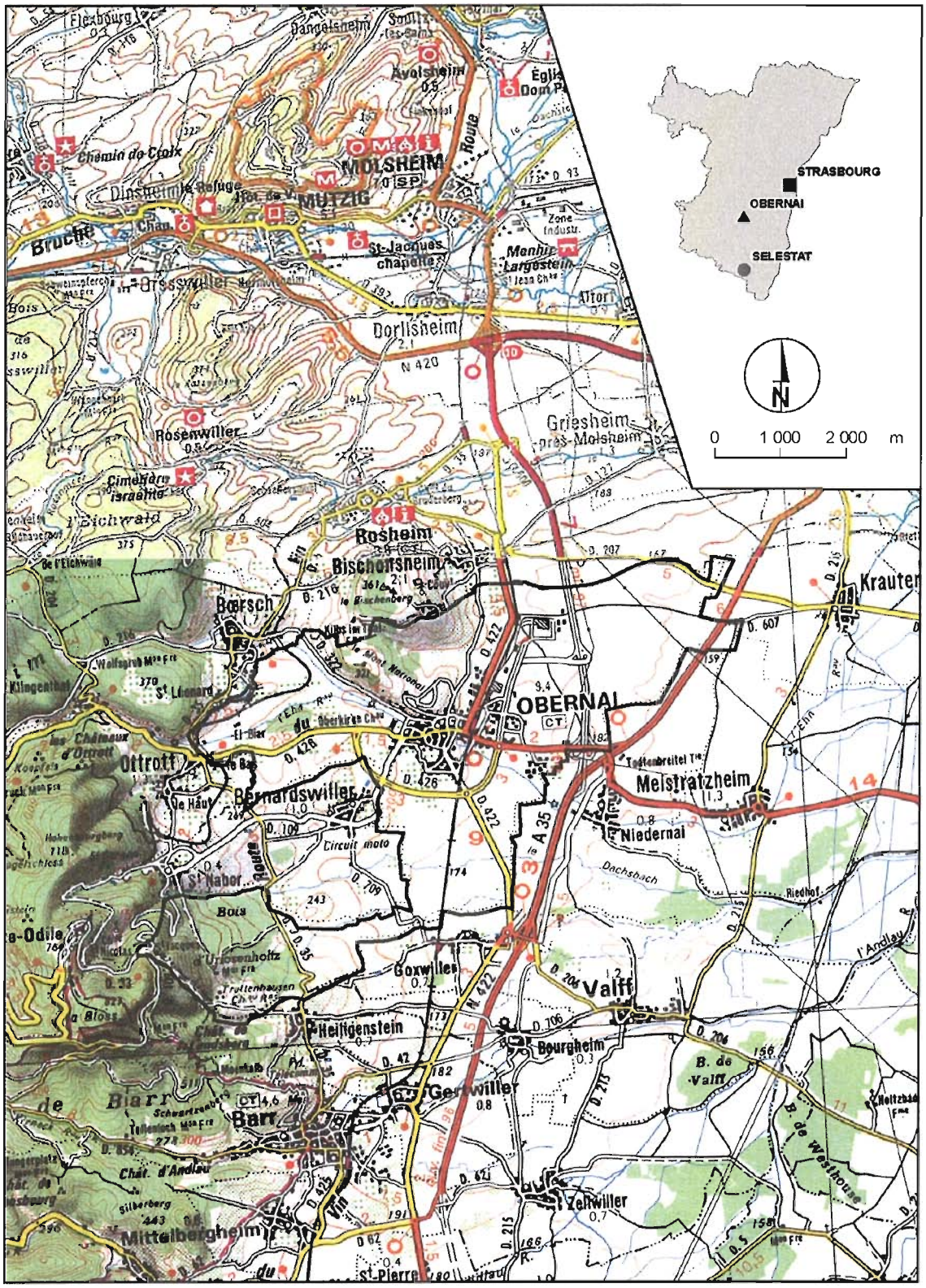
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;

4. Evalue 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.

Partie I
Etat initial du site et de l'environnement

Situation géographique



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD-CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD/EP - Décembre 2004

1. Situation dans le territoire

La ville d'Obernai regroupe 11 300 habitants (estimation INSEE, 2004) et bénéficie d'une position géographique privilégiée, à 25 kilomètres au Sud-Ouest de Strasbourg, au pied des collines vosgiennes et au contact de la plaine agricole. La ville, établie au débouché de la vallée de l'Ehn, est adossée au Mont National et au Bischenberg. Son ban communal s'étend sur 2578 hectares, allant du village d'Ottrott, à l'Ouest, jusqu'à l'A35 (Voie Rapide du Piémont des Vosges VRPV) à l'Est. Il englobe le Mont National et une partie du Bischenberg, et s'étend au Sud-Ouest jusqu'au bois d'Urlosenholz, contournant par l'Est et le Sud le territoire de Bernardswiller (autrefois partie intégrante d'Obernai).

La ville se trouve dans la zone d'influence de Strasbourg et de sa communauté urbaine, métropole d'importance au niveau national et européen, mais surtout pôle structurant du Nord de l'Alsace, notamment en terme d'emplois et de services. Enfin, l'aéroport international de Strasbourg-Entzheim est situé à seulement 18 kilomètres au Nord-Est du territoire.

➢ Tourisme :

Obernai est un haut lieu du tourisme alsacien. Située au point de convergence des trois grandes régions d'Alsace : le vignoble et sa route des vins, les Vosges et la grande plaine agricole ; elle est directement desservie par les principaux axes autoroutiers. Contournée au Nord-Est par L'Ehn, la vieille ville qui dispose d'un important patrimoine architectural s'épanouit dans un paysage vallonné des plus bucoliques. Point de départ idéal vers le Mont Sainte-Odile, ses différents atouts font d'Obernai la seconde ville touristique du Bas-Rhin après Strasbourg. Assumant cette vocation touristique, la ville propose un vaste panel de structures d'hébergement et jouit d'une bonne réputation gastronomique.

➢ Economie :

Au tournant des années cinquante, Obernai a su créer les conditions nécessaires à l'implantation d'industries nouvelles. Forte d'un tissu économique particulièrement dense grâce à la présence de grandes entreprises telles que Kronenbourg, Hager, Triumph, Supra et Stoeffler... mais grâce aussi à celles de nombreuses PME-PMI, le bassin d'emplois d'Obernai est l'un des plus importants du Bas-Rhin avec près de 7800 emplois offerts (INSEE, RGP 1999).

➢ Territoire administratif :

La commune d'Obernai compte, au recensement de 1999, une population de 10471 habitants. D'un point de vue administratif, la ville fait partie de l'arrondissement de Sélestat-Erstein et elle est le chef-lieu du canton regroupant, au dernier recensement de 1999, 19983 habitants répartis sur 10 communes : Bernardswiller, Bourgheim, Goxwiller, Innenheim, Krautergersheim, Meistratzheim, Niedernai, Obernai, Valff et Zellwiller.

➢ Intercommunalité :

Obernai fait également partie d'un regroupement de communes récent : la Communauté de Communes (CdC) du Pays de Sainte-Odile fondée le 1er janvier 1999. Elle englobe les communes de Bernardswiller, Innenheim, Krautergersheim, Meistratzheim et Niedernai.

Afin de répondre à la pression foncière due à leur position dans le grand-Ouest strasbourgeois, quatre Communautés de Communes se sont rassemblées, formant le Syndicat Mixte du Piémont des Vosges. Il comprend les Communautés de Communes de Berstein et de l'Ungersberg, du canton de Rosheim, du Pays de Sainte-Odile et celle du Piémont de Barr (complément d'information en page 12).

Territoire du SCOT du Piémont des Vosges

Source : ADAUHR

Au niveau de la gestion de l'assainissement :

- la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile a la compétence assainissement concernant la collecte des eaux usées ;
- le SIVOM du Bassin de l'Ehn a la compétence transport et traitement des eaux usées.

2. Milieu naturel et paysage

2.1. Territoire et paysage

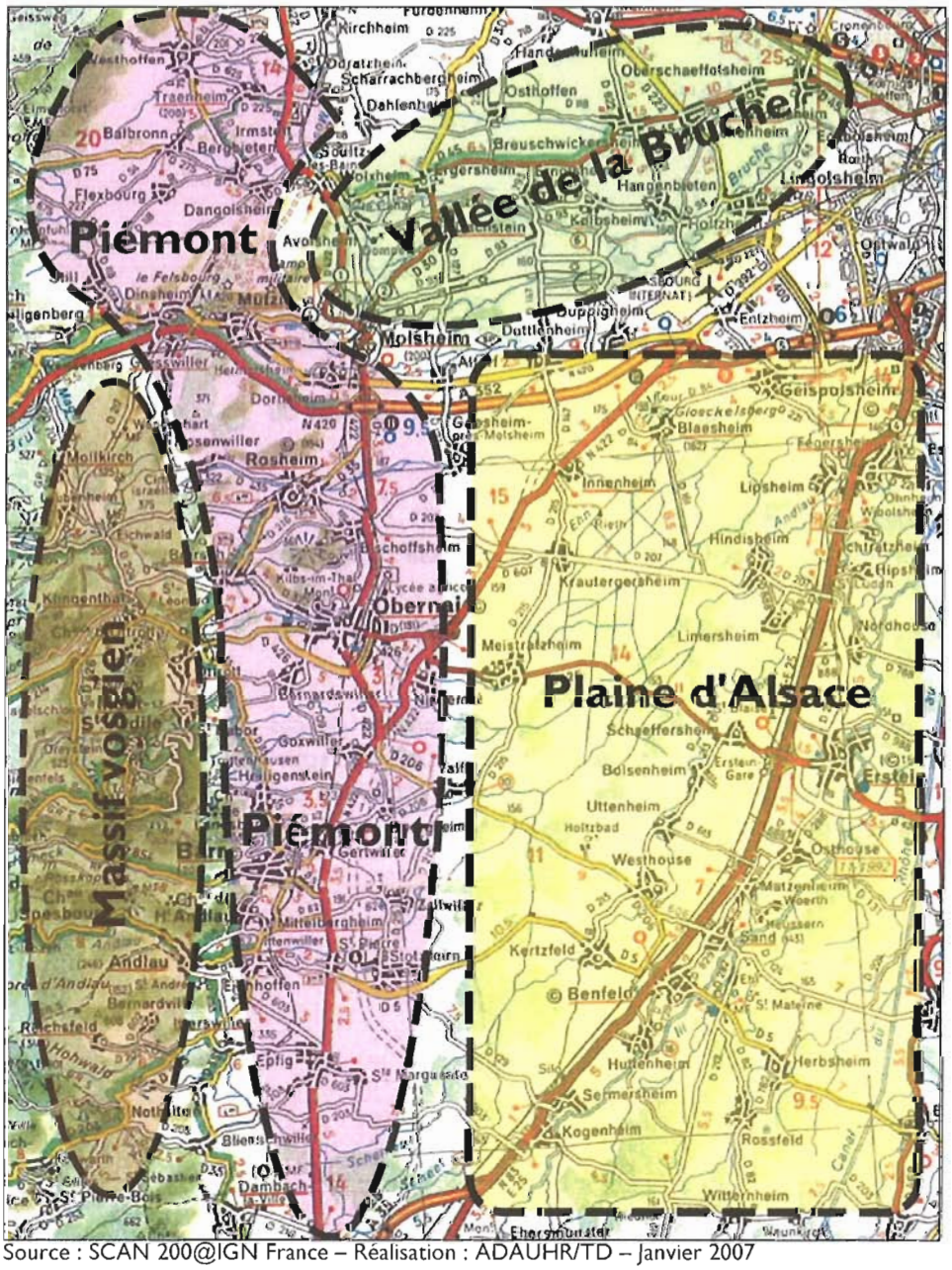
2.1.1. Organisation de l'espace et du territoire

On distingue à l'échelle du grand territoire les entités constitutives du paysage d'Obernai :

- la plaine d'Alsace à l'Est qui accueille les grandes cultures et les bois du Bruch,
- le piémont vosgien où se développe la viticulture,
- le massif forestier des Vosges à l'Ouest,
- la Vallée de la Bruche au Nord, qui s'étend du massif vosgien à l'agglomération strasbourgeoise,
- ainsi que les diverses vallées s'écoulant du massif vosgien à la plaine d'Alsace (Rosenmeer, Ehn, Dachsbach, Kirneck,...).

Obernai présente une situation géographique particulière, à la croisée de ces diverses entités. Nichée au pied du Mont Sainte-Odile, des collines sous-vosgiennes et au contact de la plaine agricole, Obernai, qui est traversée par l'Ehn, jouit d'un paysage vallonné de vignobles et de vergers.

Grandes entités paysagères



Source : SCAN 200@IGN France – Réalisation : ADAUHR/TD – Janvier 2007

2.1.2. *Projets intercommunaux*

➢ **Plan de Paysage du Piémont des Vosges :**

Certaines obligations liées à ce plan de paysage, qui date de la conception de la VRPV, ont une incidence directe sur un éventuel aménagement de la commune d'Obernai. Il nous a donc semblé utile de les rappeler ici. Le plan de paysage reprend les trois grandes unités paysagères du Piémont alsacien : les collines sous-vosgiennes et le vignoble, la plaine, le Bruch. Pour chacune d'entre elles, il propose un certain nombre de dispositions.

Le découpage en trois zones sensiblement parallèles l'une à l'autre orientées Nord-Sud, s'inscrit dans une approche globale qui souligne l'importance des liaisons transversales Est-Ouest. En effet, leur sauvegarde ou leur aménagement, face à une dynamique générale Nord-Sud amplifiée par la création de la RD 500 et de la VRPV, fait partie des enjeux paysagers du Piémont alsacien.

➢ **Schéma de Cohérence Territoriale :**

Le SCOT regroupe les 35 communes du canton de Rosheim, Obernai et Barr soit près de 57000 habitants (estimation INSEE, 2003). Aujourd'hui le Piémont des Vosges dispose d'une forte valeur résidentielle et touristique. Celle-ci résulte non seulement de la qualité de son cadre de vie et de son paysage, mais aussi de la vitalité de son économie et de ses services aux habitants.

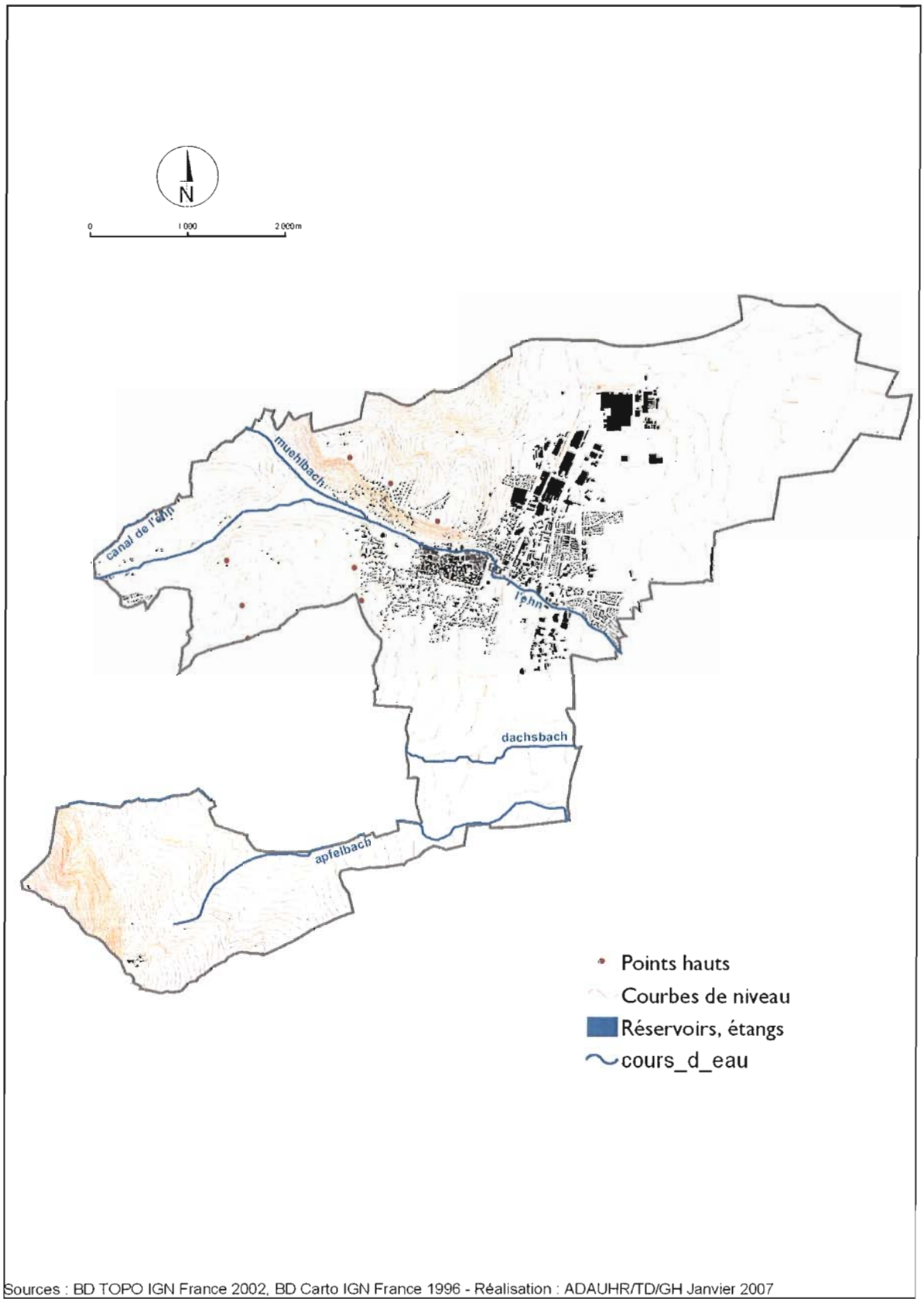
Les pressions démographiques et foncières se font de plus en plus fortes, notamment en raison de la proximité de l'agglomération strasbourgeoise. Elles pourraient, à terme, générer un excès de croissance qui risquerait de détériorer l'identité du Piémont des Vosges.

Le SCOT représente pour cela un outil stratégique de la préparation du territoire et de la maîtrise de son développement. Le PLU se doit d'observer les orientations du SCOT avec lequel il doit être compatible. Le projet de SCOT a été arrêté le 22 juin 2006.

➢ **Autres projets**

Une étude de zonage d'assainissement est en cours sur le territoire de la Communauté de Communes ainsi qu'un projet d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) visant à promouvoir une politique volontaire et concertée en matière d'habitat.

Topographie / hydrologie



Sources : BD TOPO IGN France 2002, BD Carto IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD/GH Janvier 2007

2.2. Sensibilités physiques

2.2.1. *Topographie*

Le territoire s'étend sur quatre unités topographiques et morphologiques :

- la plaine d'Alsace, à l'Est,
- les collines sous-vosgiennes, à l'Ouest,
- la vallée de l'Ehn,
- les premières pentes de la montagne vosgienne, au Sud-Ouest.

Les altitudes sont comprises entre 571 mètres à l'extrémité Sud-Ouest et 160 mètres à l'extrémité Nord-Est du territoire.

2.2.2. *Géologie*

La structure géologique d'Obernai résulte d'une histoire complexe. On discerne trois entités majeures :

- le massif vosgien avec son socle cristallin ;
- les collines sous-vosgiennes intermédiaires, affleurements composés de calcaires coquilliers et colithiques, terres d'élection des pelouses sèches, des vergers et des vignes ;
- la plaine avec d'une part des sols riches, favorables aux grandes cultures sur la partie lœssique et d'autre part les rieds de l'Apfelbach et Dachsbach, caractérisés par leurs terrains humides.

2.2.3. *Hydrographie, cours d'eau, qualité des eaux*

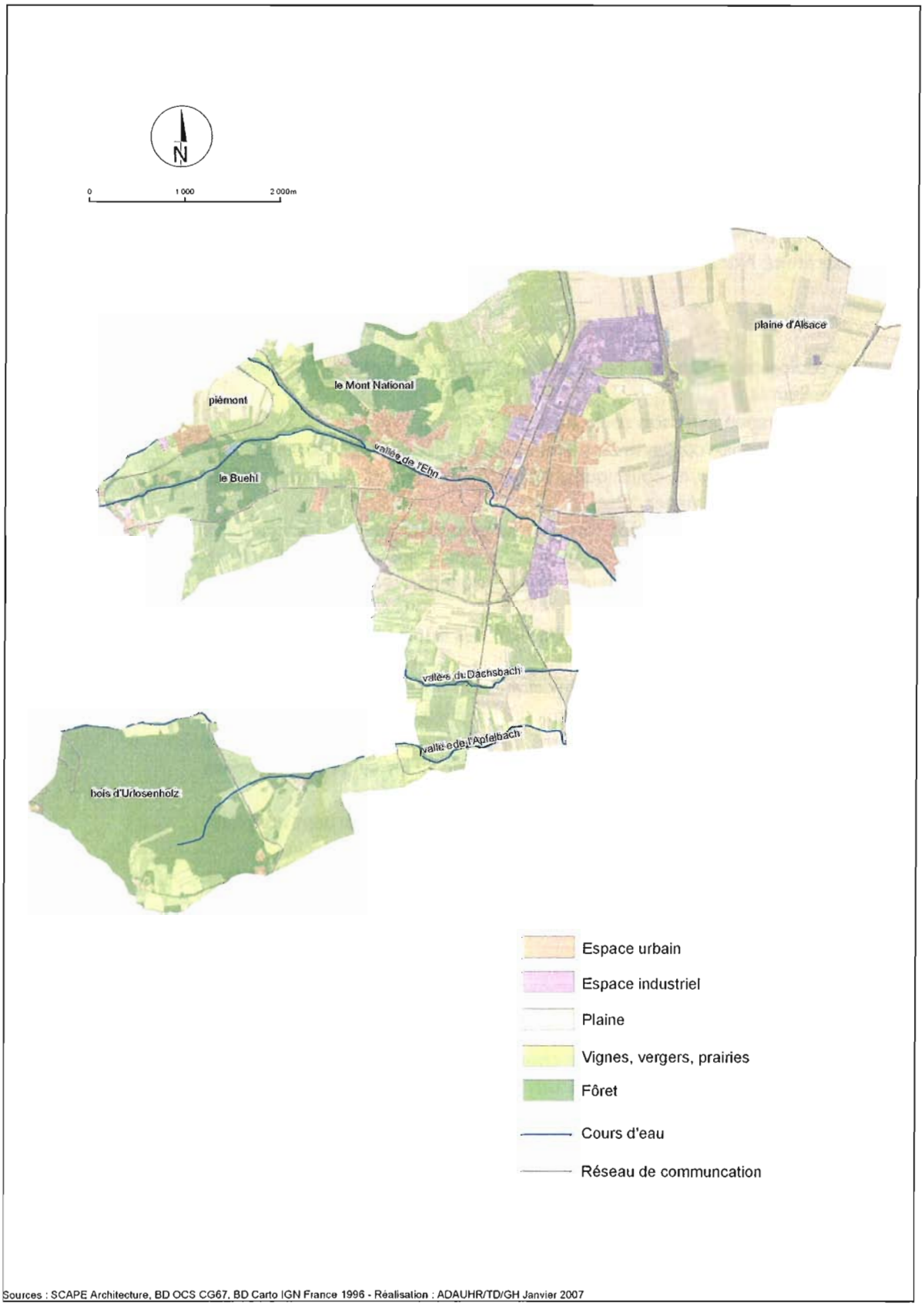
La géologie influe sur le fonctionnement hydrique. On distingue :

- La partie vosgienne qui fonctionne tel un château d'eau. Les eaux de pluie pénètre la roche avant d'être restituée sous forme de sources alimentant les puits de captage. La source de l'Ehn se situe également dans cette partie ;
- Les collines sous-vosgiennes qui sont perméables et absorbent les pluies sans restituer naturellement ces précipitations ;
- La dépression du ried qui, malgré des drainages et la baisse de la nappe phréatique, peut être encore soumise à des inondations ponctuelles, surtout par la remontée des eaux de la nappe et par le débordement du Dachsbach et de l'Apfelbach.

➢ **Eaux superficielles :**

Le territoire est drainé par la rivière Ehn et les ruisseaux Dachsbach et Apfelbach (ce dernier non pérenne). Ces cours d'eau s'écoulent tous d'Ouest en Est. La qualité des eaux de l'Ehn sur le territoire d'Obernai est bonne (indice 1B). Toutefois, son écoulement au voisinage direct des zones urbanisées doit inciter à maintenir une forte vigilance vis-à-vis de la maîtrise des flux et de la qualité des eaux de ruissellement des secteurs urbains pour éviter toute contamination des eaux de la rivière.
L'Ehn génère une zone inondable par débordement. Dans ces secteurs, des mesures de protection doivent être prise.

Composantes paysagères de la commune



Sources : SCAPE Architecture, BD OCS CG67, BD Carto IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD/GH Janvier 2007

➢ **Eaux souterraines :**

La nappe aquifère rhénane est présente à l'Est du territoire, dans la plaine. Les ressources en eaux y sont croissantes de l'Ouest vers l'Est, jusqu'à devenir très importantes à l'extrémité orientale, où sont d'ailleurs implantés les captages d'eau de la brasserie Kronenbourg, captages privés qui ne disposent pas de périmètres de protection soumis à arrêté préfectoral. La qualité de l'eau y est bonne (salinité moyenne S2).

2.2.4. *Climatologie*

La commune d'Obernai est soumise à un climat dégradé d'Ouest en Est, allant d'un climat continental montagnard à un climat continental relativement sec dû à l'effet de Fœhn des Vosges.

2.3. Grandes unités paysagères de la commune

A l'échelle de la commune trois grandes unités naturelles se dégagent :

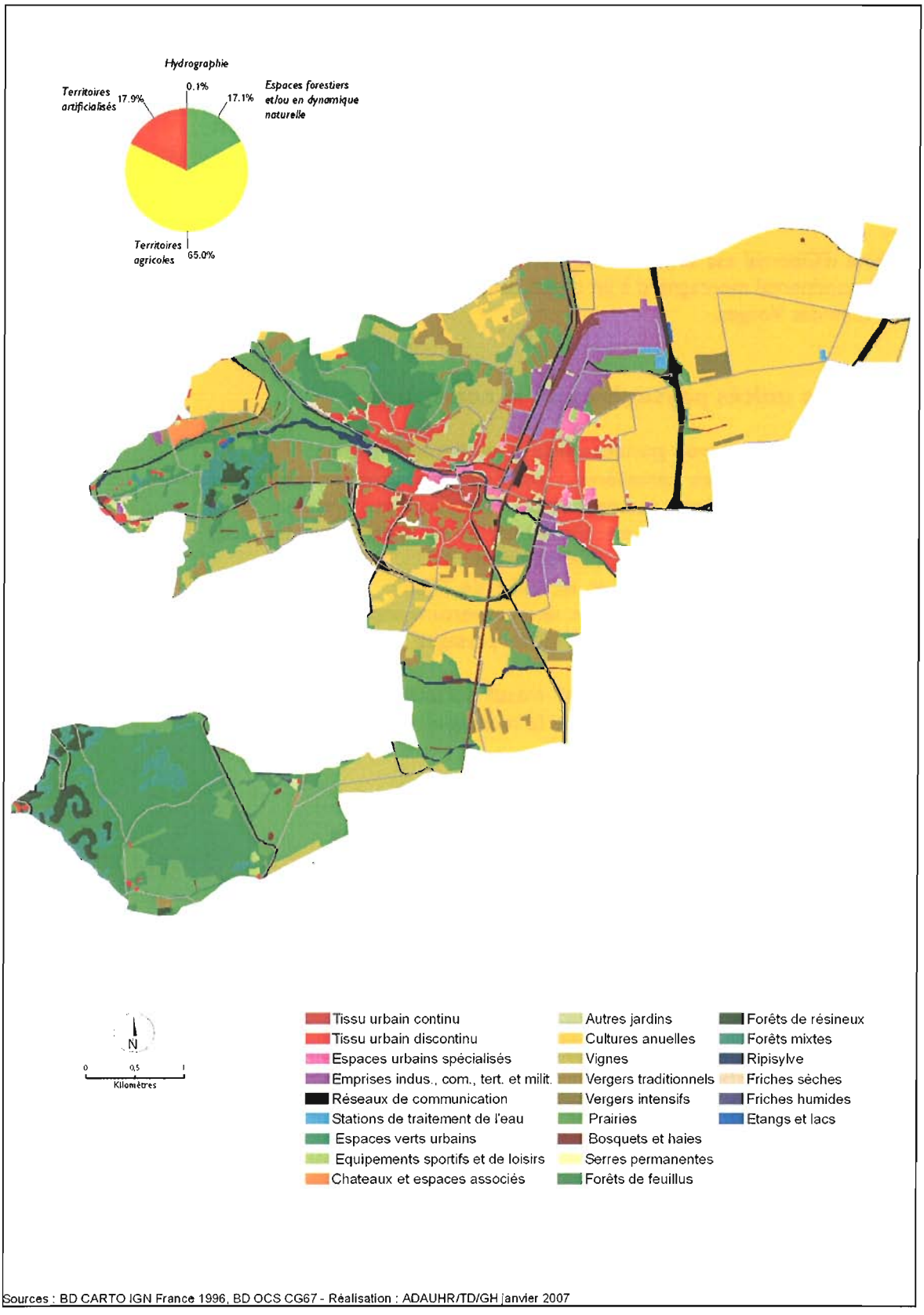
- la zone de cultures céréalières : terrains plats presque totalement dépourvus de repères naturels et de constructions. Cette unité ne présente guère d'intérêt en elle-même, si ce n'est pour les vues transversales vers le Piémont, qu'elle permet ;
- les collines sous-vosgiennes et la vallée de l'Ehn : unités fortement structurées par la topographie et une couverture végétale très variée, elles présentent une grande variété de paysages et de vues, souvent pittoresques ;
- le bois d'Urlosenholz : principal massif forestier sur le territoire d'Obernai, il occupe les pentes de la montagne vosgienne au pied du Mont Sainte-Odile.

2.4. Occupation des sols/nature des espaces libres

Globalement l'occupation des sols se définit comme suit :

- la ville dans le vallon de l'Ehn, sur les flancs du Mont National, ainsi que ses extensions résidentielles et industrielles dans la plaine ;
- la vaste zone de cultures céréalières intensives à l'Est du territoire ;
- les zones agricoles aux aptitudes et aux usages plus variés au Nord, à l'Ouest et au Sud de la ville, où l'on rencontre pêle-mêle vignes, vergers, labours et prés, mais aussi (notamment sur les flancs du Mont National) des taillis et des broussailles témoignant d'une déprise agricole ;
- la forêt au Sud-Ouest du territoire, et au lieu-dit Buehl vers Ottrott.

Occupation du sol



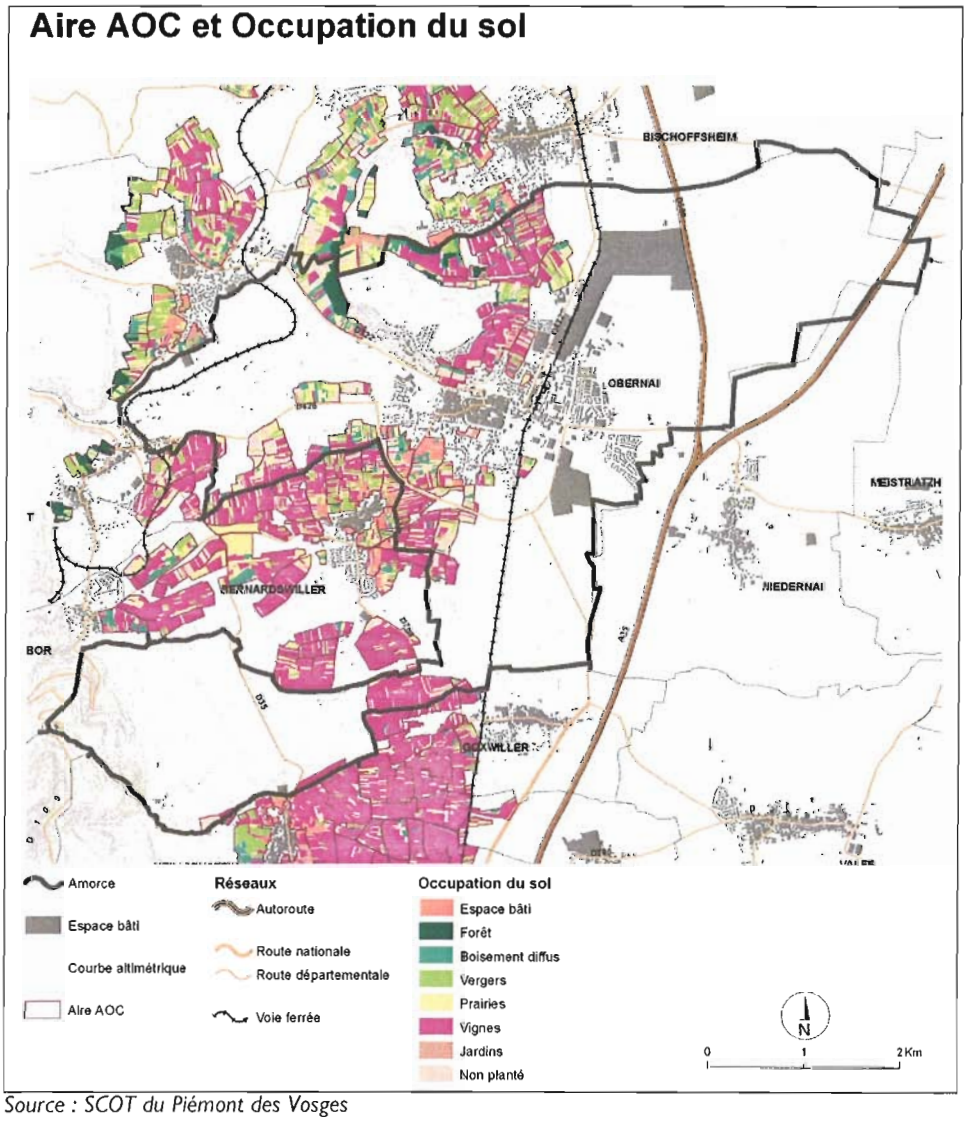
Sources : BD CARTO IGN France 1996, BD OCS CG67 - Réalisation : ADAUHR/TD/GH janvier 2007

2.4.1. *Terres agricoles*

Alors que de nombreuses activités liées à l'agriculture sont établies sur la commune (lycée agricole, Association pour le Développement Agricole et Rural du Vignoble, verger expérimental d'Alsace VEREXAL,...), une seule exploitation en polyculture-élevage subsiste sur la commune, les autres étant liées à la viticulture. En revanche, la superficie agricole (cultures permanentes et cultures annuelles) représente 66% de la superficie du ban, soit environ 1 500 hectares.

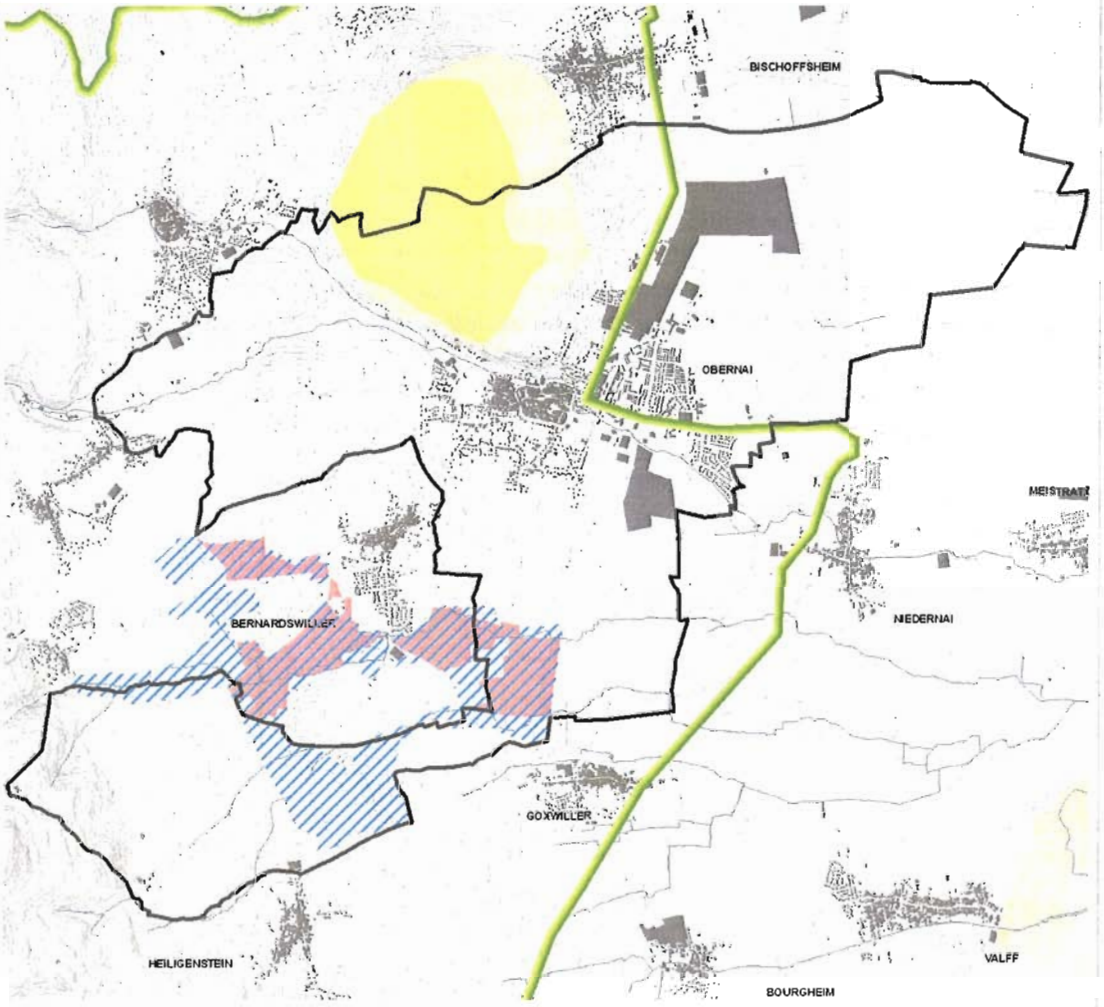
2.4.2. *Zones AOC*

La superficie de cultures viticoles représente près de 350 ha, à savoir 13,5% de la superficie du ban communal. Il n'existe cependant pas de véritable correspondance entre les surfaces cultivées en vignes et les secteurs classés en AOC. Des vergers, des surfaces de forêts ainsi que des zones urbanisées sont intégrés dans ce périmètre. La majeure partie du secteur AOC se situe sur les flancs du Mont National, ainsi qu'au Sud du centre ancien, il est parfois inclus dans le tissu bâti.



Source : SCOT du Piémont des Vosges

Protections environnementales



Espace bâti
Courbe altimétrique
Amorce
Cours d'eau

Protections environnementales

Site naturel inscrit
Zones humides remarquables
Projet Natura 2000

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
I
II

N

0 1 2 Km

Source(s) : BD TOPO © IGN 2002, DDE, DIREN - Réalisation : ADAUHR/ET/CK-TD/EP/GH-Octobre 2007

2.5. Milieux naturels et patrimoine biologique

2.5.1. Les protections environnementales

Le ban communal d'Obernai comprend des espaces protégés, inscrits à différents niveaux :

- Un projet d'extension **du réseau Natura 2000** (Site d'Importance Communautaire) dans le secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch au titre de la protection du papillon « Azuré de la Sanguisorbe » concerne le territoire de la Ville d'Obernai.
  Les vastes étendues prairiales du Ried du Dachsbach, situées au Sud du ban communal, constitue en effet un noyau important de population de cette espèce.
  Le Conseil Municipal par délibération du 10 avril 2006 a émis un avis favorable à ce projet d'extension.

- **Un Site inscrit** au titre de la loi du 2 mai 1930, le Massif des Vosges.
  Une grande partie du ban communal est concernée par le classement en site inscrit du Massif des Vosges. Ce classement induit de surveiller l'évolution du site sur le plan paysager, notamment du point de vue de la qualité de l'architecture.

- **Une ZNIEFF de type I**, le Mont National et le Bischenberg.
  Les ZNIEFF de type I sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.

- **Une ZNIEFF de type II**, les collines calcaires sous vosgiennes.
  Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

  L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel

- Des cours d'eau recensés à l'inventaire des **zones humides remarquable**, le Dachsbach et l'Apfelbach.

2.5.2. *L'inventaire des richesses naturelles*

Source : Inventaire des richesse naturelles, 1996

La commune d'Obernai a élaboré un inventaire des richesses naturelles sur l'ensemble de son ban.

D'une manière générale, le territoire communal d'Obernai offre une richesse faunistique et floristique importante. Le document « Inventaire des richesses naturelles » édité en Novembre 1996 par la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) décrit l'ensemble des sites retenus pour leurs richesses naturels.

- **Le Ried de l'Apfelbach et du Dachsbach**

Le Ried du Dachsbach et de l'Apfelbach est caractéristique des rieds du piémont vosgiens. Moins prestigieux pour sa flore que les rieds noirs, on y rencontre tout de même quelques espèces d'orchidées : l'orchis brûlé, l'orchis morio ou l'orchis mâle.
Ce Ried est toutefois remarquable pour la faune et plus particulièrement pour l'avifaune. Des espaces rares et menacées s'y reproduisent comme le Courlis cendré, la Pie grièche grise, le Tarier des près et la Locustelle tachetée.

La présence du papillon « Azuré de la Sanguisorbe » est à l'origine d'un projet de classement en Site d'Intérêt Communautaire au titre du Réseau Natura 2000.

Ce secteur constitue également une zone humide remarquable inventoriée dans le schéma départemental des espaces naturels sensibles. A ce titre, ce sont des espaces inconstructibles de fait, depuis l'approbation du SDAGE Ill-Nappe-Rhin.

Par ailleurs, une demande de mise en protection (projet d'arrêté de protection de biotope) des cours d'eau du Dachsbach et de l'Apfelbach a été effectuée en 1992 (par les communes de Bernardswiller, Obernai et Goxwiller). Cette démarche est justifiée par les richesses faunistiques et floristiques ainsi que par la structure paysagère de ce milieu. A l'heure actuelle, la procédure n'a pas encore aboutie et, dans l'intervalle, une partie de ces prairies a été transformée en champ de cultures.

- **La Chênaie xérophile**

Ce type de boisement est devenu rare en Alsace du fait de son défrichement au profit du vignoble. Le Chêne pubescent et le Chêne sessile sont accompagnés d'une grande variété d'arbustes (Viorne lantane, Camerisier, Troène, etc.). Parmi les joyaux botaniques subsistant sur cette colline, on peut citer le Lis martagon et plusieurs espèces d'orchidées (Céphalanthère rouge, etc.). Par ailleurs, le Chêne pubescent trouve sous cette latitude la limite septentrionale de son aire de répartition en Europe.
Ces sites figurent par ailleurs dans l'inventaire des ZNIEFF.

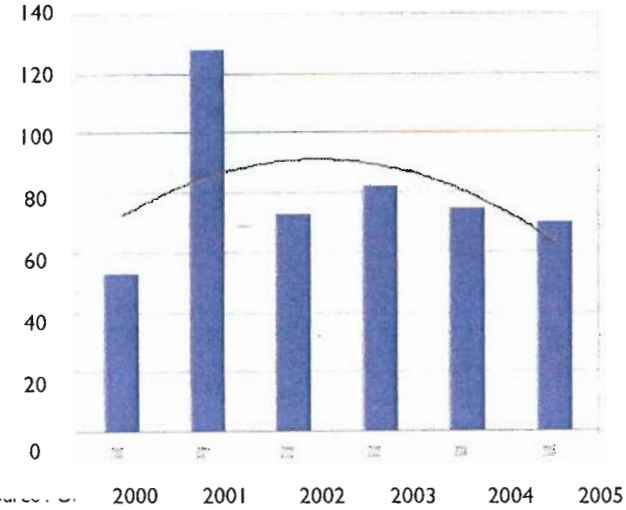
- **Les pelouses calcaires**

Le Mont National est connu pour sa grande richesse botanique. Les pelouses thermophiles ont été en partie urbanisées ou plantées en vignes mais il subsiste des parcelles relictuelles. Une douzaine d'espèces d'orchidées, l'Anémone pulsatille et la Gentiane cilié y sont présentes.
L'avifaune est également très riche avec la nidification d'espèces comme la Pie-grièche écorcheur. Il est également à noter, la présence remarquable de la Mante religieuse.
Ces sites figurent dans l'inventaire des ZNIEFF. Plusieurs parcelles communales font l'objet d'une gestion concédée au Conservatoire des Sites Alsaciens (CSA).

- **La plaine lœssique**

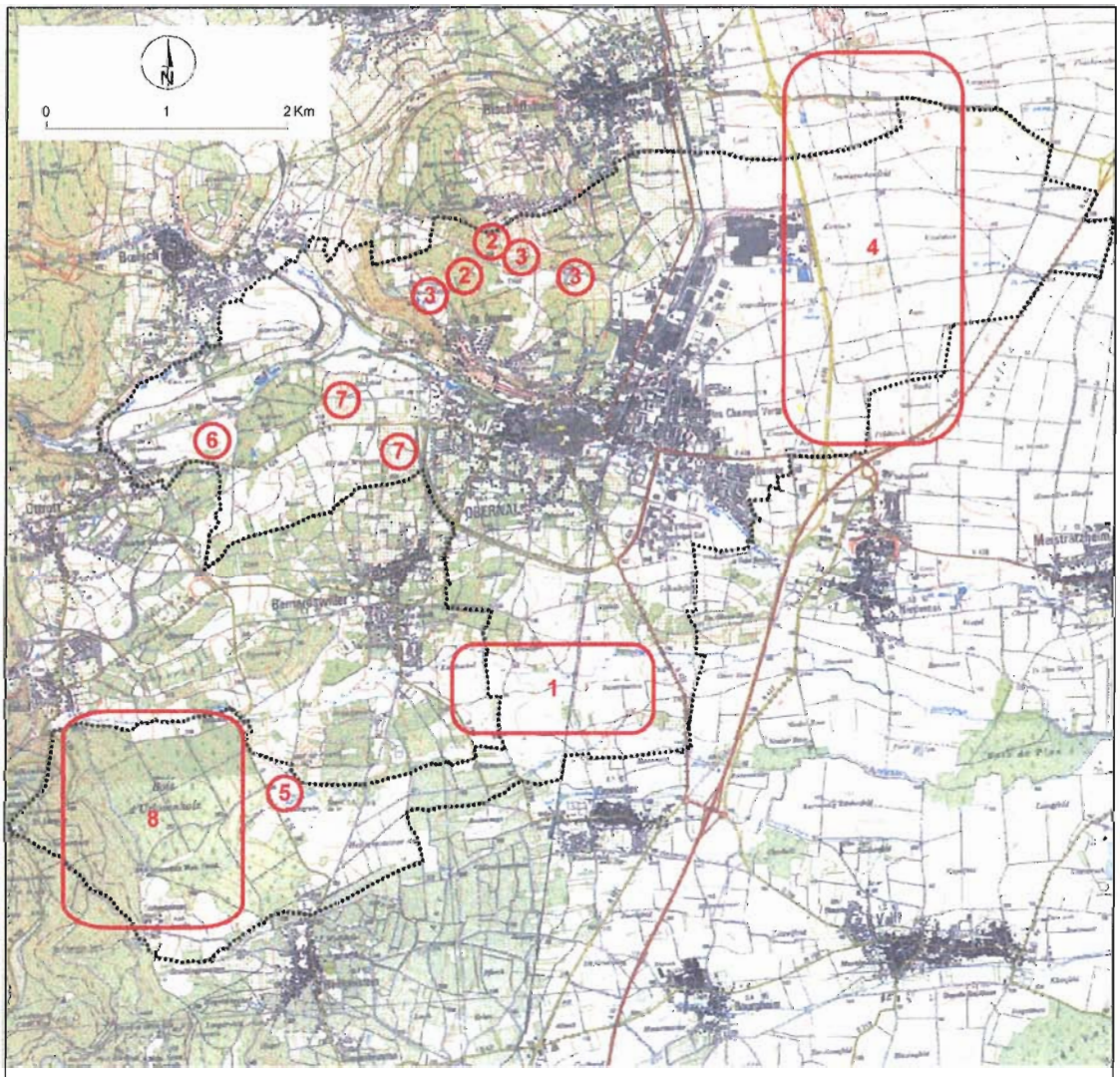
Cette partie de la plaine est d'apparence inhospitalière pour la faune et la flore. Paradoxalement on y rencontre un mammifère rare en Europe, le Hamster commun qui fait l'objet d'une protection stricte au niveau international (Convention de Berne), communautaire (Directive Habitat 1993) ainsi qu'au niveau national (Arrêté du 23 avril 2007). Dans le cadre de la directive Habitat, Faune, Flore, l'Union Européenne prévoit notamment pour cette espèce une protection stricte de l'espèce, ainsi que de ses aires de repos et de reproduction.
Sur les parcelles du LEGTA d'Obernai situées à l'Est de la RD 500, des suivis sont menés chaque printemps sur l'évolution du nombre de terriers du Hamster commun.

Evolution du nombre de terriers recensés entre 2000 et 2005 sur le LEGTA d'Obernai



En 2005, on observe une diminution du nombre de terriers (-7% par rapport à 2004). Les suivis ont mis en évidence que le Hamster commun suivait les rotations de culture et colonisait très rapidement la culture de luzerne, puisqu'en 2005, elle abritait la moitié des effectifs de l'espèce présente sur les parcelles du LEGTA.
Par ailleurs, deux batraciens remarquables et protégés sont également présents dans les friches : le Crapaud vert et le Crapaud calamite.

Commune d'Obernai
Cartographie de l'inventaire des richesses naturelles



1. Ried de l'Apfelbach et du Dachsbach
2. Chênaie xérophile
3. Pelouses calcaires
4. Plaine loessique
5. Prairies mésophiles et mésohygrophiles
6. Prairies à saules têtards
7. Vergers à hautes tiges
8. Forêt de l'Urlosenholz

- **Les prairies mésophiles et mésohygrophiles**

L'intérêt principal de ce secteur réside dans la juxtaposition de différents milieux qui offrent site de reproduction et zone de chasse, notamment pour l'avifaune. Il est à noter plus particulièrement la présence de la Chouette chevêche et le Torcol fourmilier. L'entomofaune (partie de la faune constituée par les insectes) est également très intéressante.

- **Les prairies à saules têtards**

L'intérêt principal de ce site est la présence de nombreux saules têtards. Cet arbre remarquable façonné grâce à l'intervention humaine représente un joyau paysager à préserver. Ses anfractuosités hébergent une faune et une flore importantes. Les oiseaux cavernicoles sont parmi les hôtes privilégiés (Chouette chevêche, Torcol fourmilier, etc.), ainsi que certaines chauves-souris.

- **Les vergers à hautes tiges**

Les arbres fruitiers atteignent couramment plus d'un siècle. Arrivés à ces âges avancés, leurs cavités deviennent le gîte d'une faune riche et variée. De nombreuses chauves-souris trouvent refuge dans ces anfractuosités ainsi qu'une multitude de coléoptères et autres insectes. Les oiseaux sont sans doute les hôtes les plus visibles et on rencontre dans ces vergers plusieurs espèces présentes sur le liste rouge des oiseaux nicheurs d'Alsace : la Chouette chevêche, le Torcol fourmilier, le Rouge queue à front blanc et rarement la Huppe fasciée.
Les orchidées sont également représentées dans ces milieux, les plus courantes sont les Orchis moucheron, militaire et plus occasionnellement l'Orchis pourpre.

- **La forêt de l'Urlosenholtz**

La forêt de l'Urlosenholtz est surtout remarquable par la variété de feuillus qu'on y retrouve et par sa structure diversifiée (présence de tous les stades de la forêt). Cette diversité ligneuse se retrouve aussi par conséquent au niveau de la faune et de la flore en général.

2.5.3. Le Scot du Piémont des Vosges – les noyaux centraux

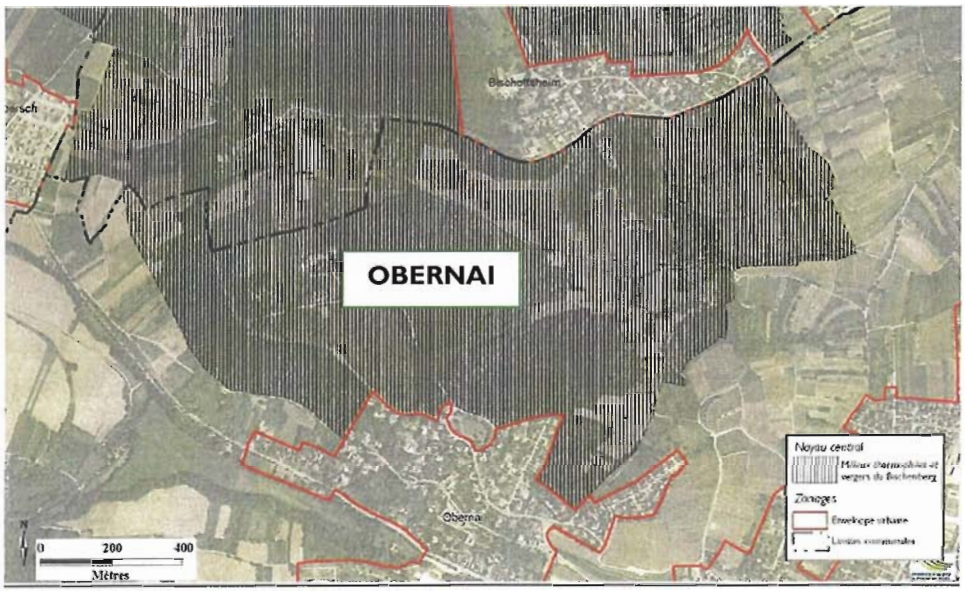
Parmi les espaces sensibles repérés sur le territoire d'Obernai, trois secteurs sont identifiés par le Scot du Piémont des Vosges comme étant des noyaux centraux à protéger. Ces derniers doivent être préservés de toute urbanisation.

Les noyaux centraux sont des ensembles naturels dont la taille et l'état de conservation sont satisfaisants pour abriter durablement des populations animales et végétales dont le dynamisme démographique est suffisant pour alimenter les zones périphériques.

Le SCOT identifie également une aire AOC « inconstructible » qui devra répondre aux mêmes principes, excepté pour les secteurs qui étaient déjà inscrits en zone constructible au POS.

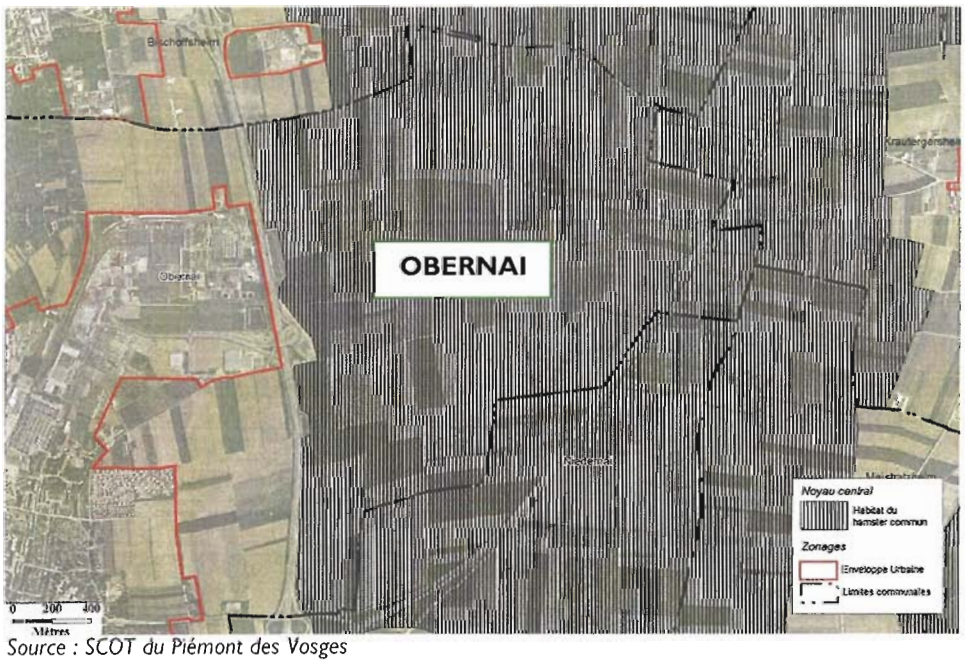
Trois noyaux centraux sont localisés, en totalité ou pour partie, sur le ban d'Obernai :

1. **Les milieux thermophiles et vergers du Bischenberg :**



Source : SCOT du Piémont des Vosges

2. **Le plateau lœssique central au titre de la protection du Grand Hamster**



Source : SCOT du Piémont des Vosges

3. Les débouchés des vallées du Dachsbach et de l'Apfelbach

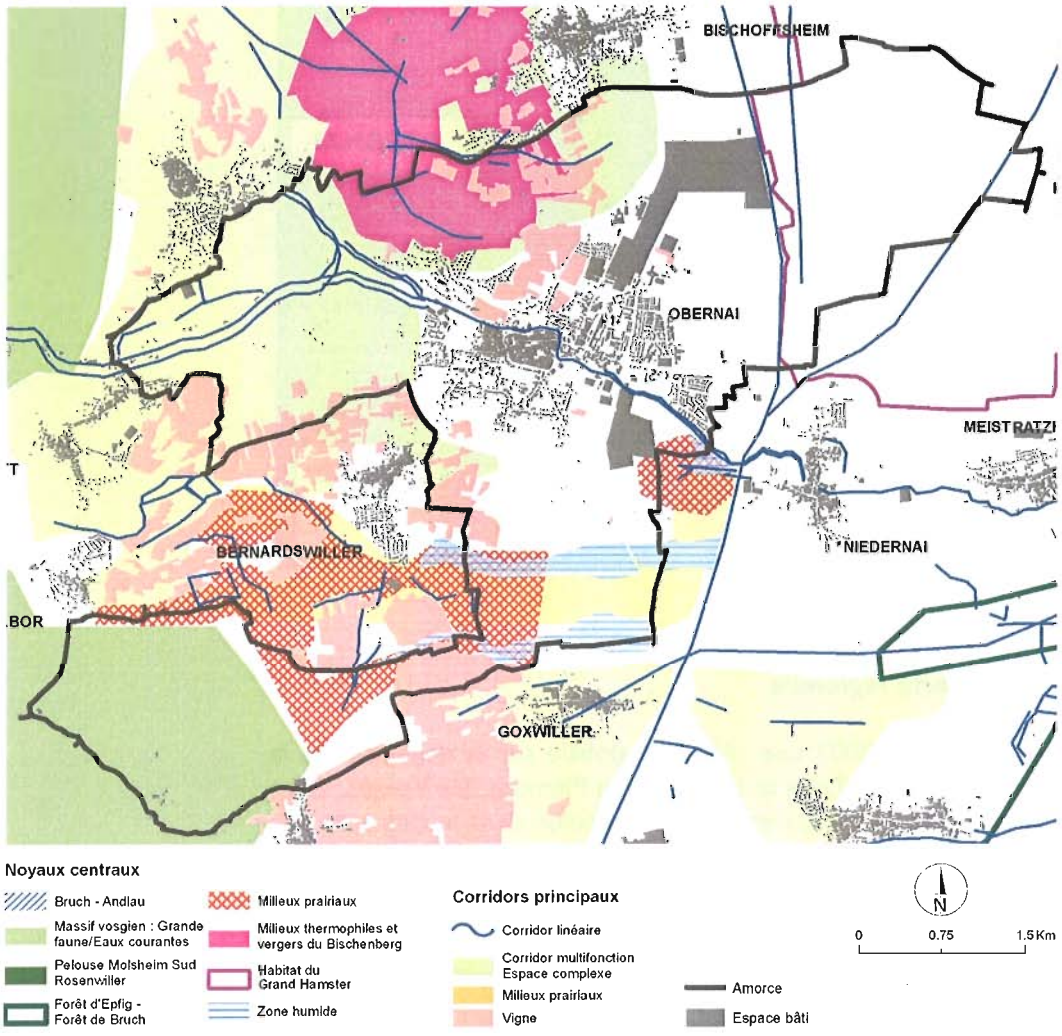
Source : SCOT du Piémont des Vosges

2.5.4. La Trame verte régionale

La Région Alsace a mené en 2002 une réflexion globale sur la définition de la Trame Verte en plaine d'Alsace. Dans le territoire du Piémont des Vosges, cette réflexion a été approfondie par le bureau d'études Ecolor dans le cadre de son étude « Trame biologique et paysagère » menée en 2003. Les résultats de cette étude permettent d'affiner l'inventaire des niches écologiques en pointant les sites d'intérêt majeur et complémentaires du secteur d'Obernai :

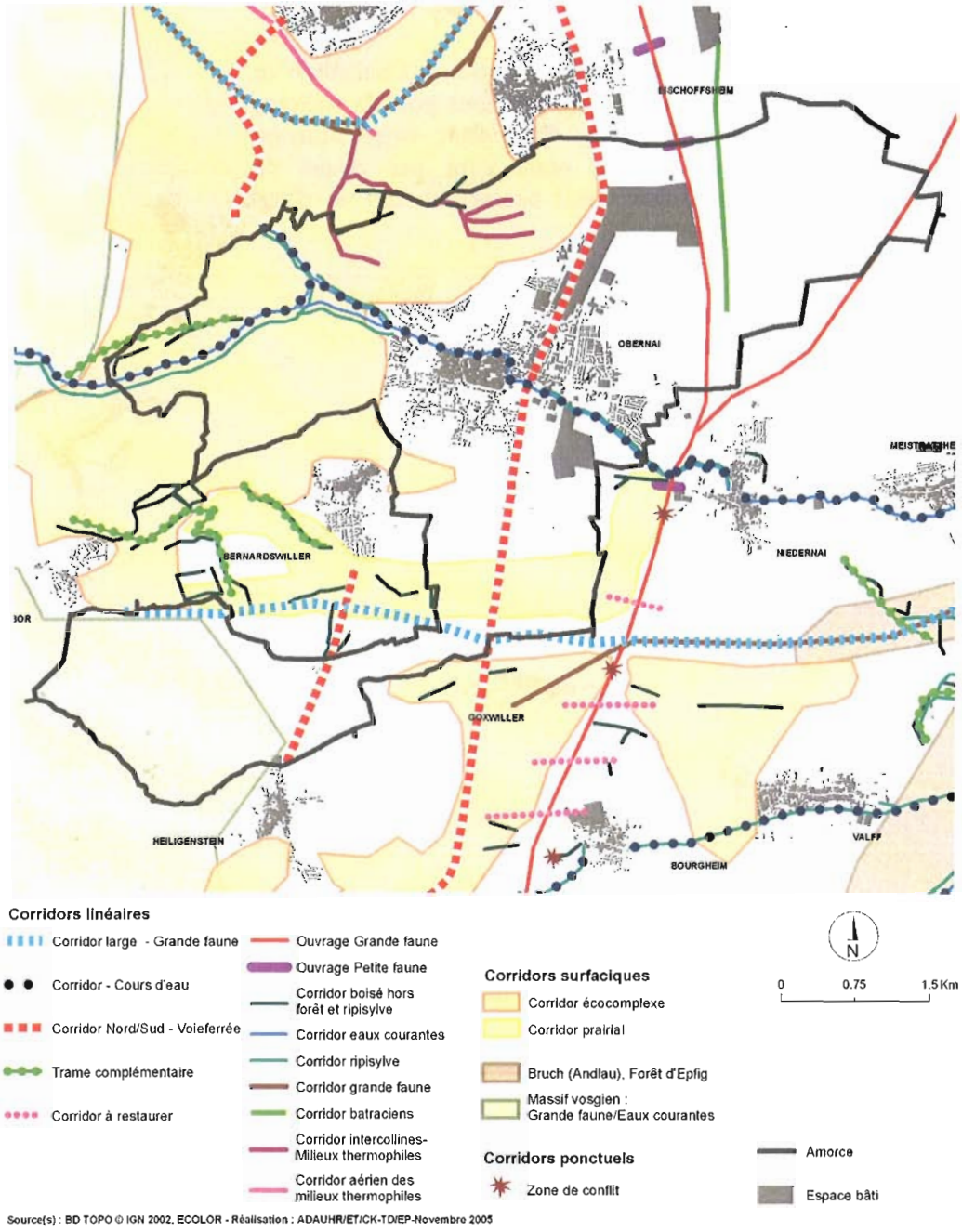
Sites	Communes	Types de milieu	Espèces déterminantes
Bischenberg	**Obernai** Bischoffsheim Rosheim Boersch	Pelouse calcaire Forêt thermophile Vergers	Végétation avifaune
Vallon du Dachsbach-Apfelbach	**Obernai** Bernardswiller Goxwiller Heiligenstein	Prairie riedienne Roselière Ripisylve	Avifaune
Vallon de l'Ehn	**Obernai** Niedernai	Prairie riedienne Vergers Ripisylve	Végétation Avifaune
Gravière du plateau loessique	**Obernai** Rosheim Griesheim	Carrière	Batraciens
Vallée de l'Ehn amont	**Obernai** Boersch Ottrot	Prairies Bois	

La trame verte sur le territoire d'Obernai



Source : SCOT du Piémont des Vosges - ECOLOR

Les corridors biologiques



Source : SCOT du Piémont des Vosges - ECOLOR

Les corridors biologiques sont des éléments naturels linéaires ou non qui permettent les flux biologiques sur le territoire entre loyaux principaux. A ce titre, ils doivent être préservés.

2.5.5. Conclusion

La particularité du territoire d'Obernai réside dans la présence de milieux naturels aux portes de la ville.

La présence de milieux naturels remarquables (Mont National, Dachsbach et Apfelbach, etc.) à proximité de la ville est bien sûr un atout pour la richesse patrimoniale et pour la qualité du cadre de vie. Cependant, cette situation donne aussi une vulnérabilité à ces milieux, notamment par risque de surfréquentation. Ces sites ont besoin d'un statut protecteur fort et d'une gestion adaptée afin d'assurer leur pérennité.

2.6. Caractéristiques paysagères particulières

2.6.1. *La présence du végétal en ville*

La ville d'Obernai valorise ses espaces publics par des actions de fleurissement urbain qui l'ont fait élire en catégorie « trois fleurs » dans le palmarès national des villes et villages fleuris (année 2003).

Les quartiers résidentiels anciens bénéficient d'une trame importante de jardins privés souvent valorisés par des grands arbres arrivés à l'âge adulte. Les quartiers récents offrent également une trame de jardins avec généralement en plus un cortège végétal important en bordure de rues, grâce à une conception de voirie intégrant des alignement d'arbres et des massifs arbustifs.

Les quartiers Ouest et Sud associent une trame de jardins privés et une trame végétale rurale : vignes ou vergers s'intercalent entre des groupes de maisons ; quelques îlots de vergers, de potagers et de jardins forment des sortes de «clairières» originales au milieu du tissu pavillonnaire.

Le quartier des coteaux voisine directement avec les vignes et les pentes boisées du Mont National ; celles-ci constituent un écrin paysager bien visible auquel la population est particulièrement attachée. L'impact des jardins privés est relativement moins important car c'est l'architecture des maisons qui marque le plus visuellement du fait de la topographie et du style des constructions. Sur le haut du coteau, le chemin bordé de cerisiers le long du lotissement de l'Allée du Vignoble donne beaucoup de caractère et de réussite à l'insertion du front bâti le long des vignes.

La rue du Général Leclerc est un axe urbain de caractère très routier et minéral qui amoindrit la qualité de l'entrée Nord de la ville. Sa valorisation paysagère pourrait s'opérer par un réaménagement de la voirie pour mieux associer les circulations routières, cyclistes et piétonnes, et par un accompagnement végétal affirmé et esthétique. En complément, il conviendrait aussi d'améliorer la perception des éléments de contact entre les espaces publics et privés riverains (clôtures, espaces verts,...).

La ripisylve bordant l'Ehn constitue un motif arboré continu à travers la ville et a donc ainsi un rôle paysager très fort, permettant notamment la présence d'arbres à proximité de la vieille ville qui est en fait le quartier le moins arboré. Son caractère exclusif dans le secteur plébiscite en faveur du maintien de cette continuité biologique remarquable.

Le pourtour des anciens remparts est marqué par un long alignement d'arbres accompagné par une voie de promenade (principalement des Tilleuls mais avec aussi un tronçon de Marronniers). Cet espace associe intérêt patrimonial historique et attrait paysager. Cette plantation forme une première ceinture arborée autour du centre à laquelle il faut associer, côté Sud, une succession de jardinets situés entre la promenade et le front bâti, et côté Est, un ensemble de pelouses et de massifs arbustifs. Derrière l'église, le square du Selhof (récemment réaménagé) fait transition entre le quartier historique et le coteau.

Le parc du château de Hell forme un vaste espace arboré en lisière Est de la ville ; il s'associe à la coulée verte de l'Ehn. C'est un espace d'agrément et de détente proche du centre-ville et des quartiers Ouest. La ville possède un autre parc, mais moins important, au sommet du coteau urbanisé aux abords de la statue de Carnot ; il forme une transition avec les boisements du Mont National.

Comparativement aux quartiers Ouest et Sud, la partie Est de la ville paraît manquer d'un grand parc arboré public permettant d'offrir aux habitants de ces quartiers un vaste espace récréatif et paysager valorisant d'autant leur cadre de vie. Ce déséquilibre sera résorbé par la création d'un parc urbain dans le quartier des Roselières. Ce parc aura aussi un rôle structurant pour les espaces urbains riverains.

2.6.2. *Sentiers et chemins urbains et péri-urbains*

Certains quartiers d'Obernai comportent des sentiers ou des chemins. Ces voies offrent aux habitants la possibilité de circuler autrement en milieu urbain pour relier différents lieux ou de rejoindre des espaces périphériques. La promenade péri-urbaine est une source de détente et d'agrément. Ce potentiel récréatif apporte ainsi un supplément de qualité au cadre de vie pour la ville.

Ces voies pédestres représentent aussi une mémoire et une valeur patrimoniale pour la ville par leur origine ancienne, par l'usage répété des générations successives d'habitants et par leurs tracés imprimés dans la trame foncière et le paysage.

On citera notamment :

- le réseau de sentiers, à travers le secteur de potagers de l'îlot délimité par le Rempart du Maréchal Joffre, la rue de la Colonne, rue du Birkenfels et rue de Sélestat (dont deux sentiers sont éclairés) ;
- les chemins ruraux des quartiers Ouest et Sud en extrémité de la voirie actuelle ;
- l'escalier reliant la route de Boersch à la rue de la Moyenne Corniche (Triwelsmur) ;
- le chemin arboré du lotissement les Cerisiers (Chemins des cerisiers) ;
- le passage entre la rue du Cimetière et la rue des Frères Wolf ;
- la promenade des Remparts ;
- les bords de l'Ehn dans le parc Hell.

Le maintien, la réouverture et la protection de ces chemins et sentiers constituent un objectif d'aménagement. Dans les secteurs d'extensions urbaines, il sera préférable de conserver ces voies pré-existantes pour les réserver aux modes de circulation douce, et d'aménager le nouveau réseau de voirie selon un réseau indépendant des emprises de ces chemins.

Hors agglomération urbaine, le territoire d'Obernai comporte aussi un réseau de voies pédestres intéressant pour le cadre de vie et pour l'attrait touristique :

- sentier viticole du Schenkenberg ;
- sentiers balisés par la Club Vosgien (Mont National, Immerschenberg, bords de l'Ehn, bois d'Urlosenholtz) ;

- parcours de santé récemment réaménagé (départ près de la piscine découverte) près des étangs.

Le secteur du Ried du Dachsbach comporte, enfin, un potentiel de promenades en pleine nature.

2.6.3. Les points de vues intéressants

La situation géographique et la topographie donnent à Obernai la particularité d'offrir des points de vues panoramiques remarquables, grâce au dialogue entre le Piémont et les sites de coteaux, et grâce à l'arrière-plan vosgien. La silhouette des monuments de la vieille ville apporte également une personnalité au site.

Les perspectives remarquables, qui pourront être prises en compte lors des opérations d'aménagement, sont les suivantes :

- les vues depuis la RD 500 et l'A 35 ;
- les vues sur les coteaux viticoles depuis les quartiers Est ;
- les vues sur la vieille ville et les coteaux du Mont National depuis la voie contournante Sud et le quartier Sud ;
- les perspectives visuelles le long de la Route des Vins ;
- les vues panoramiques depuis les coteaux du Mont National, notamment depuis la terrasse du monument à la mémoire des déportés et incorporés de force.

2.6.4. Impact paysager des fronts urbains Est et Sud

Le front Est

Au niveau de la zone industrielle Nord, le front urbain offre une façade industrielle monumentale très affirmée : brasserie Kronenbourg, usines. Les couleurs des bâtiments et les décompositions architecturales des installations de la brasserie facilitent l'insertion du bâti industriel.

Il conviendra plutôt d'inciter à une mise en scène paysagère des premiers plans le long de la RD 500 pour créer des points d'appel visuels valorisant.

Au niveau des quartiers résidentiels (Europe Nord), le front urbain pavillonnaire actuel se heurte sans transition à l'espace agricole. Pour une meilleure insertion paysagère, les extensions urbaines futures devront prévoir un minimum d'espace et d'aménagement paysager de transition entre le front bâti et les champs, par exemple grâce à un chemin périphérique bordé d'arbres sur le modèle très réussi du chemin arboré bordant le front Sud-Est du lotissement de l'Allée du Vignoble le long des vignes ; un tel aménagement a le mérite de la simplicité associé à l'expression d'une symbolique paysagère forte, en formant un filtre visuel et en constituant un espace de détente de proximité.

Le front Sud

Le contexte topographique périphérique actuel favorise l'insertion paysagère de la zone d'activités Sud en minorant l'impact visuel des bâtiments. Toutefois, un cortège végétal arboré plus important, permettrait d'atténuer l'aspect austère du secteur.

2.6.5. *Le Parc de la Léonardsau*

Ce parc est un des parcs paysagers remarquables du Bas-Rhin. A ce titre, il est inscrit au titre des Monuments Historiques.

Cependant, une réhabilitation des espaces jardinés et du cortège arboré est nécessaire pour réparer les dommages de la tempête de 1999 dans les bosquets périphériques, pour remplacer les arbres dépéris suite à la sécheresse de 2003, pour restaurer les motifs de buis et l'ensemble des décors végétaux thématiques, ainsi que les équipements hydrauliques. L'ouverture permanente au public lui permet d'affirmer sa vocation d'espace paysager remarquable.

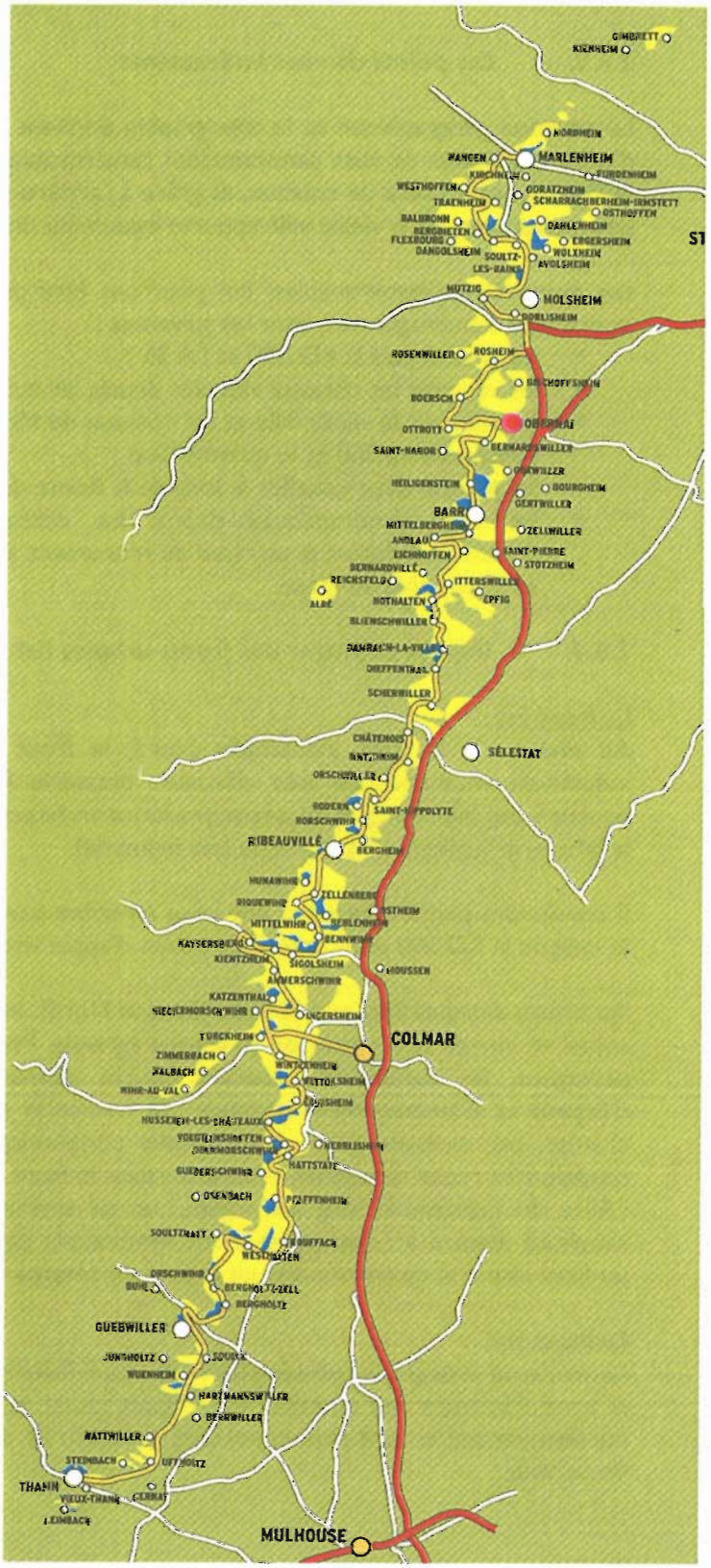
La réalisation d'un diagnostic sanitaire de l'ensemble du patrimoine arboré permettrait de s'assurer de son état et éventuellement de prendre des mesures pour sécuriser ce lieu. Ce parc dispose d'un potentiel d'ambiances variées aisément associables à différents types d'animation organisées dans le château.

Le site de la Léonardsau souffre un peu d'être à l'écart d'Obernai et d'être desservi par deux routes étroites. Cependant, il existe un potentiel de valorisation pour ce secteur par une mise en relation d'activités et de lieux différents existants entre Obernai et la Léonardsau : l'étang de pêche, le parcours de santé, les itinéraires pédestres (dont celui le long de l'Ehn), VTT et équestres, et l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

2.6.6. *La Route des Vins*

La Route des Vins traverse le territoire d'Obernai en empruntant la RD 322 venant de Boersch et la RD 426 vers Ottrott. Cette route touristique est un vecteur de découverte des terroirs viticoles et de transmission d'une image positive du paysage à l'échelle régionale et locale. Elle doit donc conforter l'identité d'Obernai ville du vignoble, en attirant un flux touristique. Le prestige du vignoble alsacien, la position géographique (proximité de Strasbourg, situation en piémont près du Mont Ste-Odile),

La Route des Vins
(Source : site Internet de la Communauté de Communes de la Porte du Vignoble)



et la richesse du patrimoine de la ville, permettent à Obernai d'être une ville étape remarquable sur cet itinéraire (classement en *« plus beaux détours de France »*).

Aussi, les abords de la Route des Vins se doivent d'offrir un aspect positif avec des opportunités de vues sur le parcellaire viticole, grâce aussi à la préservation d'une couverture végétale variée et à l'absence d'éléments dévalorisants.

Pour le tronçon de la RD 322 entre Boersch et Obernai, la perception sur le vignoble et les coteaux du Mont National est bonne malgré quelques enfrichements en sommet de talus routiers. Entre Obernai et Ottrott, l'itinéraire bénéficie d'une grande variété d'occupations du sol illustrant la diversité rurale historique de l'Alsace (vignes, vergers, champs, bois, rideaux d'arbres, prés et arbres isolés).

Il conviendra d'empêcher des mitages urbains ou des extensions linéaires bâties le long de ces deux tronçons aux entrées d'Obernai, et au niveau de l'annexe de Roedel, afin de garder une ambiance rurale et d'éviter des incohérences urbanistiques. Une maîtrise de l'affichage publicitaire est également à promouvoir le long de la Route des Vins pour éviter une autre forme d'altération du paysage viticole.

2.7. Bilan sur la qualité du cadre de vie

Comme facteurs positifs favorables ou exprimant une bonne qualité du cadre de vie, on citera :

- des quartiers résidentiels calmes ;
- des vues sur un paysage de qualité ;
- une proximité et un accès facile à la nature ;
- une grande richesse patrimoniale, historique et architecturale ;
- une trame de jardins et d'arbres en zone urbaine ;
- des espaces de détente, de jeux et de sport.

Quelques améliorations peuvent être recommandées :

- mise en valeur paysagère et végétale de la rue du Général Leclerc ;
- extension du réseau de pistes cyclables ;
- création d'un grand parc public vers les quartiers Est ;
- meilleure insertion des nouveaux fronts urbains dans le paysage.

Piémont, collines sous-vosgiennes et versant vosgien composent le cadre physique du paysage sur lequel vient se tisser une couverture végétale très diversifiée.

Les coteaux du Mont National

Espace semi-bocager du Piémont

L'Ehn crée une véritable coulée verte à travers la ville, reliant ainsi les différents quartiers.

Chemins ruraux, vergers et vignes, sont directement aux portes de la ville et assurent une bonne interface en l'espace naturel et urbain.

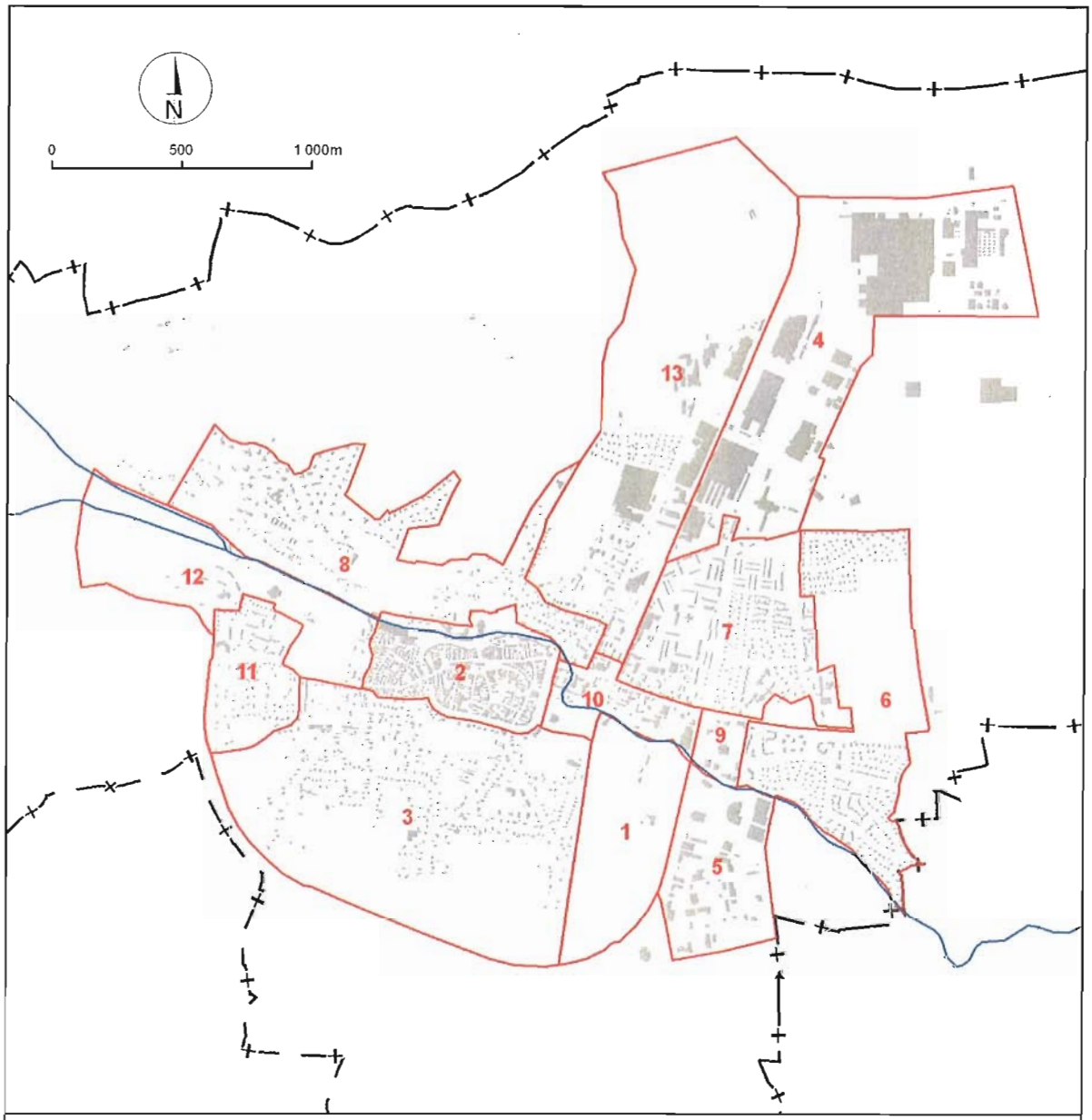
Une forte présence du végétal dans la ville et en périphérie

Le centre ancien historique est niché au débouché de la vallée de l'Ehn, au pied des coteaux du Mont National, alors que les extensions récentes se sont développées vers la plaine.

Les fronts urbains Est nécessitent une meilleure insertion paysagère pour assurer une transition harmonieuse avec l'espace rural.

Le quartier Sud présente l'originalité d'associer un tissu urbain pavillonnaire à une trame de vignes et de vergers.

Obernai : 13 secteurs urbains spécifiques



1 - Le long de l'Ehn
2 - La vieille ville et le faubourg médiéval
3 - Le quartier Sud
4 - La zone industrielle
5 - La zone d'activité Sud
6 - Le quartier Europe Sud et extension Est
7 - Le quartier Europe Nord
8 - Les coteaux
9 - Le quartier carrefour Europe
10 - Le Faubourg Est
11 - Le quartier extension Est
12 - L'Ehn
13 - La rue du Général Leclerc

Sources : BD TOPO IGN France 2002, SCARPE Architecture - Réalisation : ADAUHR/TD/GH Janvier 2007

3. Morphologie urbaine

Treize entités ou quartiers forment l'agglomération obernoise. Chacune d'entre-elles offre ses singularités, des atouts et des faiblesses dans ses caractéristiques propres.

3.1. Caractéristiques des entités du tissu bâti

3.1.1. Le long de l'Ehn (n° 1)

Caractéristiques :

- espace interstitiel localisé en bordure de l'Ehn, entre la voie ferrée et la contournante Sud (D 426) ;
- secteur comportant un ensemble d'équipements publics (collège, complexe sportif) dans sa partie Nord, et occupé par de la vigne, des vergers, et des cultures permanentes dans sa partie Sud ;
- le parcellaire juxtapose de vastes unités associées aux équipements publics et de fines parcelles en bande issues de l'activité agricole.

L'analyse de la typologie du bâti conduit aux caractéristiques suivantes :

- présence importante d'espaces verts (ripisylve de l'Ehn) ;
- grande superficie des terrains ;
- desserte piétonne et cyclable

Crédit-photo : ville d'Obernai

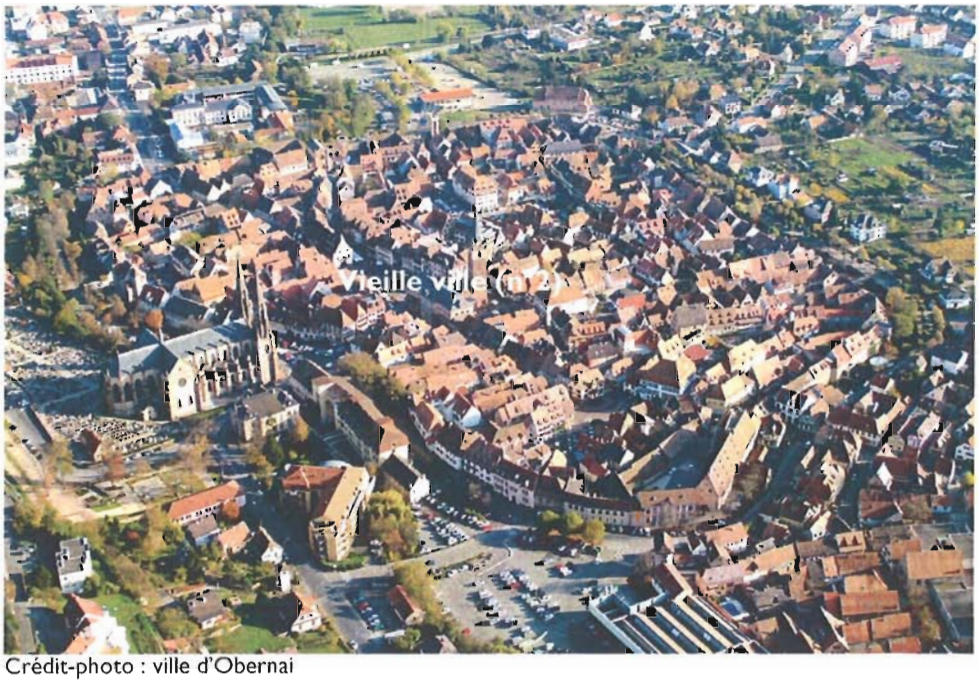
3.1.2. Vieille ville et faubourg médiéval (n° 2) :

Caractéristiques :

- monuments et tissu historiques anciens avec périmètres de protection ;
- bâti dense avec des logements implantés à l'alignement des rues ;
- rues étroites ;
- bâti ancien rénové et repeint ; des réhabilitations sont encore ponctuellement en cours ;
- présence importante de commerces de proximité ;
- problème de stationnement pour les riverains (obligation de garer son véhicule sur les parkings en-dehors du centre).

L'analyse de la typologie du bâti, conduit aux caractéristiques suivantes :

- l'accès aux logements s'effectue depuis la rue ou depuis les cœurs d'îlots (espaces communs), les cœurs d'îlots servent très souvent au stationnement et aux garages ;
- appropriation de ces espaces extérieurs par les habitants (petites extensions, ...).



Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.3. Quartier Sud (n° 3) :

Caractéristiques :

- tissu urbain lâche composé d'habitat individuel ainsi que de vastes espaces interstitiels, occupés par de la vigne et des vergers ;
- monofonctionnel, le quartier ne reçoit pas d'équipements, de commerces ou de services ;
- le parcellaire est constitué de parcelles en bande issues du parcellaire agricole.

L'analyse de la typologie du bâti conduit aux caractéristiques suivantes :

- logement au cœur de la parcelle (retrait important par rapport à la rue) ;
- présence importante d'espaces verts ;
- grande superficie des terrains ;
- pas de vis-à-vis direct (haies, clôtures assurant la séparation avec le voisinage) ;
- garage et abris non attenants au logement.

Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.4. Zone industrielle (n° 4) :

Caractéristiques :

- répartition autour de 2 axes : Boulevard de l'Europe et RD 500 ;
- identification difficile (signalétique) des différentes entreprises par rapport aux départementales (axes de desserte principale).

L'analyse de la typologie du bâti conduit aux caractéristiques suivantes :

- espace non hiérarchisé : bâtiment, clôtures et stationnement respectant des retraits, par rapport à la RD, propres à chaque entreprise ;
- pas d'uniformité : la morphologie du bâti répond à une logique industrielle de production.

Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.5. Zone d'activités Sud (n° 5) :

Caractéristiques :

- l'accès à la zone est difficilement identifiable ;
- pas d'uniformité, tant au niveau des bâtiments que des clôtures, difficulté de repérage, absence de lisibilité quant aux dessertes des différentes entreprises.

Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.6. Quartier Europe Sud / extension Est (n° 6) :

Caractéristiques :

- tissus urbains composés de logements collectifs, individuels en bande, et de logements individuels de type pavillonnaire ;
- uniformité des parcelles et des constructions.

L'analyse de la typologie de l'habitat pavillonnaire des années 1975/85 (extensions Sud) et des années 1995-2000 (extension Est) conduit aux caractéristiques suivantes :

- îlot s'articulant autour d'une voie principale ;
- desserte par des voies secondaires ;
- logement situé au cœur de la parcelle ;
- vis-à-vis direct avec le voisinage ;
- séparation entre la rue et le parcellaire effectuée par des murets ;
- difficulté d'orientation : impression de labyrinthe.

Crédit-photo : ville d'Obernai

Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.7. Quartier Europe Nord (n° 7) :

Caractéristiques :

- bordé à l'Ouest par la voie ferrée, comportant des logements individuels en bande, du pavillonnaire ainsi que des logements sociaux et collectifs ;
- comportant de nombreux équipements publics : lycée, collège, groupes scolaires, centre socio-culturel, crèche, halte-garderie, équipements sportifs et commerces, quartier s'articulant autour du boulevard de l'Europe.

L'analyse de la typologie des logements en bande des années 60/70 conduit aux caractéristiques suivantes :

- hiérarchie des espaces clairement définie : rue, stationnement extérieur (visiteur), garage, préau (espace de transition), jardin et logement ;
- espaces entièrement clos (mur, grille d'accès au logement) ;
- pas de rapport direct avec le voisinage.

Crédit-photo : ville d'Obernai

Crédit-photo : ville d'Obernai

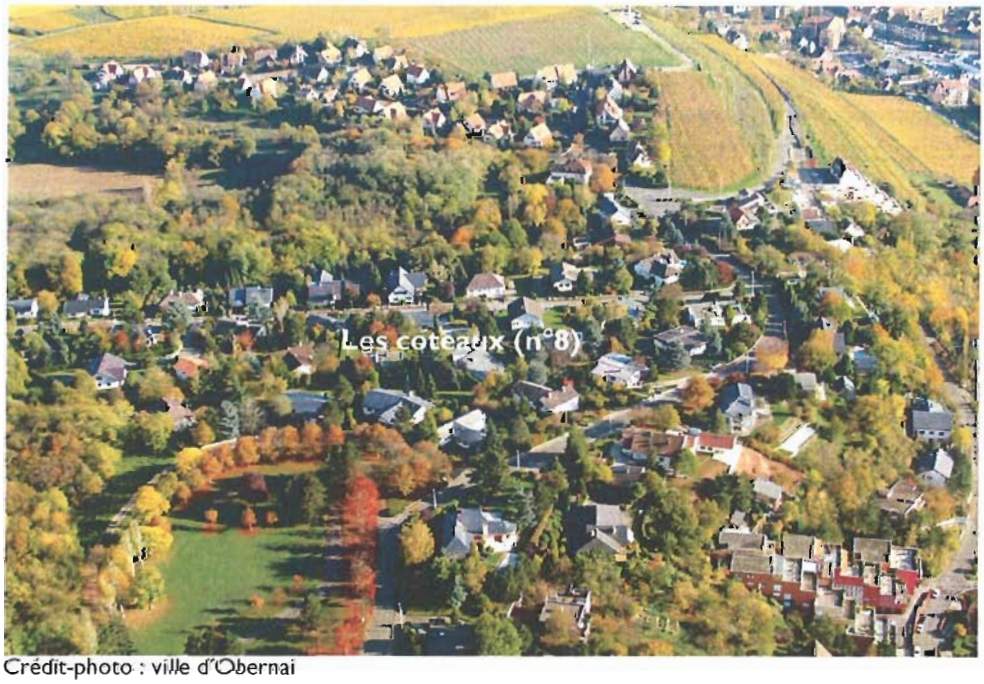
3.1.8. Les Coteaux (n° 8) :

Caractéristiques :

- une situation topographique et paysagère d'exception pour des coteaux orientés Sud ;
- un tissu urbain composé de logements individuels de type villas, maisons néo-traditionnelles, maisons modernes, et de logements collectifs ;
- des adaptations architecturales à la topographie : murs de soutènement, étagement des volumes construits.

L'analyse de la typologie de l'habitat résidentiel conduit aux caractéristiques suivantes :

- desserte associant voie principale (route de Boersch) et voiries secondaires (rues de la Moyenne et de la Haute Corniche) ;
- juxtaposition de trois grands modèles d'urbanisation :
    - o première urbanisation (1910-1970) : villas étagées et en retrait de l'alignement sur parcelles arborées de dimension importante,
    - o urbanisation maîtrisée (1960-1980) : urbanisation sous forme de lotissements, peu visible depuis la vallée, qualité des aménagements paysagers, maisons modernes mêlées à des constructions plus traditionnelles,
    - o habitat dispersé (1970-2000) : urbanisation au coup-par-coup mêlant constructions individuelles et bâtiments collectifs ; parcellaire chaotique.



Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.9. Quartier carrefour Europe (n° 9) :

Caractéristiques :

- situation au carrefour de deux des principales voies d'accès au centre-ville (croisement de la rue du Maréchal Juin avec le boulevard de l'Europe) ;
- pôle de la ville porteur d'une intense vie urbaine dominée par l'automobile ;
- secteur assumant trois fonctions essentielles :
  - un secteur d'entrée de ville (via la RD 426 pour les entrants en provenance de Strasbourg, Molsheim ou Sélestat),
  - la desserte piétonne et automobile d'équipements publics,
  - un espace inter-quartier (position charnière dans les déplacements entre le centre-ville et les quartiers périphériques).

L'analyse des grands ensembles structurant le quartier conduit aux constats suivants :

- zone commerciale :
  - positionnée en tête du quartier Europe Sud et au bord de l'Ehn,
  - entretient peu de relations avec les équipements scolaires et l'entrée de ville,
  - gagnerait à tirer parti des qualités paysagères offertes par la rivière.

- rue du Maréchal Juin :
  - traitement des espaces dédiés à la voiture,
  - route surdimensionnée créant un effet de coupure,
  - cheminement piéton peu mis en valeur,
  - impact visuel fort des parkings.

Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.10. Faubourg Est (n° 10) :

Caractéristiques :

- lieu de transit vers le centre d'Obernai ;
- développement du faubourg avec l'arrivée du chemin de fer (vers 1840) et l'implantation de la gare sur le secteur ;
- urbanisation structurée le long des deux voies principales (rue du Général Gouraud et rue du Général Leclerc) et autour de la gare ;
- grande diversité fonctionnelle du quartier : présence de logements, commerces, activités artisanales, grands équipements publics).

L'analyse de la typologie du bâti conduit aux caractéristiques suivantes :

- belle qualité urbaine du faubourg ;
- architecture généralement simple, sans caractère remarquable ;
- alignement des bâtiments ou des clôtures sur rue ;
- recul homogène des constructions ;
- continuité des éléments du bâti.

Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.11. Quartier extension Ouest (n° 11) :

Caractéristiques :

- quartier résidentiel de formation récente entamée dans les années 70,
- diversité bâtie du quartier ;
- ambiances urbaines et végétales spécifiques ;
- prolongement du quartier par un paysage vallonné de prés et de vergers ;
- deux entités distinctes situées de part et d'autre de la route d'Ottrott : au Sud, le lotissement du Mont St-Jean et au Nord, la résidence des Consulats.

L'analyse de la typologie du bâti conduit aux caractéristiques suivantes :

- la résidence des Consulats :
  - immeubles collectifs,
  - circulation automobile circonscrite à l'extérieur des îlots,
  - cours piétonnes en cœur d'îlots.
- le lotissement du Mont St-Jean :
  - habitat pavillonnaire,
  - surface importante des parcelles,
  - traitement végétal de la plupart des clôtures,
  - présence de vergers au cœur du quartier.

Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.12. L'Ehn (n° 12) :

Caractéristiques :

- l'Ehn traverse Obernai d'Ouest en Est,
- présence d'équipements sportifs et scolaires sur ses berges,
- le passage de la rivière constitue un lien à travers la ville à protéger pour sa grande qualité paysagère,
- son caractère fédérateur mériterait d'être renforcé dans sa continuité.

L'analyse de la vocation du site conduit aux caractéristiques suivantes :

- présence importante d'espaces verts (ripisylve de l'Ehn),
- site privilégié pour les activités scolaires, sportives et de loisirs,
- desserte piétonne et cyclable,
- urbanisation récente le long de la route de Boersch qui devrait être encadrée sur le plan paysager.

Crédit-photo : ville d'Obernai

3.1.13. Rue du Général Leclerc (n° 13) :

Caractéristiques :

- urbanisation du secteur à partir de la seconde moitié du 19ème siècle ;
- assemblage de micro-quartiers fédérés par la rue du Général Leclerc ;
- mélange de logements et d'activités industrielles ;
- développement de l'urbanisation avec la réalisation de la ligne de chemin de fer ;
- mixité fonctionnelle issue de la grande variété des typologies bâties et de la présence d'un supermarché et de deux cimetières.

L'analyse de la typologie du bâti conduit aux caractéristiques suivantes :

- habitat individuel :
  - lotissements pavillonnaires,
  - constructions de dimensions modestes,
  - petites parcelles,
  - terrains faiblement arborés,
  - clôtures hétérogènes.

- habitat collectif :
  - implantation au gré des opportunités foncières,
  - opérations isolées déconnectées du quartier et du paysage viticole.

Crédit-photo : ville d'Obernai

3.2. Fonctionnement urbain

3.2.1. Hiérarchie des voies et dysfonctionnements

➢ **Diriger le trafic de transit hors du centre-ville :**

De par sa situation géographique, la ville d'Obernai a des facilités à se connecter au reste du département grâce aux deux échangeurs sur la VRPV et la RD500. L'échangeur situé au Nord permet de desservir la zone industrielle Nord, directement depuis la RD500.

Le maillage en étoile, dont les deux axes principaux sont la RD 426 (sens Est-Ouest) et la RD 422 (sens Nord-Sud), entraîne une concentration de la circulation vers le centre-ville. La RD 322 (desservant Boersch) et la RD 109 (desservant Bernardswiller) relient les deux autres axes au niveau du centre-ville.

La réalisation de la contournante Sud (RD 426) a permis de sortir une bonne partie du trafic de transit de l'agglomération. Cet aménagement jouera sa pleine fonction dès lors que la RD 322 y sera directement reliée, mais aussi dès que la circulation générale du centre-ville sera revue. A ce jour, trop d'usagers empruntent la rue du Général Gouraud dans le sens Est-Ouest pour se rendre vers Boersch.

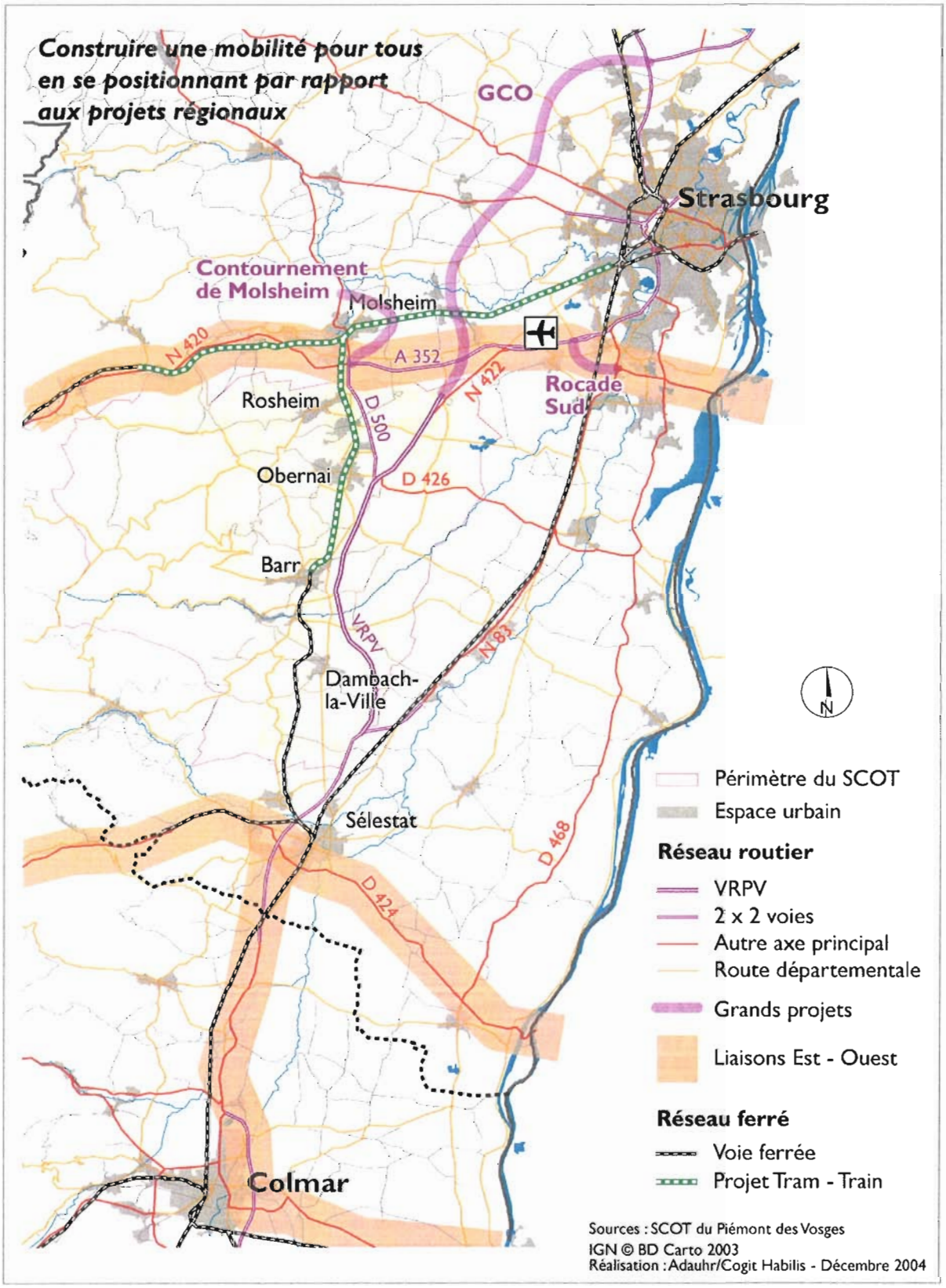
De même, le trafic de transit venant du Nord sur la RD 422 évite difficilement le centre-ville pour aller vers l'Ouest. Le détour nécessaire, entre la RD 422 et la RD 426, pour rejoindre la contournante Sud allonge la distance de parcours.

De ce fait, la ville vient de mettre en place une signalétique appropriée pour diriger les usagers depuis la RD 422 ou la zone industrielle Nord vers l'Ouest en passant par la rue des Bonnes Gens, rue de la Victoire, rue Goessli, rue du Chanoine Gyss, route de Boersch et rue de l'Altau. Cet itinéraire ne jouera jamais la même fonction que la contournante Sud car ces voiries ne sont pas dimensionnées pour recevoir le même trafic.

➢ **Maillage principal de desserte de la ville :**

La rue du Général Gouraud est la voie principale de desserte du centre-ville dans le sens Est-Ouest. Dans le sens Ouest-Est, le centre-ville est desservi par la rue Sainte-Odile, la rue de Dietrich, et la rue du Général Baegert qui rejoint la rue de Sélestat (voie principale de desserte du centre-ville dans le sens Sud-Nord).

Le boulevard de l'Europe est l'axe principal Nord-Sud desservant le quartier Europe et le parc d'activités Nord. Cet axe, reliant directement la contournante Sud à l'échangeur Nord de la RD 500, entraîne des problèmes de sécurité du fait du trafic de transit et de la vitesse au droit du quartier d'habitation. En conséquence, la ville souhaite changer le statut de ce boulevard entre la rue du Maréchal Juin et la rue des Bonnes Gens ; ce qui est déjà amorcé par la présence de plateaux surélevés et d'une signalisation renforcée.


Construire une mobilité pour tous
en se positionnant par rapport
aux projets régionaux
GCO
Strasbourg
Contournement
de Molsheim
Molsheim
N 420
A 352
N 422
Rocade
Sud
Rosheim
D 500
Obernai
D 426
Barr
VRPV
N 83
Dambach-
la-Ville
Sélestat
D 468
D 424
Colmar
N
Périmètre du SCOT
Espace urbain
Réseau routier
VRPV
2 x 2 voies
Autre axe principal
Route départementale
Grands projets
Liaisons Est - Ouest
Réseau ferré
Voie ferrée
Projet Tram - Train
Sources : SCOT du Piémont des Vosges
IGN © BD Carto 2003
Réalisation : Adauhr/Cogit Habilis - Décembre 2004

Nous avons vu précédemment que les rues des bonnes Gens, de la Victoire, Goessli, du Chanoine Gyss, de l'Altau et la route de Boersch desservent les quartiers au Nord du centre-ville.

Le parc d'activités Sud ainsi que les équipements sportifs (gymnase, piscine et stade) et commerciaux dans ce secteur sont desservis directement depuis la RD 426 (extrémité de la contournante Sud).

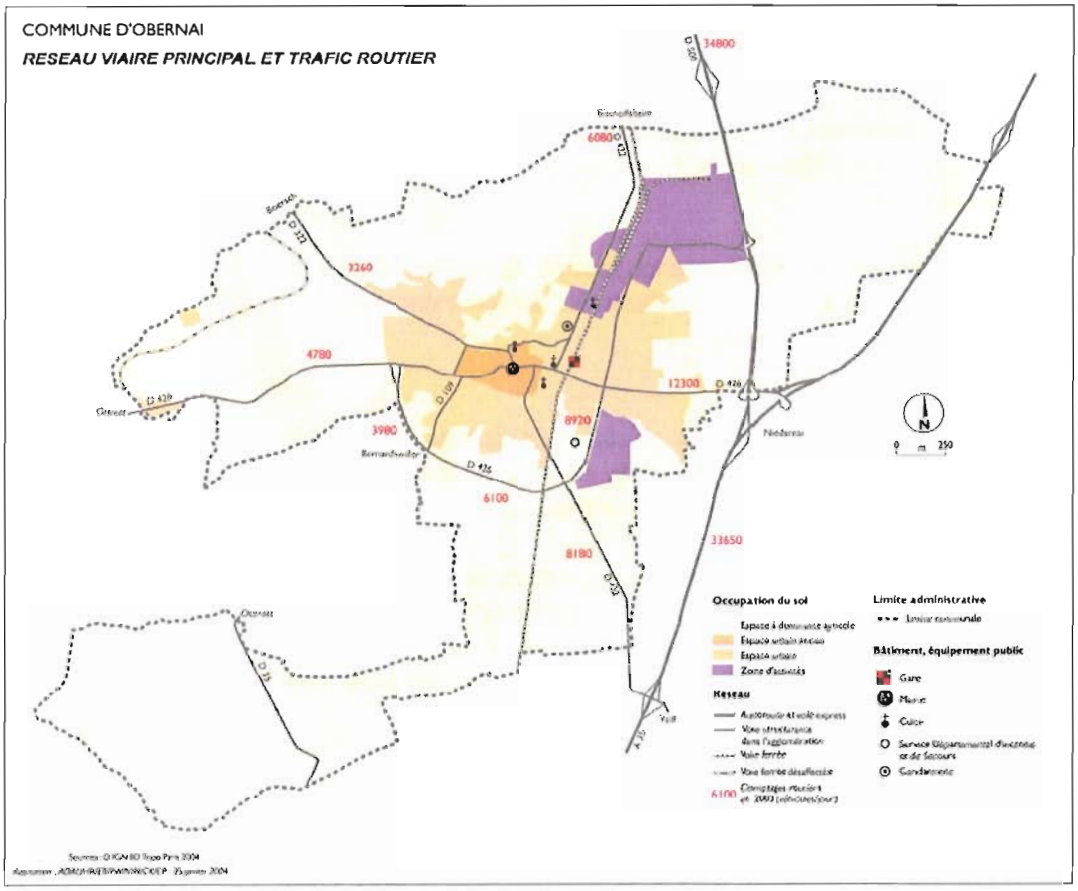
➢ **Maillage secondaire :**

Les autres rues plus ou moins importantes ont un statut de voie de desserte de quartier et ne participent pas pour le moment à la vie structurante de la ville (entrée-sortie du quartier au même point, voies en impasse) :

- le long de l'Ehn : le réseau viaire est à construire dans sa globalité. La rue du Maréchal de Lattre de Tassigny est à recalibrer entre l'accès au stade et la rue Clémenceau. Les sentiers existants peuvent former la future ossature du réseau viaire de ce quartier, ou la compléter en supportant les circulations douces ;
- le centre-ville : toutes les rues secondaires situées dans un sens Nord-Sud viennent se greffer sur les axes principaux Est-Ouest. Le gabarit de ces voies est très étroit, ce qui engendre à la fois des problèmes de circulation et de stationnement ;
- le quartier Sud : le réseau viaire irrigue ce secteur dans le sens Nord-Sud par les rues de Bernardswiller, de la 1ère D.F.L. et de Sélestat. Le réseau transversal permet de desservir les sous-quartiers mais il est difficile de se rendre d'une extrémité à l'autre en empruntant ce réseau. Il s'agit, peut-être, d'une volonté pour éviter le trafic de transit inter-quartiers ;
- le quartier Europe Sud et Extension Est : ces secteurs sont desservis par une rue principale et les quartiers se sont construits autour de cette voirie avec la réalisation de voies en impasse, placettes de retournement. Les voiries ne sont utilisées que pour la desserte du quartier car elles fonctionnent en impasse. L'entrée et la sortie du quartier ne se font qu'en un et même point ;
- le quartier Europe Nord : le bouclage des rues secondaires sur le réseau principal (RD 426 et boulevard de l'Europe) permet une bonne desserte de ce secteur ;
- les coteaux : les voiries se sont dessinées en fonction de la topographie du site sur un axe Est-Ouest. La desserte de ce quartier se fait exclusivement depuis la rue de la Paix. Les rues de la Moyenne et de la Haute Corniche se sont développées au fur et à mesure que l'urbanisation prenait le pas sur le milieu naturel ;
- le quartier Extension Ouest : l'avenue des Consulats draine ce quartier depuis la rue d'Ottrott. Le reste des voiries vient se greffer dessus et fonctionne en impasse.

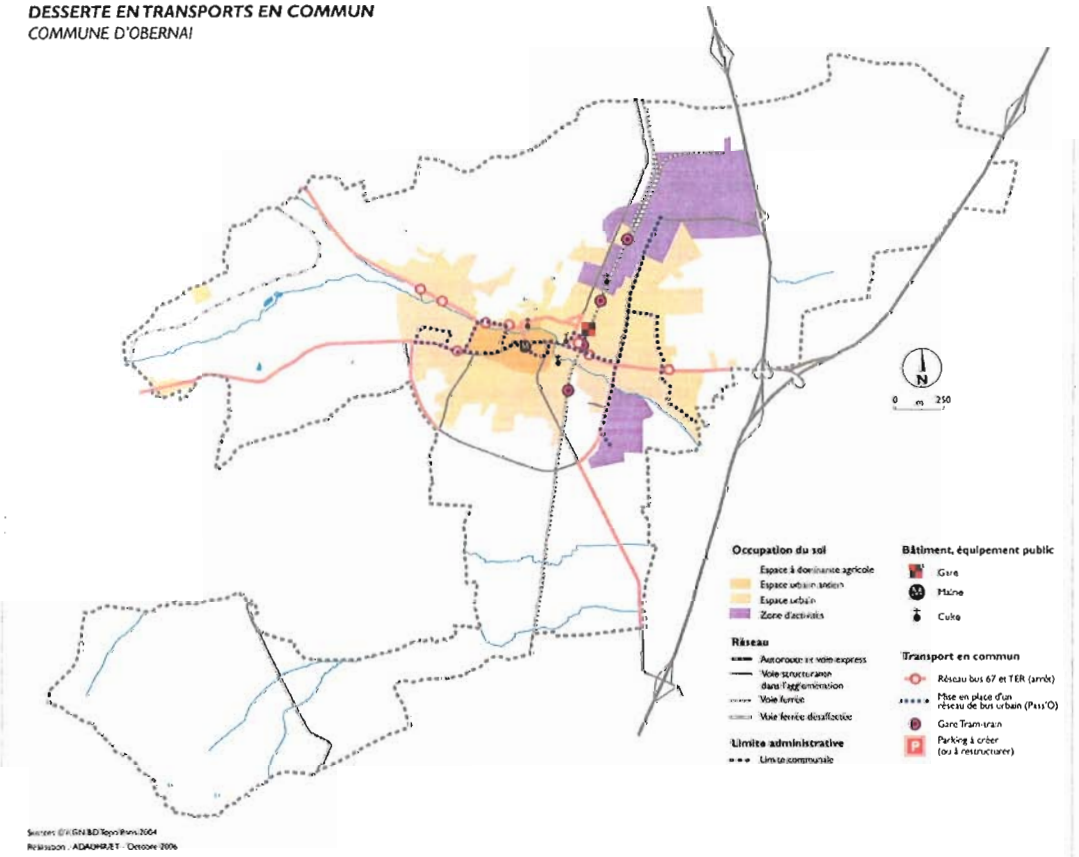
COMMUNE D'OBERNAI

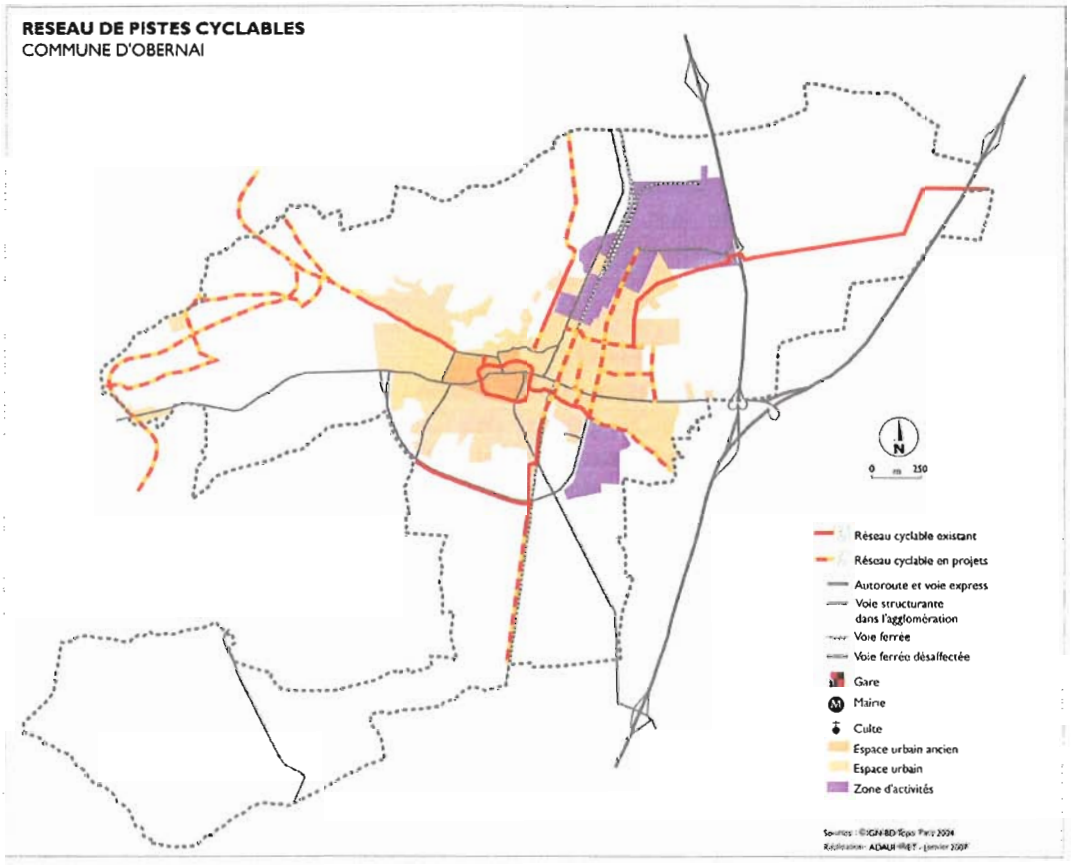
RESEAU VIAIRE PRINCIPAL ET TRAFIC ROUTIER

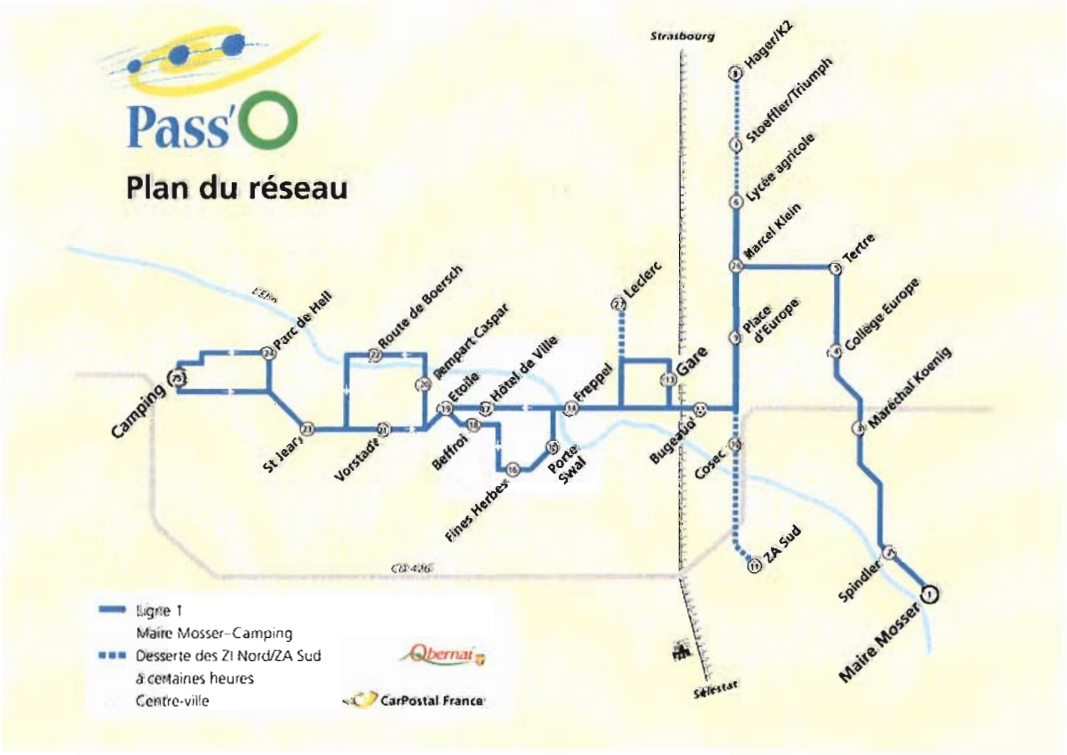


DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

COMMUNE D'OBERNAI




RESEAU DE PISTES CYCLABLES
COMMUNE D'OBERNAI
N
0 m 250
Réseau cyclable existant
Réseau cyclable en projets
Autoroute et voie express
Voie structurante dans l'agglomération
Voie ferrée
Voie ferrée désaffectée
Gare
Mairie
Culte
Espace urbain ancien
Espace urbain
Zone d'activités


Pass'O
Plan du réseau
Strasbourg
Hager/K2
Stoeffler/Triumph
Lycée agricole
Marcel Klein
Tertre
Collège Europe
Maréchal Koenig
Spindler
Maire Mosser
Place d'Europe
Leclerc
Gare
Bugeaud
Cosec
ZA Sud
Sélestat
Camping
St Jean
Parc de Hell
Route de Boersch
Rempart Caspar
Etoile
Hôtel de Ville
Freppel
Vorstadt
Beffroi
Porte Sud
Fines Herbes
CD 426
Ligne 1
Maire Mosser–Camping
Desserte des ZI Nord/ZA Sud
à certaines heures
Centre-ville
Obernai
CarPostal France

➢ **Réseau cyclable :**

Obernai dispose d'un réseau de pistes cyclables en passe d'être complété et maillé, tant à l'intérieur de l'agglomération que vers les communes voisines.
Aujourd'hui seul le quartier d'habitation Europe Sud est doté d'un réseau cyclable clairement identifié. Les bandes cyclables depuis la rue du Maire Mosser via la rue du Maréchal Koenig rejoignent le sentier piéton le long de l'Ehn. Dans le reste de la ville, le réseau cyclable est à développer et à mailler complètement.

➢ **Réseau de transport public urbain Pass'O :**

La municipalité a mis en place récemment un transport public urbain : Pass'O. La ligne 1 s'étend de la Rue du Maire Mosser jusqu'au quartier des Consulats avec comme terminus l'arrêt Camping. Elle passe systématiquement, à l'aller comme au retour, devant le Collège Europe, le long du Boulevard Europe et à la gare SNCF tout en irriguant parfaitement le centre-ville d'Obernai.

La ligne est desservie par 35 allers-retours quotidiens en semaine (17 le week-end).

3.2.2. *Accès et flux*

➢ **Accès au centre-ville** (activités commerciales et touristiques) :
Les remparts formant une ceinture autour du centre-ville, cinq accès sont possibles pour y entrer :

- la rue du Général Gouraud (2 accès Est-Ouest),
- la rue de Sélestat au Sud,
- la rue du Chanoine Gyss et la rue du cimetière au Nord.

A l'intérieur du centre, les flux piétons et véhicules légers (VL) sont importants du fait de la présence de nombreux artisans, commerçants et du patrimoine existant.
Les secteurs piétons de la ville se situent d'une part sur les remparts, et d'autre part rue du Marché et rue du Canal de l'Ehn.

➢ **Accès aux équipements scolaires et sportifs :**
Deux grandes zones sont dédiées aux activités scolaires et sportives. A l'Ouest de la rue de l'Altau, un nouveau groupe scolaire avec, à proximité, le centre équestre, le tennis, une piscine ; à l'Est, de part et d'autre de la rue du Général Gouraud et rue du Maréchal Juin, plusieurs groupes scolaires (lycées, collèges et école primaire).

Le boulevard de l'Europe dessert au Nord le lycée agricole, et le complexe omnisports est desservi depuis l'extrémité de la contournante Sud, au Nord de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Développer un maillage piétonnier et cycliste pour desservir ces différents équipements est un enjeu essentiel au développement d'Obernai. Pour ce faire, il faut :

- aménager un itinéraire piéton entre le centre-ville piéton et le parc municipal situé à proximité des activités Ouest, via les rues de l'Angle et des Coqs ;
- recalibrer également l'axe Nord-Sud boulevard de l'Europe et la contournante Sud entre le lycée agricole au Nord et la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny au Sud.

➢ **Accès aux activités économiques :**
L'accès au parc d'activités Nord est de bonne qualité puisqu'il est réalisé directement sur la RD500. De même, l'accès au parc d'activités Sud se fait aisément depuis la RD 426 ou la RD 422 via la connexion avec les échangeurs de la VRPV. Il faut rappeler que 3935 actifs habitant à environ 15 km d'Obernai viennent y travailler.

➢ **Accès aux transports en commun :**
Source : enquête « Origine-destination », 1999
A ce jour, la gare SNCF située à l'angle de la rue du Général Leclerc et de la rue du Général Gouraud permet de prendre le TER pour se rendre en 30-40 minutes environ à Strasbourg, selon que le train desserve ou non toutes les gares. Le projet tram-train avec la création des trois arrêts supplémentaires sur la commune va permettre de développer ce mode de déplacement.

Un réseau de bus interurbain, utilisé surtout par les ouvriers et les scolaires, relie également Obernai à Strasbourg. La ligne 210 du réseau 67 fait le trajet en 50 minutes environ.

Il est à noter que 90 % des usagers n'utilisent cette ligne que de temps en temps. Outre, la ligne 210, 14 autres lignes spécifiques assurent le transport des scolaires d'Obernai. Selon une enquête *« origine-destination »* effectuée en 1999, le nombre de personnes empruntant la ligne 210 s'élevait à 873 voyageurs par jour, dont 306 sur la commune d'Obernai (la plupart s'arrêtant à la gare SNCF). 264 voyageurs étaient des scolaires et 168 voyageurs venaient de la Communauté de Communes du Pays de Saint Odile.

Le nombre de scolaires transportés par les différentes lignes de bus s'élève en moyenne à 1272 élèves.

Un service de transport à la carte a été mis en place sur le territoire de la Communauté de Communes ayant pour objectifs d'adapter le transport aux besoins et de renforcer le maillage.

➢ **Projet tram-train :**

La mise en place d'un tel système permettra de relier le Piémont des Vosges et la vallée de la Bruche au centre-ville de Strasbourg et au quartier universitaire de l'Esplanade.

Ce projet commun à l'Etat, la Région Alsace, le Conseil Général du Bas-Rhin et la CUS, en collaboration avec la SNCF et RFF, était inscrit au contrat de plan Etat-Région 2000-2006.

L'aire d'étude comprend Strasbourg, la plaine de la Bruche, la vallée de la Bruche et le Piémont des Vosges. Ce secteur en fort développement correspond à une population de 365 450 habitants en 1999 (+ 6 % entre 90 et 99) et à un bassin d'emplois de 190 900 en 1999 (+ 5 % entre 90 et 99). La ligne dessert les pôles plus industriels comme Duppigheim ou Duttlenheim. Elle dessert également les principaux pôles urbains (Strasbourg, Lingolsheim, Molsheim et Obernai) et l'aéroport d'Entzheim.

Le tram-train est envisagé avec un passage toutes les 15 minutes jusqu'à Molsheim, puis toutes les 30 minutes sur le reste du tracé. Sur Obernai, la station située à la gare actuelle sera renforcée par trois autres arrêts pour rendre la desserte attractive.

Les études de déplacement montrent que le tram-train permettrait d'augmenter sensiblement le nombre de voyages par jour (voy/j) : + 13 500 voy/j en 2008 au lieu de 8 000 si trains classiques. Le report modal (trafic issu de la voiture) s'élèverait à 4 400 déplacements par jour.

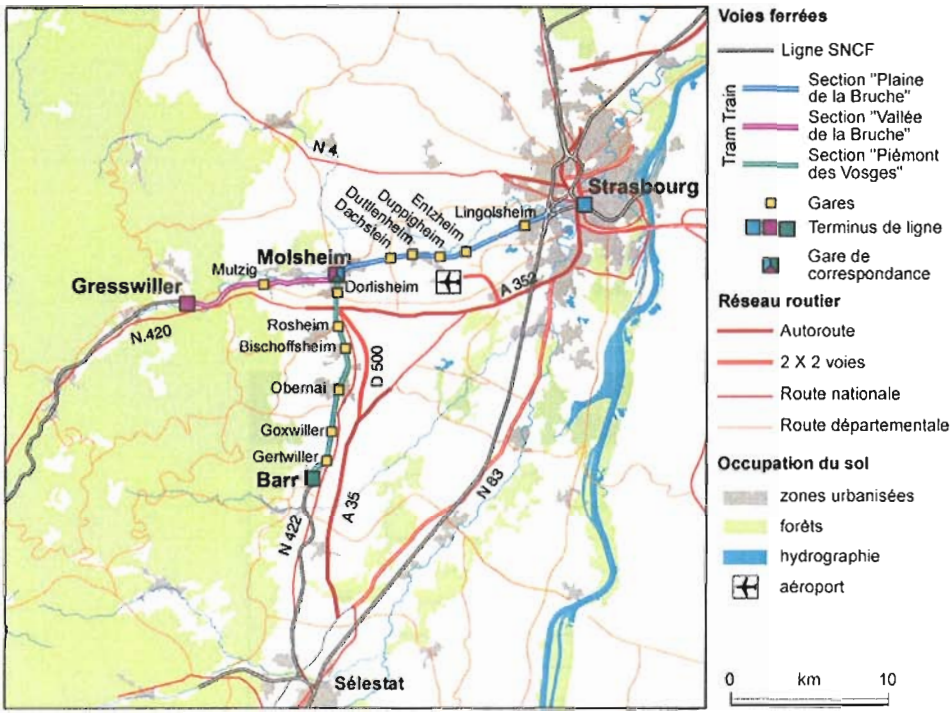
La provenance des usagers du tram-train se répartirait de la façon suivante :

- 39 % des usagers utilisent le TER,
- 32 % délaissent leur voiture,
- 29 % utilisent le réseau urbain.

80 % des utilisateurs du tram-train ont pour origine ou destination Strasbourg.

L'étude montre également que la desserte de l'aéroport serait trois fois plus fréquentée qu'à l'heure actuelle (1 200 voy/j).

Aire d'étude du projet tram-train



Source : IGN - Route 500, Comité de pilotage de l'opération Tram-train Strasbourg-Bruche-Piémont des Vosges
Réalisation : ADAUHR / ET / IZ, mai 2002

L'enjeu pour la ville d'Obernai est de se situer dans un vrai positionnement de ville moyenne en intégrant les phénomènes induits du fait du renforcement de l'axe Obernai-Molsheim-Strasbourg.
Le maillage des lignes de transport en commun devra être revu afin de rabattre les usagers sur la ligne tram-train.

L'arrivée du tram-train constitue un outil d'aménagement et de développement du projet urbain de la commune avec la création d'un pôle d'équipements publics d'intérêt communal, intercommunal et régional. Elle doit également permettre de reconstituer les deux entités urbaines séparées par la voie ferrée : à l'Ouest la ville traditionnelle et à l'Est la ville nouvelle.

3.2.3. *Stationnement*

➢ **Usagers du stationnement :**

Le stationnement sert à différents usagers qui peuvent être classés de la façon suivante :

- les touristes et les visiteurs,
- les résidents,
- les actifs du centre.

Les touristes et les visiteurs sont prêts à marcher pour se rendre à leur destination tandis que les autres veulent se garer le plus près possible de leur destination.

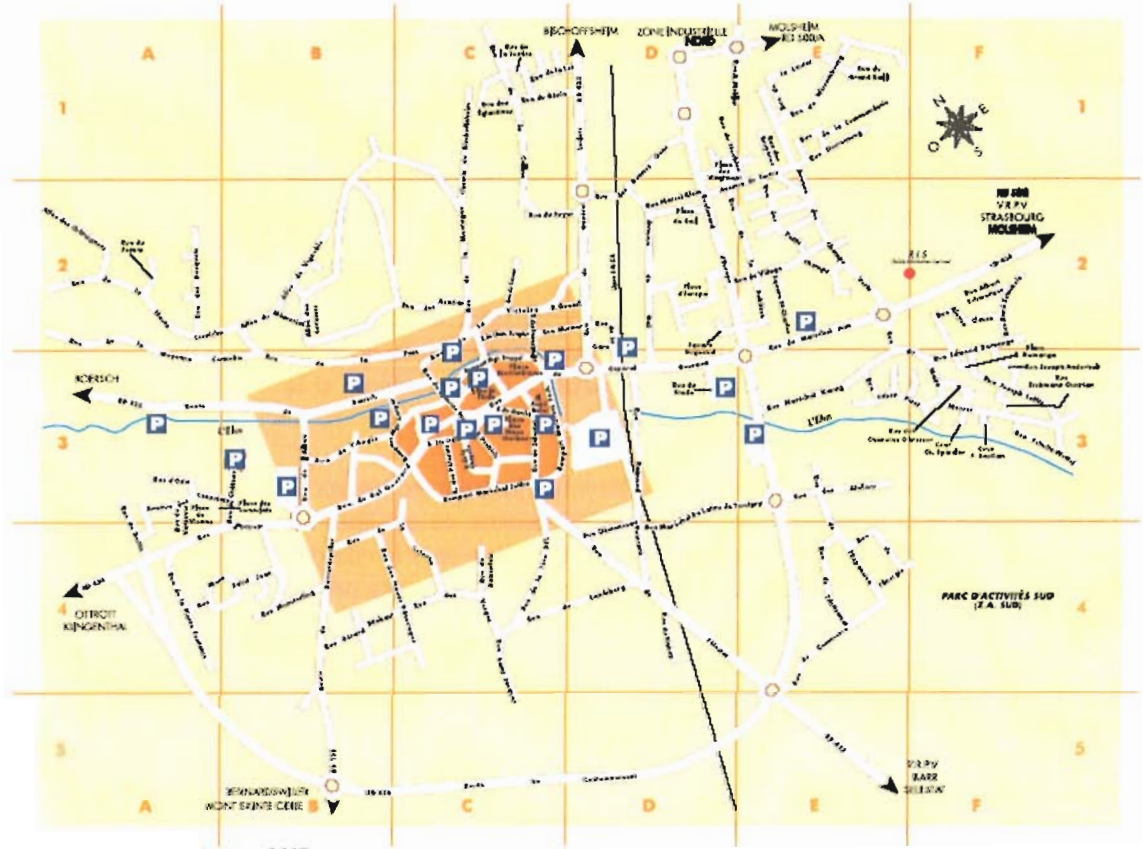
➢ **Offre en stationnement :**

La pression en stationnement se fait ressentir uniquement au centre ville. Dans le reste de la commune, l'offre se calque sur les besoins des résidents. Les places de stationnement pour les VL se repartissent de la façon suivante à l'intérieur des remparts et en périphérie :

Lieu	Places V.L.	Bus	Camping -cars	Payant / Gratuit
Place de l'Etoile	16			Payant
Place Notre Dame	28			
Rue du Puits	8			
Place André Neher	11			
Place du Marché	14			
Rue du Général Gouraud	32			
Rue Sainte-Odile	9 + 6			
Place du Beffroi	14 + 2			
Rue de Sélestat	26			
Places des Fines Herbes	102			
Sous-total des emplacements payants				**274**
Parking de l'Altau	140			Gratuit
Parking des Remparts	374	18	30	
Parking du Stade	168			
Parking du COSEC	50			
Rue de la Victoire	12			
Place de l'Eglise	18			
Rue de l'Altau	30			
Salle des fêtes	64			
Parking Remparts Monseigneur Freppel	55			
Parking de la Piscine	50			
Parking de la Gare	29			
Parking rue du Château	24			
Parking rue du Maréchal Juin	61			
Parking route de Boersch	87			
Sous-total des emplacements gratuits				**1 188**
Total des emplacements				**1 462**

Source : Ville d'Obernai, 2007

Répartition de l'offre en stationnement



Source : Ville d'Obernai, 2007

L'offre en stationnement :

- près de 1500 places de stationnement en tout ;
- 4 parkings de plus de 100 places (Place des Fines Herbes, Parking de l'Altau, Parking des Remparts, Parking du Stade)
- 300 places de parking en cœur historique
- les parkings des remparts et de la rue de l'Altau cumulent à eux seuls plus de 500 places de stationnement

Au centre ville, le développement de parkings n'est plus possible. Le programme de piétonisation et de réaménagement des remparts diminue le nombre de places. Il est remarqué que 2/3 des commerçants stationnent au centre-ville, ce qui monopolise 160 places.

En ce qui concerne les bus, le parking des Remparts compte 18 places réservées à ces derniers. C'est le seul endroit où les bus peuvent se garer à proximité du centre-ville. Les bus peuvent se garer également sur le parking du camping (10 places).

En conclusion, il faut inciter les usagers à se garer en périphérie en développant l'offre de stationnement aux «portes» de la ville, en établissant un bon système de jalonnement, et en profitant des opportunités offertes par le tram-train et quelques projets d'équipements pour mutualiser leur usage.

Le parking rue de l'Altau (140 places), réalisé récemment, permet de capter les usagers venant de Boersch et Ottrott.

Le projet tram-train induira des nouveaux flux de circulation en attirant notamment des usagers des communes avoisinantes qui laisseront leur véhicule à coté d'une station pour prendre ce nouveau mode de déplacement. Penser à un parking-relais proche de la station Sud, et du giratoire entre la RD 422 et la contournante Sud, est indispensable afin de capter également les usagers venant du Sud (Barr-Sélestat). Ce parking pourrait enfin servir aux bus et aux véhicules des visiteurs ainsi qu'aux usagers du secteur d'équipements attenant.

Les accès du parking des Remparts devraient être réaménagés, en créant un nouvel accès depuis le rond-point rue du Maréchal de Lattre et la voie de contournement, ce qui permettra de rendre plus attractif ce dernier même si le passage de la voie ferrée reste un sujet délicat à traiter.

Enfin le projet de parking au Sud du Rempart du Maréchal Joffre avec un accès depuis la rue de Sélestat doit d'abord servir aux actifs du centre, ce qui libérera des places au centre-ville. Une liaison piétonne depuis ce parking vers la rue des Pèlerins ou la rue Dietrich est essentielle. Son intégration dans le paysage urbain l'est également.

3.2.4. Mobilité

➢ **Mouvements pendulaires :**

Ce thème en lien avec la problématique de l'emploi est développé dans la partie socio-économique.

➢ **Modes de déplacement :**

L'analyse des modes de déplacements est basée sur les résultats de l'enquête ménages effectuée auprès de 600 ménages résidant à Obernai.

- la motorisation :
  Le taux de motorisation par ménage s'élève à 1,33 véhicules/ménage, ce qui est important pour Obernai comparé à des villes de même taille.
  11 % des ménages déclarent ne disposer d'aucun véhicule.

  Le taux d'équipement en vélo est de 1,24 vélos/ménage mais 41 % déclarent ne pas en posséder. En ce qui concerne les deux-roues à moteur, le taux est très faible. La voiture particulière constitue un des moyens privilégiés de déplacement.

- La répartition des modes de déplacements :
  1879 déplacements par jour ont été dénombrés sur les 600 ménages interrogés.

Mode de déplacement	Type	Nombre	%
Véhicule particulier	Conducteur	1009	53,7
	Passager	175	9,3
	Sous-total	***1184***	***63,0***
Modes doux	MAP*	604	32,1
	Vélos	44	2,3
	2 R < 125 cm 3	2	
	Sous-total	***650***	***34,6***
Transport en commun	Bus	1	
	Car interurbain	3	
	TER	21	1,10
	SNCF	5	
	Transport scolaire	2	
	Transport	3	
	Employeur	***35***	***1,90***
	Sous-total		
Autres		10	0,50
TOTAL		**1879**	**100**

*MAP : Marche à pieds

On ne dénombre que 19 trajets multimodaux sur les 1879 déplacements. C'est normal puisque 54 % des déplacements s'effectuent seul avec sa voiture et que le transport en commun ne représente qu'à peine 2 %.

➢ **Taux de mobilité :**

Le taux de mobilité, tous modes confondus, s'établit à 3,13 déplacements par jour et par ménage. Le quartier Europe où le taux de mobilité est plus faible (2,48) est le secteur où le taux de chômage est le plus élevé (12,8 %).

➢ **Durée des déplacements :**

La durée moyenne de parcours est de 16 minutes.

Mode de déplacement	Durée	%
MAP	< 15 minutes	83
Voiture	< 10 minutes	53
TER	< 30 minutes	52
	> 30 minutes	48

53 % des temps de parcours en voiture qui ont une durée inférieure à 10 minutes laissent supposer que ces trajets ont pour origine et destination Obernai, soit 535 déplacements, soit 28,5 %.

➢ **Motifs du déplacement :**

Sur les 1879 déplacements recensés lors de l'enquête, la répartition se fait comme suit :

Motif de déplacement	%
Retour au domicile	43,0
Achats en commerce	15,1
Travail	12,3
Loisirs	7,0
Ecole, lycée, faculté	5,8
Accompagner quelqu'un	5,4
Visite parents, amis	4,0
Santé	2,0
Nourrice, crèche	1,4
Restauration hors domicile	1,3
Démarches	1,0
Déposer quelqu'un à un mode de transport	0,7
Tournée professionnelle	0,4
Recherche emplois	0,1
Autres	0,5
TOTAL	**100**

Cette répartition montre que les déplacements liés aux achats, aux loisirs et aux visites (26%) sont plus nombreux que ceux liés au travail et à l'école (18%).

➢ **Lieu habituel de travail ou d'études :**

Sur les 600 ménages, 251 ne sont pas concernés par cette question. Ces 251 ménages correspondent vraisemblablement aux retraités et aux personnes sans emploi.

4. Contraintes et nuisances

4.1. Urbanisation le long des voies à grande circulation

Rappel des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le ban communal d'Obernai, quatre voies de communication sont concernées par l'article L111-1-4 : la VRPV et la RD 500 respectivement classées « autoroute » et « déviation d'agglomération », qui engendrent un recul de 100 m, et les RD 422 et RD 426 classées en « routes à grande circulation » qui génèrent un recul de 75 m.

4.2. Bruit lié à la circulation automobile

Le bruit de la circulation routière peut représenter une source importante de nuisances sur l'environnement. L'examen des statistiques du trafic routier à proximité d'Obernai montre que certains flux sont importants.

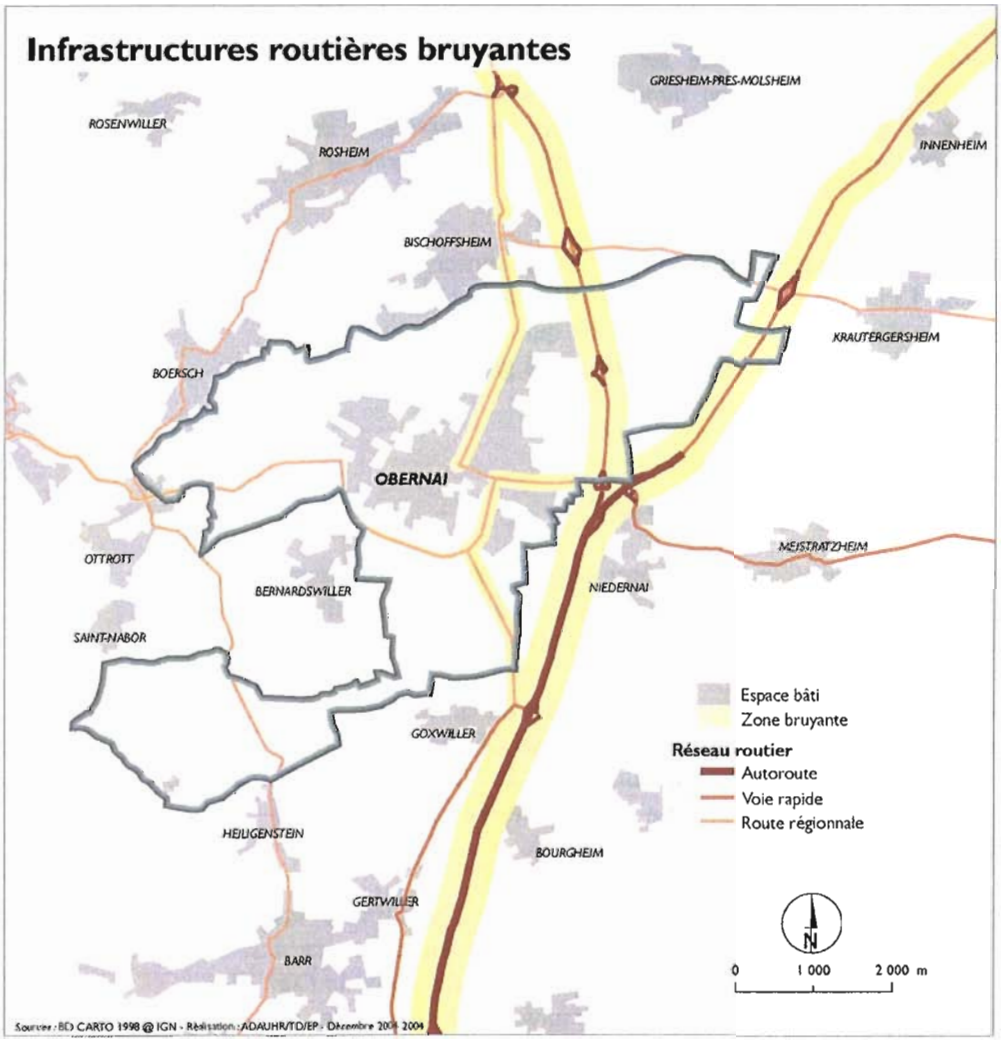
Toutefois, grâce à l'existence du réseau de contournement de la ville, les trafics les plus forts sont rejetés à l'écart des quartiers résidentiels Ouest et Sud et du centre-ville, mais le carrefour Europe constitue un point de concentration du trafic (8 920 véhicules/jour sur la route de contournement, et 12 300 véhicules/jour pour la RD 426 entre Obernai et la RD 500).

Aussi, ce sont les habitations bordant les voies principales traversant les quartiers Est de la ville qui sont les plus exposées au bruit. La tendance à l'accroissement des trafics routiers et la nécessité de réduire la pollution de l'air (induite par la circulation routière) incitent à poursuivre une politique de maîtrise des flux de déplacement et de mise en place de solutions alternatives et complémentaires de modes de transport (transports en commun, circulations douces).

L'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 a recensé et classé les infrastructures de transports terrestres du Bas-Rhin et déterminé l'isolement acoustique nécessaire des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Cet arrêté a recensé et classé sur le territoire de la commune d'Obernai :

- la RN 422 (section Nord d'Innenheim à accès VRPV – devenue A35 –) : 250 m de part et d'autre de la voie ;
- la RD 422 (section Sud Bischoffsheim à Goxwiller) : 100 m de part et d'autre de la voie ;
- la RD 426 (section RD 109 à RD 422 à Obernai) : 30 m de part et d'autre de la voie ;
- la RD 426 (section RD 422 à Obernai à VRPV) : 100 m de part et d'autre de la voie ;
- la RD 500 (section A 35-RD422 à VRPV) : 250 m de part et d'autre de la voie.

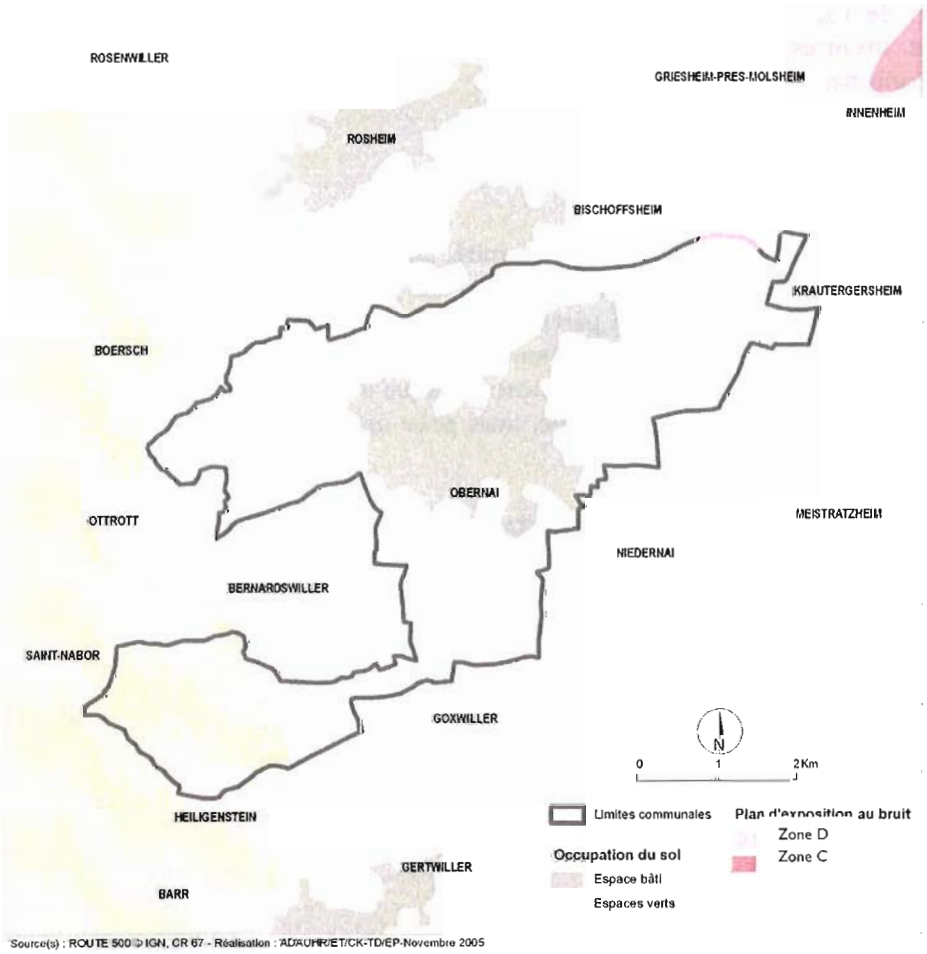


4.3. Plan d'Exposition au Bruit - Aéroport de Strasbourg-Entzheim

Depuis 1994, le trafic commercial de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim s'est développé dans le cadre d'une vocation européenne de l'aéroport. Suite à l'élaboration du document de planification destiné à fixer les orientations fondamentales de l'aéroport sur le long terme, la révision du Plan d'Exposition au Bruit a été anticipée en 2003. Son approbation a été entérinée par l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2004.

Le PEB est un instrument juridique qui s'inscrit dans le long terme et qui permet, à titre de précaution, d'éviter d'exposer des populations nouvelles au bruit des avions. Il limite pour cela le droit à construire dans les zones de bruit au voisinage de l'aéroport, sans toutefois avoir d'impact pour les constructions existantes. Les dispositions du PLU communal doivent être compatibles avec celle du PEB.

Impact du périmètre D du PEB sur le ban communal d'Obernai



Source : SCOT du Piémont des Vosges

Les niveaux sonores LDEN (les indices **LDEN** traduisent la nuisance sonore engendrée par le trafic aérien) sont évalués par simulation à partir des

hypothèses de trafic à court, moyen et long termes, et des infrastructures de l'aéroport.

Des courbes reliant les points caractérisés par un même niveau sonore sont établies et permettent de définir des zones de bruit :

- **A et B** : zones de bruit fort dans lesquelles toute construction neuve à usage d'habitation est interdite,
- **C** : zone de bruit modéré, dans laquelle les droits à construire sont limités,
- **D** : zone de bruit ne donnant pas lieu à des restrictions des droits à construire mais à des mesures d'information et d'isolation acoustique des nouvelles constructions.

Le ban communal d'Obernai n'est concerné que par la zone D qui s'étend à l'extrémité Nord-Est du territoire, en secteur rural. A l'intérieur de cette zone, les constructions (dans la mesure où le règlement du PLU les autorise) sont autorisées en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

4.4. Qualité de l'air

Selon les rapports 2001 et 2002 de l'ASPA pour le Comité Départemental d'Hygiène du Bas-Rhin, la qualité de l'air peut être qualifiée de globalement bonne dans le Bas-Rhin (le cas de Strasbourg mis à part) avec des stagnations et de légères fluctuations d'une année à l'autre (notamment dioxyde de soufre, dioxyde d'azote et particules). Cependant, la pollution photochimique induit des dépassements d'objectifs de qualité de l'air pour l'ozone, mais pour un nombre de jours variables d'une année à l'autre.

Le niveau de recommandation pour la population nécessitant le déclenchement d'une procédure d'information, 180 microgrammes/m^3 sur une heure, a été dépassé pendant 14 jours en 2001, 4 jours en 2002, mais 36 jours entre le 1er janvier et le 30 septembre 2003 du fait de l'épisode climatique exceptionnel.

La promotion de solutions alternatives et d'équipements favorables aux transports en commun et aux connexions multimodales entre différents types de moyens de transport constitue une voie contributive locale à la diminution de cette pollution.

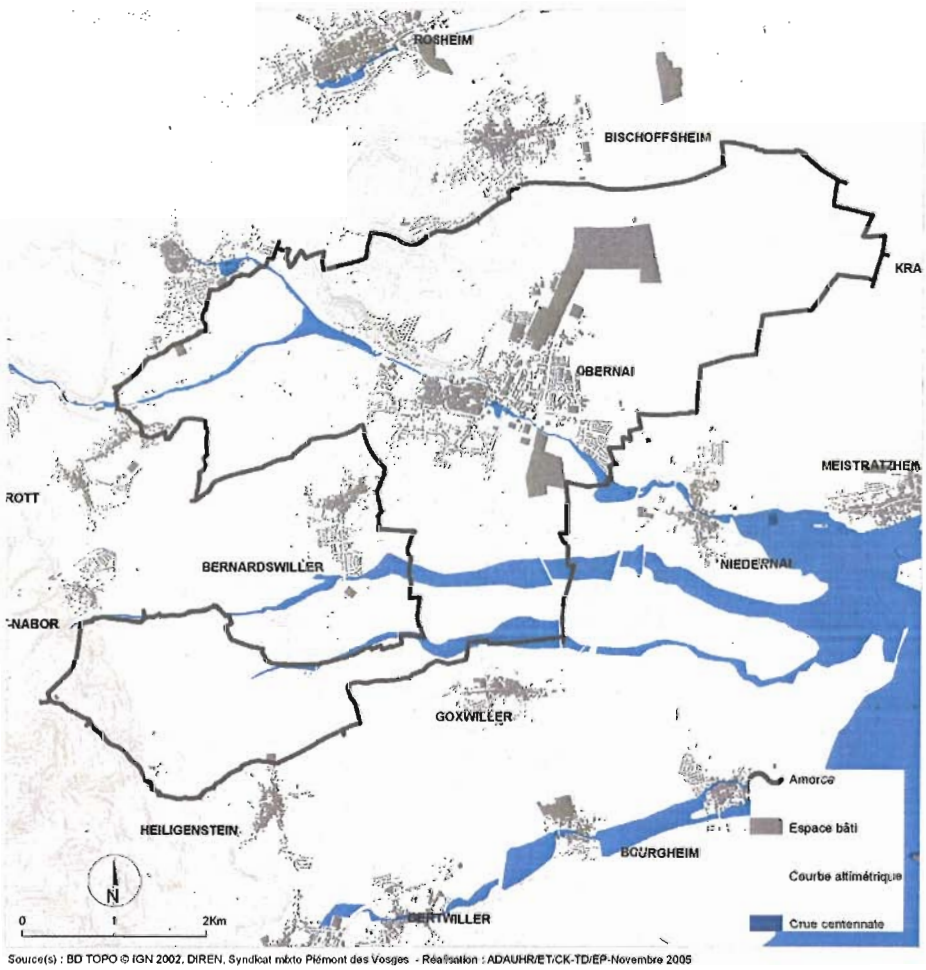
4.5. Risques naturels

4.5.1. Risque d'inondation

Selon l'étude SAGEECE (Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau) sur les crues centennales réalisée par le Conseil Général du Bas-Rhin, le territoire communal est affecté par les risques d'inondation du bassin hydrographique de l'Ehn-Dachsbach-Appfelbach. Deux secteurs sont plus particulièrement concernés : l'amont et l'aval de l'agglomération d'Obernai jusqu'aux abords du centre historique ainsi que la partie Sud du ban communal, dans une zone de milieux ouverts.

La définition des zones inondables dépasse le seul souci de prise en compte des biens et des personnes. Il s'agit, dans le cadre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau, de conserver les champs d'épandage de crue pour ne pas aggraver le risque en aval.

Zones inondables - crues centennales (CG 67)



Source : SCOT du Piémont des Vosges
Les données cartographiques concernant les crues centennales sont issues de l'étude réalisée par le Conseil Général du Bas-Rhin dans le cadre du SAGEECE Ehn-Andlau-Scheer.

4.5.2. *Risque de coulées de boues*

Le secteur des collines sous-vosgiennes est soumis au risque d'érosion et de formation de coulées de boues (document sur les risques majeurs dans le Bas-Rhin – Préfecture du Bas-Rhin – septembre 2002).

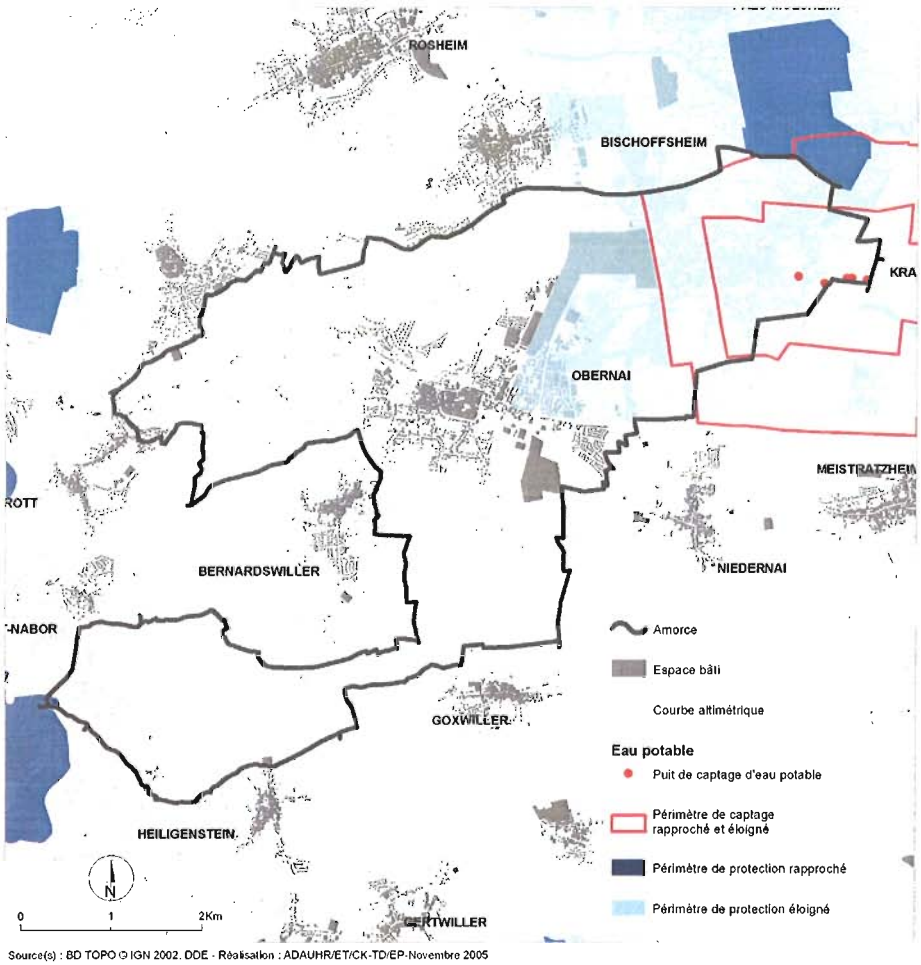
4.5.3. *Risque sismique*

La commune d'Obernai est classée en zone de sismicité I b, c'est-à-dire à risque de sismicité faible. Le classement des risques de sismicité est défini par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention des risques sismiques. Des règles de construction parasismique sont à appliquer (arrêté du 29 mai 1997).

4.6. Périmètres de captage d'eau potable

La commune est soumise à la Servitude d'Utilité Publique résultant de l'instauration du périmètre de protection rapprochée des sources de la Mense Episcole et de la commune d'Heiligenstein, ainsi que des périmètres de protection éloignée des forages de Griesheim-près-Molsheim et de Krautergersheim.

Les puits de captage d'eau potable et leurs périmètres



Source : SCOT du Piémont des Vosges

Les périmètres de protection rapprochée des captages qui alimentent la brasserie Kronenbourg ne sont pas déclarés d'Utilité Publique.

4.7. Sites pollués (Source : Basol, 2006)

La gestion des sites dont le sol a été pollué par des activités industrielles est effectuée dans le cadre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Elle part du principe que ce n'est pas tant la présence de polluants dans les sols qui est problématique, que le fait que cette pollution soit mobile et donc susceptible d'affecter l'environnement ou une population exposée.

Trois sites son concernés sur le territoire d'Obernai :

➢ HAGER ELECTRO SA (I ET II) :

Site industriel de fabrication de matériel électrique dont les sols et les eaux souterraines ont été pollués par des solvants chlorés. La pollution a été générée par les installations de dégraissage.

Description qualitative à la date du 01/08/2001 : la situation, mise en évidence en 1994, se caractérise par une pollution des sols et des eaux souterraines par des Composés Organiques Halogènes Volatiles (COHV) principalement, dont du Trichloréthylène (TCE).

Une installation de traitement des sols par venting a été mise en place le 18/03/97 au voisinage de la station de dégraissage, et une autre a été mise en place le 08/07/97 sur le site dit prototype.

L'Arrêté préfectoral du 17/09/97 imposait le maintien des opérations de dépollution et le suivi. Ces installations ont fonctionné jusqu'en juillet 1998, avec des interruptions (technique d'alternance permettant un meilleur rendement), et ont permis d'extraire plus de 140 Kg de Trichloréthylène sur les deux sites.

Au droit des sites pollués, les teneurs en TCE dans les eaux souterraines sont passées de 2000 µg/l (au maximum) à 5 µg/l et de 62 à 19 µg/l respectivement pour le site de la station de dégraissage et le site prototype.

Les teneurs en aval du site sont comprises entre 0,6 et 2,4 µg/l.

➢ HAGER ELECTRO SA (IV) :

L'usine IV fait partie des usines de HAGER Electro sur le secteur d'Obernai. Une pollution des eaux souterraines par des solvants chlorés a été décelée, avec un impact notable en aval.

Description qualitative à la date du 23/09/2004 : un premier diagnostic des sols et des eaux souterraines réalisé le 20/12/97 a montré une pollution de la nappe par du Tétrachloréthylène à une concentration de 330 µg/l. Une deuxième étude a montré la difficulté de repérer la source de pollution dans les sols. Le traitement mis en place le 28/03/2000 a alors consisté en un pompage de la

nappe dans 3 puits de dépollution, avec passage dans un décanteur/déshuileur puis à travers une unité à charbon actif.

Entre mars 2000 et décembre 2002, environ 22 kg de Perchloroéthylène ont été extraits de la nappe. Les eaux traitées sont rejetées dans le réseau pluvial.

Sur les recommandations d'une étude de décembre 2002, établissant un bilan de fonctionnement de l'unité de dépollution, un quatrième puits de pompage devra être mis en place.

L'arrêté du 2/01/03 fixe les objectifs de traitement et les conditions de surveillance.

La concentration en Perchloroéthylène dans les puits est inférieure à 200 µg/l.

➢ **USINE SUPRA :**

Usine de fabrication d'appareils de chauffage au bois et au mazout en activité, dont les sols ont été pollués par du Trichloréthylène. La pollution de la nappe par du Trichloréthylène s'étend sur le site de l'usine, et en aval.

Le traitement par venting des sols a démarré en décembre 1996, d'abord en superficie, puis dans les couches profondes. 1100 kg de Trichloréthylène (TCE) ont été extraits jusqu'en juillet 1999, date à laquelle le venting a été arrêté. Une surveillance bimensuelle est maintenue.

Les valeurs en TCE dans la nappe sont passées de 1440µg/l à moins de 20µg/l en mai 2001.

Une modélisation de la propagation dans les eaux souterraines a permis de définir les seuils acceptables en sortie de site pour garantir la protection des captages d'eau potable en aval. Ces seuils se situent entre 50 et 100µg/l.

Le traitement est maintenant terminé. Le site est sous surveillance.

4.8. Contraintes d'urbanisme générées par les entreprises industrielles et agricoles

4.8.1. Risque industriel et transport de matières dangereuses

Si on ne recense à Obernai aucun établissement industriel entrant dans le champ d'application de la Directive SEVESO, la commune d'Obernai compte en revanche 2 établissements classés à risques :

- la **Brasserie Kronenbourg K2**
- l'entreprise de transport et logistique **Jung**

Ces installations industrielles présentent des risques technologiques dont les rayons de danger impliquent des mesures de limitation de l'urbanisme autour de leur site. Ces limites sont prescrites par des études de danger.

Le site classé SEVESO le plus proche est localisé sur le territoire de la commune de Molsheim : il s'agit du complexe Messier-Bugatti classé SEVESO seuil haut dont l'activité est liée au traitement de surface.

Commune d'Obernai - liste des établissements soumis à autorisation

Commune	Nom de l'établissement	Activité
Obernai	Brasserie Kronenbourg K 2	Fabrication de bière
Obernai	CMO	Travail des métaux, chaudronnerie, poudres.
Obernai	Divinal	Fabrication de boissons
Obernai	Hager Electro	Transformation des matières plastiques
Obernai	Sobovia Romeco	Industrie agro-alimentaire
Obernai	Stoeffler Obernai	Industrie agro-alimentaire
Obernai	Supra II	Mécanique, électrique, traitement de surface.
Obernai	Transports logistique Jung	Transports
Obernai	Triumph International	Confection de vêtements, bonneterie.
Obernai	Union des coopérateurs d'Alsace	Détail de carburants
Obernai	ZH Industries (anc. Zaegel Held)	Travail des métaux, chaudronnerie, poudres.

Source : DRIRE

La RD 500 ainsi que l'A 35 sont susceptibles de supporter du transport de matières dangereuses.

4.8.2. Contraintes liées aux exploitations agricoles d'élevage

Le territoire communal accueille deux exploitations d'élevage relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et une exploitation d'élevage soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Les exploitations agricoles d'élevage sont soumises à des polices sanitaires elles-même établies en fonction de la nature de l'élevage et de l'effectif présent. Ces polices soumettent les activités au respect de distances minimales d'implantation par rapport aux tiers et/ou aux limites de zones destinées à l'habitation, ce, notamment, afin de garantir la salubrité et la sécurité publique. Ces polices sont de deux ordres, le RSD et la législation sur les ICPE.
Les exploitations d'élevage soumises au RSD génèrent un périmètre de 25 m depuis les bâtiments où sont logés les animaux par rapport aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.
Dans le cas des exploitations d'élevage ICPE, ce périmètre est porté à 100 m depuis les installations d'élevage et annexes par rapport aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers et par rapport aux limites de zone destinées à l'habitation.

Sauf dérogation, le principe dit « de réciprocité » soumet l'implantation des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers au respect des mêmes distances (article L.11-3 du Code Rural).

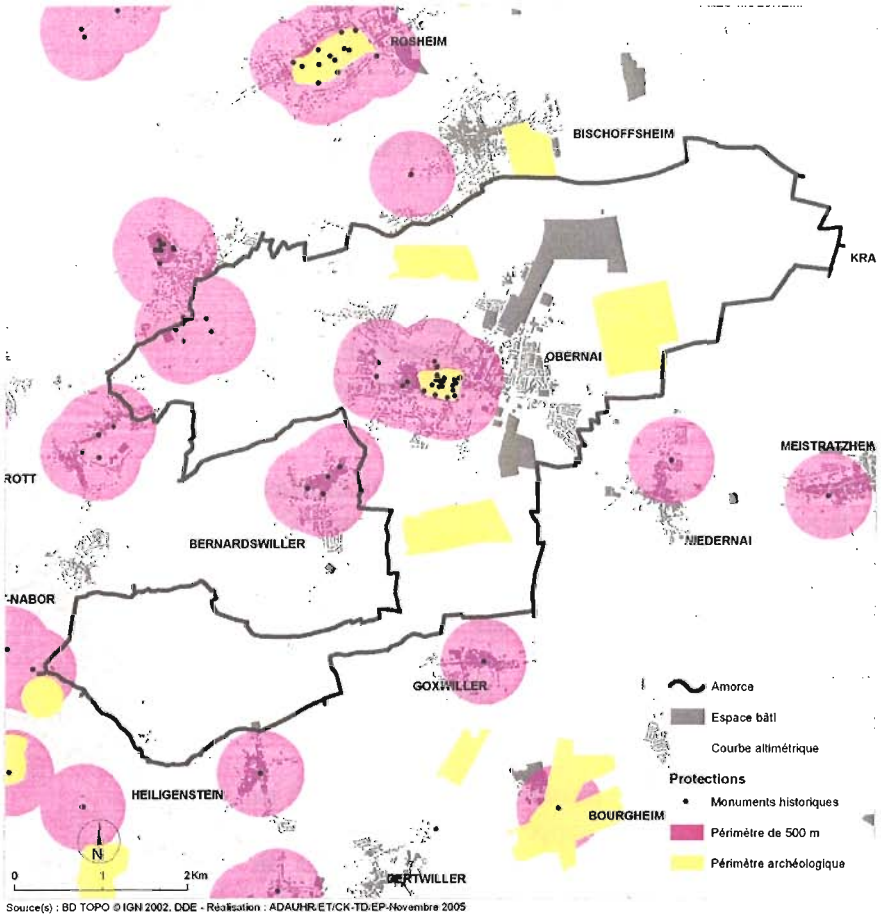
4.9. Schéma régional des gravières

En matière de ressources minérales, le territoire communal est concerné par le schéma régional des gravières (ZERC – Zone d'Exploitation et de Réaménagement Coordonnées des Carrières – n°3) qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral du 6 septembre 1999. Ce dernier détermine les secteurs où l'exploitation des matériaux alluvionnaires peut être autorisée. La mise en place des ZERC résulte de la volonté des pouvoirs publics et des responsables locaux de construire une politique des gravières qui garantisse le respect de l'environnement. La ZERC n°3 ne prévoit aucun secteur exploitable sur le territoire d'Obernai.

4.10. Monuments historiques

On recense 27 monuments historiques inscrits ou classés sur le territoire communal et 11 situés sur des communes limitrophes dont le périmètre de protection touche Obernai.

Patrimoine historique – périmètre indicatif (source : SCOT du Piémont)



Ces monuments génèrent un périmètre de protection de 500 mètres, dans lequel chaque demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, lotissement, permis de démolir...) est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il y a covisibilité.

Fort de sa qualité et de son abondance, le patrimoine communal lié à l'histoire politique, religieuse, économique et sociale est bien conservé, respecté et mis en valeur.

4.11. Périmètres archéologiques

Des vestiges archéologiques ont été reconnus par des sondages et des fouilles préventives partielles réalisées à Obernai. Lors de tous travaux de terrassement et d'affouillement dans ces zones sensibles, le Service Régional de l'Archéologie devra être informé.

L'inventaire du Service Régional de l'Archéologie recense 4 sites archéologiques sur le ban communal :

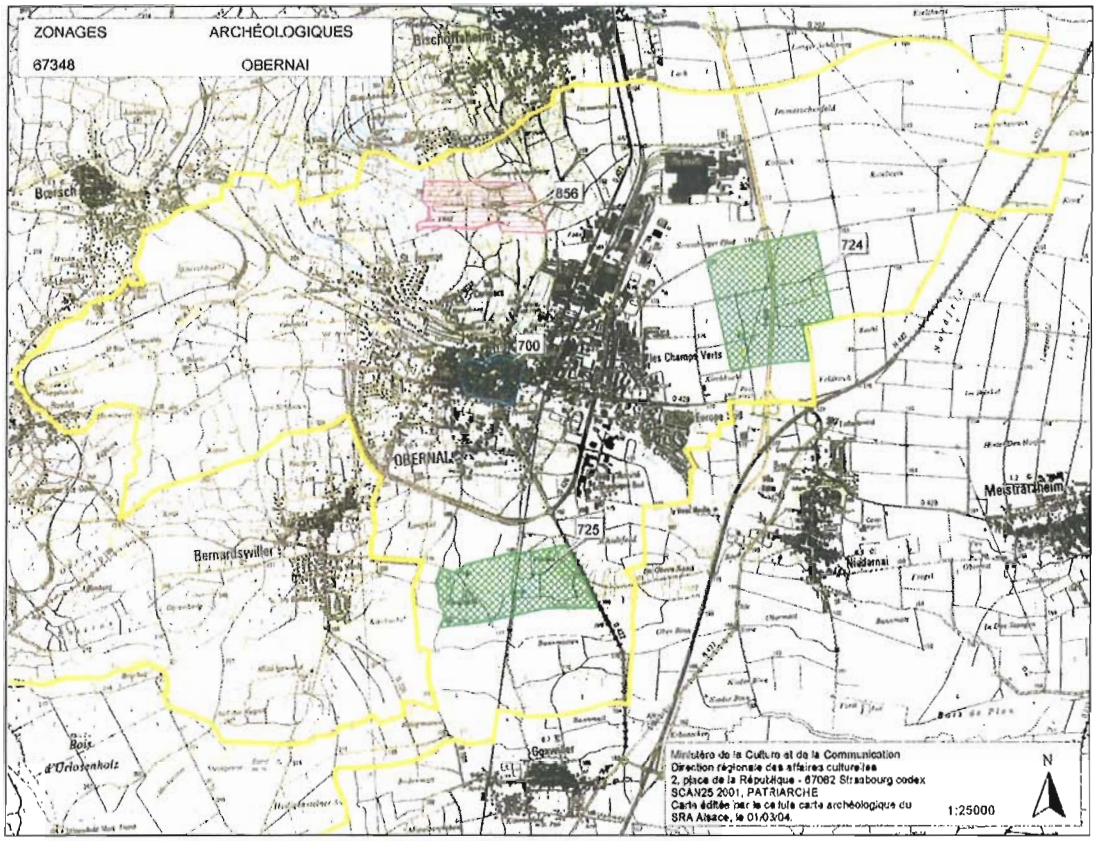
Zone 700 Centre historique

Zone 856 Occupation néolithique

Zone 724 Occupation protohistorique et gallo-romaine

Zone 725 Occupation gallo-romaine et médiévale

Carte de localisation des périmètres archéologiques



4.12.Réseaux divers

4.12.1. Gaz

Il faut signaler le passage sur le ban communal d'Obernai d'une conduite de transport de gaz. Il s'agit d'une canalisation haute pression exploitée par Gaz de Barr et localisée sous le Boulevard de l'Europe. Son diamètre varie de 150 au Nord à 160 au Sud du giratoire.

4.12.2. Electricité

Le ban communal est également soumis à des servitudes relatives à l'existence des canalisations électriques. 19 lignes sont recensées. La plus importante en terme de capacité est la ligne 2 x 400 kv Marlenheim-Muhlbach-Bezaumont exploitée par RTE (Réseau de Transport d'Electricité). Le reste du réseau est exploité par Electricité de Strasbourg.

4.12.3. Eau et assainissement

La Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile gère depuis son origine, en 1973 alors SIVOM du secteur d'Obernai, les services de l'eau.

En 1996 pour l'assainissement, et en 2002 pour l'eau potable, le choix du mode de gestion s'est porté sur une délégation de service public de type "affermage". Le fermier retenu, la Lyonnaise des Eaux, assure depuis lors l'ensemble du fonctionnement des deux services pour le compte de la collectivité.

Une programmation pluriannuelle a été mise en place pour allier la planification des investissements aux travaux à réaliser afin de limiter les décalages dans le temps.

- **Réseau d'eau potable**

A ce jour, la Communauté de Communes est alimentée par :

- les sources : 2 400 m^3/j.
- le forage de Krautergersheim : 4 600 m^3/j.
- l'apport de la brasserie Kronenbourg : 1 000 m^3/j.

A terme, l'apport en eau de la brasserie Kronenbourg doit s'achever. Pour pallier la future demande évaluée à 10 000 m^3, une convention devrait être signée avec le Syndicat d'Erstein Nord pour s'approvisionner auprès de lui. Une conduite devrait relier les installations de la Communauté de Communes d'Erstein à celle du Pays de Sainte-Odile.

Pour la brasserie Kronenbourg, un site complémentaire fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le ban de Gresswiller.

Concernant Obernai, le maillage est bon et les extensions futures au Sud et à l'Est ne posent pas de problème particulier que ce soit en terme de débit ou de pression.

Les besoins seront à affiner lorsque les futurs aménagements seront dessinés.

➢ **Réseau d'assainissement**

Les zones urbanisées d'Obernai sont équipées d'un réseau gravitaire de type unitaire à l'exception du secteur « Eurovillage » et du quartier « Les Consulats ». Le réseau est organisé autour d'un collecteur principal, parallèle à l'Ehn, qui traverse l'agglomération d'Ouest en Est pour se diriger vers la station d'épuration intercommunale du SIVOM du bassin de l'Ehn située à l'Est de Niedernai.

A ce jour, la capacité de la station dimensionnée pour 25 400 équivalents-habitants devient limite, un projet d'une nouvelle station est à l'étude. Elle remplacera les installations actuelles de Niedernai et Blaesheim et devra répondre aux besoins des collectivités pour les 25 prochaines années.

Les pointes de débit d'orage sont rejetées dans l'Ehn à l'aide de déversoirs d'orage situés tout le long de l'Ehn. L'Ehn avec un débit d'étiage de 188 litres par seconde (L/s) à Niedernai est un milieu récepteur sensible. La qualité de l'eau est actuellement bonne (1B) dans la traversée d'Obernai, mais passe à 3, médiocre, en aval. Il s'agit-là d'un épisode exceptionnel dans la mesure où les objectifs fixés entre 2000 et 2002 avaient été atteint (de passable (2) en 2000 à bonne (1b) en 2001 et 2002).

Pour maintenir, l'objectif de qualité fixé à 2, passable, il ne faut pas accentuer, sinon réduire, les déversements polluants des déversoirs d'orage (DO) existants en temps de pluie.

En conséquence, il va falloir penser à des techniques alternatives pour ne pas surcharger le réseau :

- réseau séparatif sous nouvelle voie depuis l'Ehn pour les extensions Sud,
- réseau séparatif pour éviter d'amener des eaux claires à la station d'épuration,
- limiter les débits de ruissellement sur les parcelles,
- rétention pluviale appliquée à toute la zone concernée par un projet d'aménagement (voiries et constructions), ou à la parcelle dans le cas de densification.
- récupérer les eaux de toitures pour arroser le jardin, nettoyer la voiture, voire les utiliser pour les WC, infiltrer le surplus si possible,
- mettre en place un séparateur d'hydrocarbures pour les eaux de chaussée et de parking avant rejet,
- redimensionner les DO si nécessaire.

4.12.4. Traitement des ordures ménagères

Selon les extensions, il faudra connaître les débits admissibles sur chaque ramification du réseau existant.

La déchetterie intercommunale située dans le Parc d'activités Sud accueille les déchets qui ne peuvent être mis dans la poubelle traditionnelle. Elle est ouverte le mercredi et le jeudi de 13h à 18h, le vendredi de 9h00 à 13h, et le samedi de 9h à 17h.

Le tri sélectif des déchets est mis en place également par la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile. Les jours de ramassage sont fixés en fonction des quartiers.

Partie 2
Analyse socio-économique

1. Structuration de la population

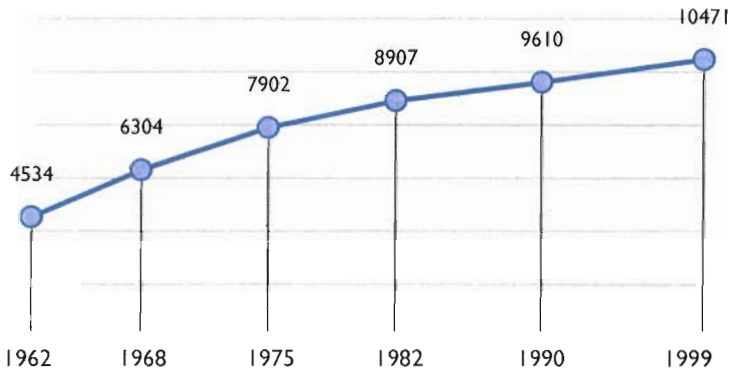
1.1. Dynamique démographique

OBERNAI comptait 10471 habitants en 1999. Ce chiffre était en progression de près de 9% par rapport à 1990. La population d'Obernai représentait plus de 52% de la population cantonale en 1999, contre 40 % en 1962.

La croissance démographique, très forte jusqu'en 1982, s'est progressivement ralentie : elle était de 13 % entre 1975 et 1982, de 7,9 % entre 1982 et 1990, et de 8,9 % pour la période 1990-99. Cette croissance, même ralentie, reste supérieure à celle du département.

De 1962 à 1999, Obernai connaît avec les communes environnantes la plus forte progression démographique observée dans le territoire du Piémont des Vosges compris entre Rosheim et Dambach-la-Ville.
La commune compte 11 300 habitants en 2004 (estimation INSEE).

Evolution de la population



Sources : RGP 1962 à 1999

1.1.1. Evolutions majeures

De 1946 à 1962 : la population tend à stagner, du fait d'un "exode" vers les grandes villes où l'industrie est plus développée. Obernai n'exerce à cette époque qu'une attractivité modeste sur les communes environnantes. En 1962, la population d'Obernai est toujours inférieure à celle de 1829 où l'on recensait 4 875 habitants.

De 1962 à 1975 : le développement industriel d'Obernai entraîne une augmentation record de plus de 44 % de la population. Grâce à une politique

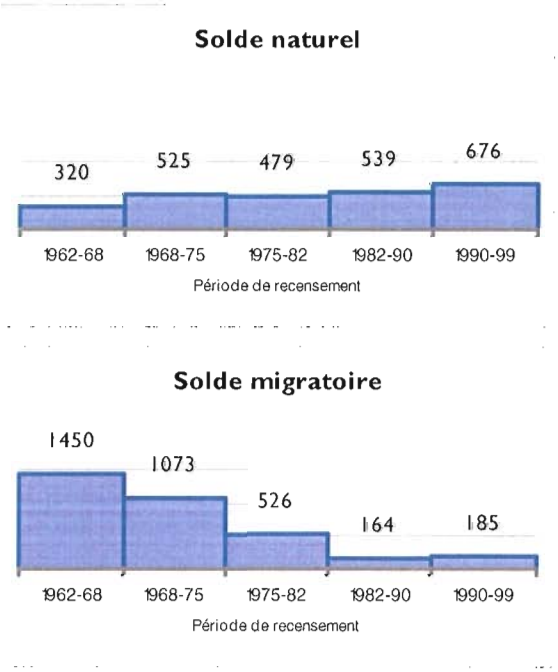
très volontariste de constitution de réserves foncières, et avec la création de la zone industrielle Nord, les implantations d'entreprises se multiplient. La ville devient pôle d'emplois et la venue de nouveaux résidents se diffuse également dans les communes périphériques. La population explose : + 74,2 % entre 1962 et 1975 et Obernai devient une cité industrielle.

De 1975 à 1999 : la croissance se poursuit, de façon plus modérée. Elle s'explique par la position d'Obernai en tant que bourg-centre, puis centre intermédiaire, et par le phénomène de rurbanisation qui attire les citadins vers les campagnes. Dans ce dernier cas, la proximité de Strasbourg favorise l'arrivée de citadins sur le territoire. C'est d'autant plus vrai avec l'amélioration des infrastructures routières.

1.1.2. Densité de population

En passant de 307 habitants au km² en 1975 à 406 habitants/km² en 1999, la densité marque le caractère de plus en plus urbain d'Obernai. Sa progression constante montre également son attractivité immobilière et la densification de son territoire.

1.1.3. Facteurs d'évolution



Sources : RGP 1962 à 1999

La croissance de la population largement due à l'apport de populations nouvelles jusqu'en 1975, est sur la période 1975-99 essentiellement le résultat des mouvements naturels.

A l'échelle de l'ensemble du canton, le solde naturel d'Obernai a toujours été supérieur, alors que le solde migratoire a d'abord été plus fort à Obernai (jusqu'en 1975), puis, jusqu'en 1999, la tendance s'est inversée et c'est l'ensemble du canton qui voit son solde migratoire croître de façon plus

importante. Ceci trouve son origine dans une certaine raréfaction du foncier à Obernai même, et à un développement plus important des petites communes.

1.1.4. Population étrangère

La population étrangère présente à Obernai est de 924 personnes, soit 9,2 % de la population totale. Cette part est plus importante que celle enregistrée dans la moyenne des villes de 10 000 à 19 999 habitants du département (8,3 %).

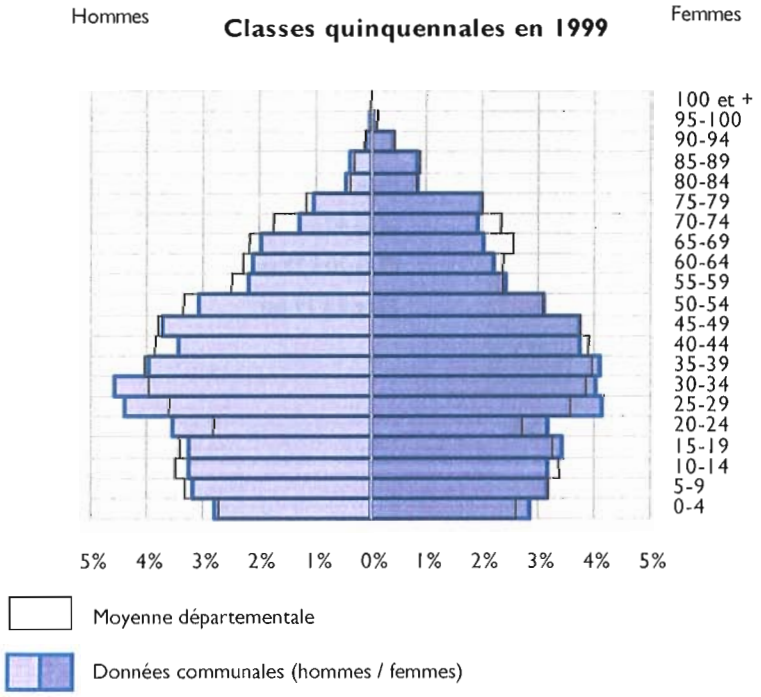
La répartition par classe d'âge en 1999 se fait comme suit :

en %	0-14 ans	15-24 ans	25-39 ans	40-59 ans	60 ans et +	ensemble
Population étrangère	17,5	15,2	27	32,2	8,1	9,2
Français	18,5	13,2	25	24,8	18,5	90,8

Sources : RGP 1999

1.2. Structure par âge de la population

1.2.1. Situation en 1999



	Répartition par âge en 1999 en %	
	Obernai	Ensemble du canton
0 - 19 ans	25,1	25,5
20 - 39 ans	31,4	30,1
40 - 59 ans	25,3	26,6
60 et plus	17,5	17,8

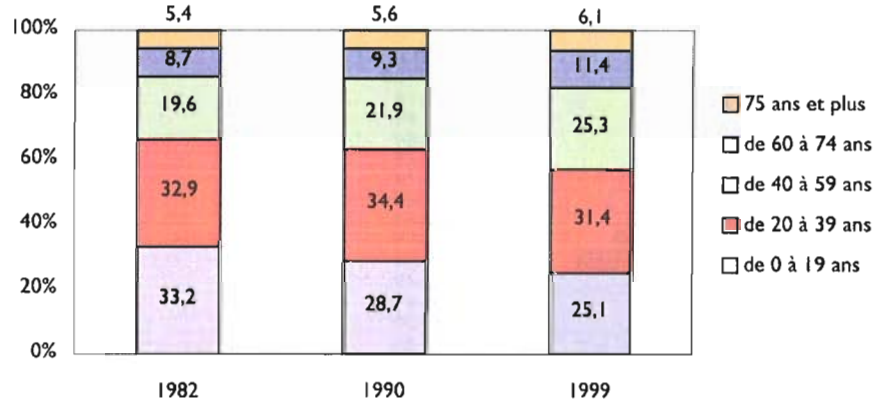
Sources : RGP 1999

La population d'Obernai présente une structure d'âge très proche de celle de l'ensemble du canton.
Par rapport au département, au-delà de petits écarts mineurs, deux différences se dégagent plus nettement dans la répartition pyramidale des classes d'âge :

- un excédent des classes d'adultes jeunes, de 20 à 35 ans, voire 40 ans dans une moindre mesure (à cet excédent est lié un léger surcroît d'enfants de moins de 5 ans) ;
- une représentation moindre des personnes de 60 à 75 ans.

1.2.2. Evolution 1982 - 1999

Répartition de la population par classe d'âges en %



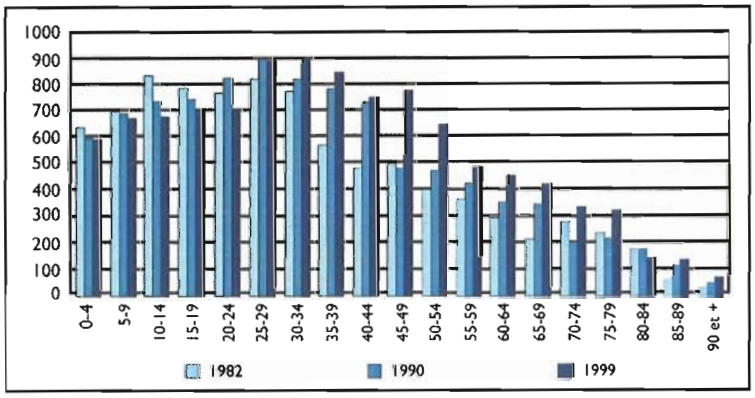
Sources : RGP 1982 à 1999

Le graphique ci-dessus fait apparaître les évolutions suivantes entre 1982 et 1999 :

- une chute de la part des moins de 20 ans, passés d'un tiers à un quart de la population totale de 1982 à 1999 ;
- une relative stabilité des adultes jeunes, de 20 à 39 ans, bien qu'ils soient eux aussi en nette régression sur la dernière période 1990-1999 ;
- un accroissement des deux classes d'âge suivantes : 40-59 ans et 60-74 ans ;
- les personnes âgées de plus de 75 ans, bien qu'en très légère progression, se maintiennent à un niveau à peu près équivalent depuis 1982, autour de 5-6 % de la population totale.

L'évolution par tranche d'âge quinquennale confirme et précise la diminution globale des groupes les plus jeunes et l'accroissement des plus âgés :

Evolution des tranches d'âge quinquennales
de la population d'Obernai de 1982 à 1999



- toutes les tranches d'âge entre 0 et 19 ans connaissent effectivement une régression de 1982 à 1999 ;
- les jeunes de 20 à 24 ans subissent eux aussi une diminution sensible de 1990 à 1999, de - 15 % ;
- au-delà de 25 ans, l'accroissement des effectifs est généralisé. Les hausses les plus spectaculaires portent sur les tranches 45-49 ans (+ 62,5%) et 50-54 ans, de 90 à 99.

Cet accroissement des classes d'adultes en pleine période d'activité professionnelle n'est pas un hasard dans le contexte d'Obernai, à la fois caractérisé par la présence et le développement d'emplois sur place, et par une accessibilité excellente vers les autres pôles comme Strasbourg et ceux de la vallée de la Bruche.

Le développement du nombre d'adultes déjà relativement âgés et la baisse des effectifs des jeunes générations s'expriment logiquement à travers un accroissement de l'indice de vieillissement [1].

	Indice de vieillissement à Obernai
1990	0,52
1999	0,70

Sources : RGP 1990 à 1999

[1] L'indice de vieillissement est le rapport entre la population de 60 ans ou plus et les jeunes de moins de 20 ans (52 personnes de 60 ans ou plus pour 100 jeunes en 1990, 70 en 1999)

1.3. Ménages

L'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat.

	Evolution du nombre de ménages à Obernai	
1975	2 436	
1982	2 941	
1990	3 559	
1999	4 253	
Evol. 1975-1999	+ 1 817	**+ 74,6 %**
Rappel évol. de la pop. 1975-1999	+ 2569	**+ 32,5 %**

Sources : RGP 1975 à 1999

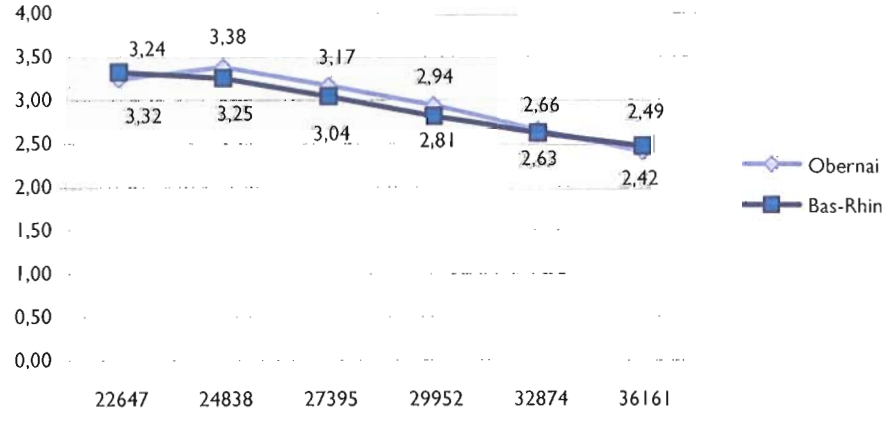
La progression du nombre de ménages est très élevée de 1975 à 1999 (+ 75 % de 1975 à 1999, + 45 % de 1982 à 1999).
Elle correspond à la forte croissance démographique qu'a connue Obernai jusqu'en 1982, mais s'est poursuivie au-delà, même lorsque cette croissance s'est ralentie de 1982 à 1999. Ainsi les ménages se sont-ils accrus de près de 45% de 1982 à 1999, pour une évolution démographique globale de + 17,5 %.

Ce phénomène est conforme à une tendance démographique générale et n'est pas spécifique à Obernai : pour une population identique, le nombre des ménages va aujourd'hui être supérieur à ce qu'il était il y a 20 ou 30 ans, en raison de la décohabitation des générations, de l'augmentation des divorces, de l'allongement de la vie.

Parallèlement, la taille des ménages se réduit. A Obernai, elle est ainsi passée de plus de 3 personnes par ménage jusqu'en 1975, à 2,42 en 1999.

Taille des ménages

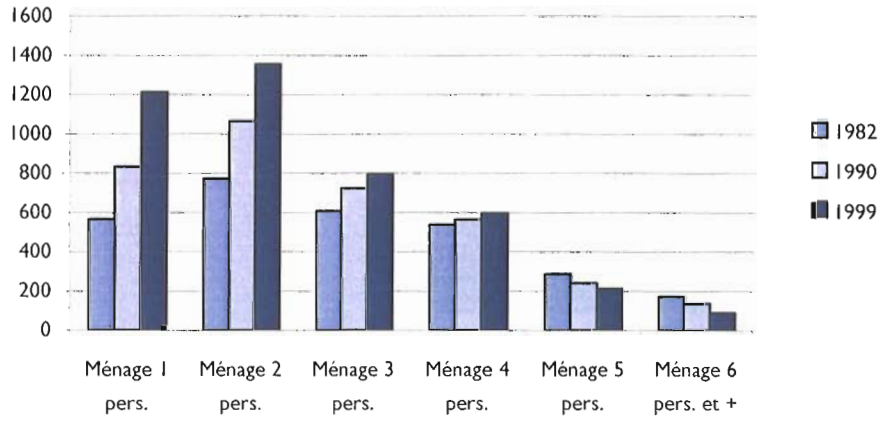
Comparaison commune/département



Sources : RGP 1962 à 1999

La diminution de la taille des ménages a pour corollaire un accroissement des petits ménages de 1 et 2 personnes.

Taille des ménages à Obernai
Evolution 82-99



Sources : RGP 1982 à 1999

Taille des ménages d'Obernai Evolution 90 - 99 en %						
	1 pers.	**2 pers.**	**3 pers.**	**4 pers.**	**5 pers.**	**6 pers. et +**
1990-99	+ 45,6 %	+ 27,3 %	+ 9,8 %	+ 5,3 %	- 12,1 %	- 35,3 %

Sources : RGP 1990 à 1999

Les dernières évolutions mettent en évidence la très forte progression du nombre de petits ménages ; elles attestent par la même occasion du caractère urbain d'Obernai, où la structure du parc de logements permet un meilleur accueil des petits ménages : le logement collectif est mieux implanté dans la ville que dans les communes alentours.

2. Habitat et logement

Obernai compte 4 828 logements en 1999 dont :

- 4 253 résidences principales,
- 220 résidences secondaires et logements occasionnels,
- 280 logements vacants (soit un taux de vacance de 5,9 %).

Le parc des résidences principales connaît une progression soutenue, mais qui tend à s'essouffler légèrement en 1999.

	Evolution des résidences principales	
	Nombre	%
1968-1975	+ 628	+ 34,7
1975-1982	+ 559	+ 22,9
1982-1990	+ 604	+ 20,4
1990-1999	+ 694	+ 19,5

Sources : INSEE - RGP

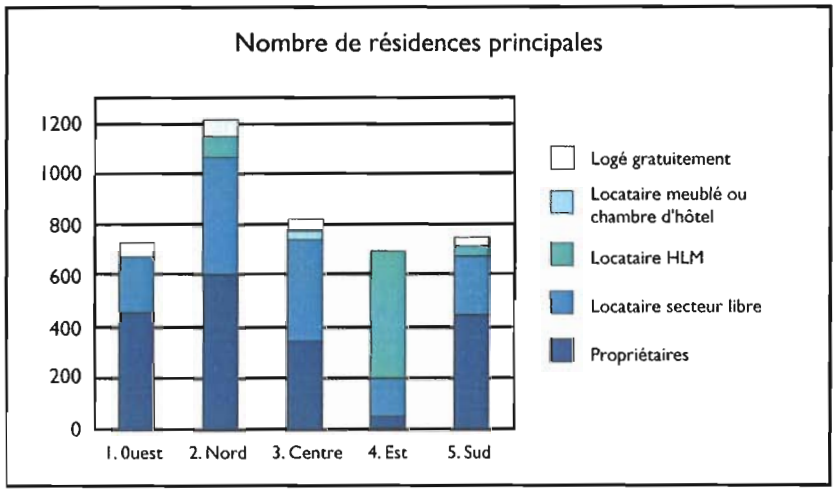
2.1. Statut d'occupation des résidences principales

En 1999, sur 4 253 résidences principales, 44,7 % sont occupées par leurs propriétaires, 4,1 % par des locataires à titre gratuit et 51,2 % par des locataires.

La part majoritaire de locataires montre le caractère urbain de la ville. En effet, à l'échelle du canton, la part de locataires n'est plus que de 34 %. A noter que le parc locatif d'Obernai représentait, en 1999, 85 % de l'offre locative cantonale !

En 2000, l'analyse de la typologie par quartier met en évidence :

- la forte part de propriétaires dans tous les secteurs, sauf le secteur Est où ils occupent moins de 7 % des résidences principales,
- la répartition relativement équilibrée du locatif du secteur libre, toutefois moins présent dans le secteur Est,
- le grand déséquilibre du locatif HLM, concentré dans le secteur Est, et inexistant dans les secteurs Ouest et Centre,
- la part marginale des logements en meublés ou chambres d'hôtel,
- le relatif équilibre des logements occupés par des locataires à titre gratuit.



Graphique : Statut d'occupation des résidences principales selon le découpage IRIS 2000

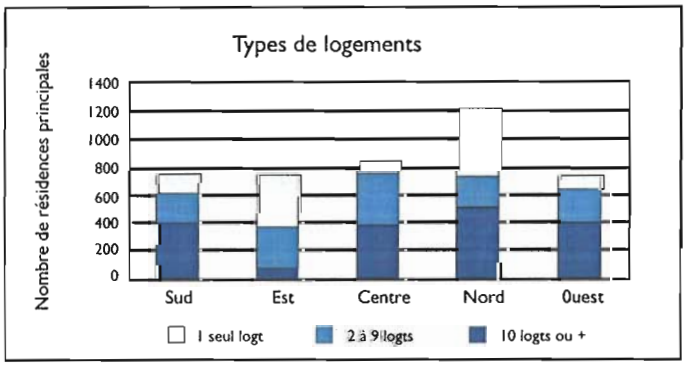
Les éléments qui précèdent illustrent les déséquilibres socio-économiques observés à l'échelle de la ville.

2.2. Type des résidences principales

En 1999, avec 1 667 logements, les maisons individuelles représentent 39,2 % des résidences principales (contre 61,2 % à l'échelle de l'ensemble du canton et 89 % si l'on exclut Obernai du canton).

Le logement collectif représente 58,3 % des résidences principales (contre 36,8 % pour l'ensemble du canton et 9,5 % pour le canton sans Obernai).
Ces chiffres illustrent la vocation de pôle intermédiaire d'Obernai et son attractivité.
Les autres types de logements (logements-foyers, chambres d'hôtel...) constituent une part marginale du parc des résidences principales (2,5 %).

La répartition des types de logements, notamment collectifs est inégale selon les quartiers. De plus, les immeubles de 10 logements et plus sont essentiellement situés dans les secteurs Est et Nord alors que les petits immeubles se retrouvent de façon relativement homogène sur l'ensemble de la ville.



Graphique : Répartition des résidences principales selon le type d'immeubles (IRIS 2000)

Le secteur "Est" est composé essentiellement de logements collectifs (à caractère social), la construction individuelle représentant moins de 8 % du parc de résidences principales. Ce chiffre est à rapprocher de ceux observés dans les autres quartiers IRIS (délimitation INSEE, 2000) où la part de maisons individuelles est la suivante :

- quartier Sud : 52 %
- quartier centre : 44,8 %
- quartier Nord : 41,98 %
- quartier Ouest : 53,55 %.

2.3. Taille des logements

En 1999, près d'un cinquième du parc des résidences principales est constitué de petits logements (1 ou 2 pièces), contre 13,3 % au niveau cantonal. A l'inverse, la part des grands logements (5 pièces et +), qui représentent près de 34% des logements, est moins importante qu'à l'échelle cantonale (où ils constituent près de 47 % du parc).

en %	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Obernai	5,8	13,9	23,1	23,3	33,9
Canton	3,5	9,8	18,1	21,9	46,8
Département	5,9	11,4	20,9	21,3	39,7

Sources : INSEE – RGP

2.4. Logements sociaux

Le patrimoine de logements sociaux est de 812 logements en 1999, dont 789 sont effectivement loués ou susceptibles de l'être. Ces derniers représentent 18,55 % du parc des résidences principales et se répartissent comme suit :

- 80,5 % du parc sont gérés par la ville par l'intermédiaire de deux sociétés d'économie mixte qui ont fusionné pour former la SEM (Société d'Economie Mixte) Obernai-Habitat ;
- 19,5 % appartiennent à l'Office Public des HLM du Bas-Rhin (OPUS 67).

Sur 789 logements, 31 sont des maisons individuelles, et 758 sont des collectifs, ces derniers représentant 30,6% de l'ensemble des logements collectifs d'Obernai. Ils ont été construits, pour 77,7% d'entre eux, entre 1948 et 1974, 11,8 % entre 1975 et 1981, 9 % entre 1982 et 1990, 1,8 % entre 1990 et 1999.

Ce sont essentiellement des grands logements, 39,2 % ont 4 pièces, et 9,4 % comptent 5 pièces et plus (*Source : DRE Alsace Nouvelle Enquête Pls 2000)* ce qui peut poser des problèmes d'adaptation face aux besoins actuels.

2.5. Niveau d'occupation des résidences principales

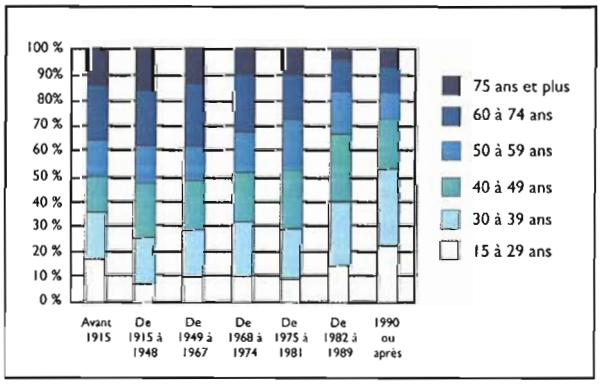
La part des logements occupés par des ménages de 1 ou 2 personnes est de :

en %	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total logements
1 personne	17,3	29,3	25,3	13,8	8	5,7	1 211
2 personnes	1,8	16,4	26,2	22,4	17,2	17,3	1 354

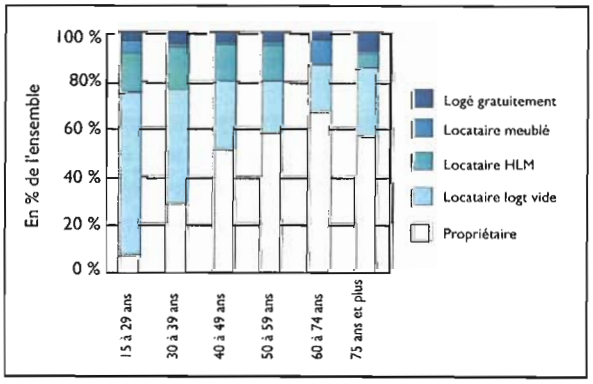
Lorsqu'il s'agit de grands logements, les petits ménages sont souvent des personnes plus âgées demeurant dans leur logement à la suite du départ de leurs enfants. En revanche, les petits logements sont majoritairement habités par des personnes plus jeunes, en début de parcours résidentiel.

Nombre de pers./ménage	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces.	6 pièces ou +	Total
1 personne	216	355	307	167	97	69	1 211
2 personnes	25	203	355	303	233	235	1 354
3 personnes	4	30	212	235	174	139	795
4 personnes	0	6	87	195	172	134	594
5 personnes	0	0	15	58	54	84	211
6 personnes ou +	0	0	5	31	23	29	88
Total	245	594	981	990	3	690	4 253

Sources : INSEE – RGP, 1999



Graphique : L'occupation des logements selon l'âge de la personne de référence (%)



Graphique : Statut d'occupation des logements selon l'âge de la personne de référence (%)

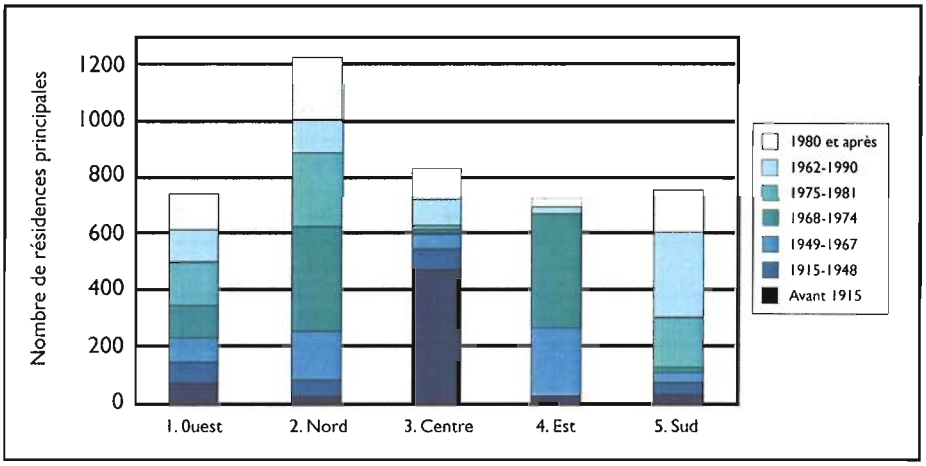
2.6. Age des logements

En 1999, la répartition des logements en fonction de leur époque d'achèvement est la suivante :

Avant 1949	20,2 %
1949-1974	33,2 %
1975-1981	14,3 %
1982-1990	12,9 %
1990-1999	19,4 %

Sources : DRE

46,6 % des constructions ont été édifiées entre 1975 et 1999, d'où un parc de logements récents proportionnellement plus important que dans le canton et dans le département.



Graphique : Epoque d'achèvement des résidences principales selon les secteurs IRIS 2000

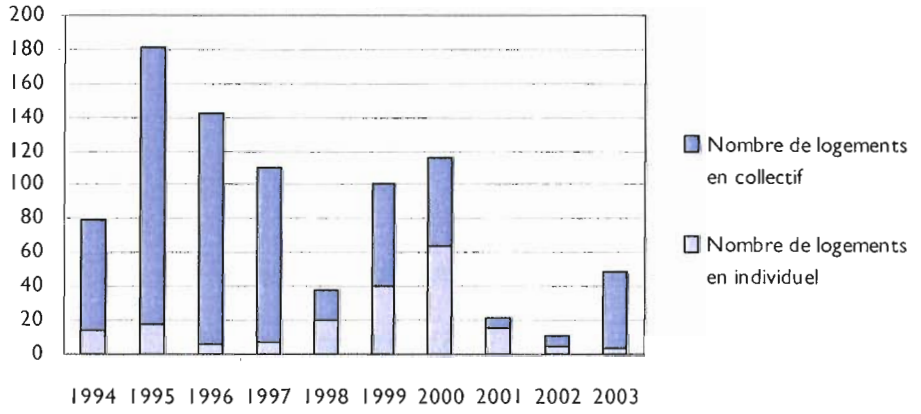
Si l'analyse spatiale montre fort logiquement la sur-représentation des anciennes constructions dans le centre d'Obernai, il faut noter la grande diversité de la répartition du logement dans le temps selon les secteurs : les logements neufs de la période 1968-1974 se sont massivement implantés dans les secteurs Nord et Sud correspondant à la forte construction de collectifs, du secteur libre et HLM. Entre 1975 et 1981, se sont essentiellement les secteurs Ouest, Nord et Sud qui se sont densifiés.

Pour les périodes suivantes, une certaine homogénéité peut être observée pour l'ensemble de la ville, la construction plus récente dans le centre ville correspond à des programmes immobiliers de standing rénovant le bâti ancien, et à des opérations de constructions individuelles, individuelles groupées et de petits collectifs plus largement dans le reste de la ville.

2.7. Construction neuve

De 1994 à 2003, 848 logements ont été mis en chantier (193 logements individuels et 655 logements collectifs, soit 77%). L'individuel groupé, qui est à nouveau en vogue ces dernières années, représente 13% de la construction de maisons individuelles.

Evolution de la construction neuve



Sources : DRE Alsace - SICLONE - SITADEL

Sur la période 1994-2002, la moyenne annuelle est de 84 logements, dont 20 maisons individuelles, 5 logements individuels groupés et 61 logements collectifs. Mais ces valeurs connaissent des variations très importantes d'une année à l'autre et selon le type de logements. Ainsi, 1995 a vu la mise en chantier de 180 logements, alors que seulement 49 logements dont 45 collectifs ont été commencés en 2003, après deux années particulièrement atones déjà.

Le rythme de construction des maisons individuelles présente moins d'irrégularité que celui du logement collectif.

2.8. Marché foncier

Les enquêtes menées annuellement par la Direction Régionale de l'Equipement montrent une augmentation régulière du prix du foncier, le prix moyen du m² enregistré en 2000 étant de 95 € dans le cas de terrains situés en lotissements et destinés à recevoir des constructions d'habitation.

Les données enregistrées par les services de la Ville dans le cadre de ventes entre particuliers permettent de mettre en évidence la très forte hausse des prix du foncier ces dernières années. Ainsi, en zone constructible pour des terrains non encore bâtis, on relève les prix suivants :

- rue de la Montagne 19 000 € l'are
- rue de la 1ère DFL 23 000 € l'are
- rue Clemenceau 25 000 € l'are
- Lohmuehlberg 27 000 € l'are
- route de Boersch 28 000 € l'are
- rue de la Colonne 30 000 € l'are

Source : Mairie - Déclarations d'intention d'aliéner en mairie 2005 à 2007

Lorsqu'il s'agit de terrains à bâtir en zone commerciale et artisanale, les transactions s'opèrent aux prix suivants :

- rue des Ateliers 5 500 € l'are
- rue de l'Energie 7 000 € l'are
- rue de Ateliers 14 000 € l'are

Source : Mairie - Déclarations d'intention d'aliéner en mairie 2005 à 2007

Pour ce qui concerne les terrains constitués de vignes, prés, vergers ou de terrains agricoles, les chiffres suivants (par are) ont été observés :

- lieudit "Lehmgrube" 2 500 € l'are
- lieudit "Haul" 3 500 € l'are

Source : Mairie - Déclarations d'intention d'aliéner en mairie 2005 à 2007

Précisons pour finir que ces coûts du foncier très importants posent des problèmes en terme de mixité sociale et de renouvellement des populations.

3. Emploi et population active

3.1. Population active au lieu de résidence

En 1999, Obernai compte 5 187 actifs pour 10 471 habitants.

Le taux d'activité (rapport entre la population active et la population en âge de travailler) est de 86,5 %.

Ce taux est élevé et se trouve en progression, essentiellement en raison des fortes proportions des classes d'âges actives parmi la population totale d'Obernai, et aussi en raison de la tendance générale à la part croissante des femmes dans la vie active.

De 1975 à 1999, la population active d'Obernai s'est accrue de plus de 2000 personnes soit + 71 % (dans le même temps la population totale n'a augmenté que de + 32,5 %).

	Population active d'Obernai
1975	3 036
1982	3 815
1990	4 507
1999	5 187
Evolution 1975-99	+ 70,8 %
Rappel évolution pop. 1975-99	+ 32,5 %

Sources : INSEE –RGP

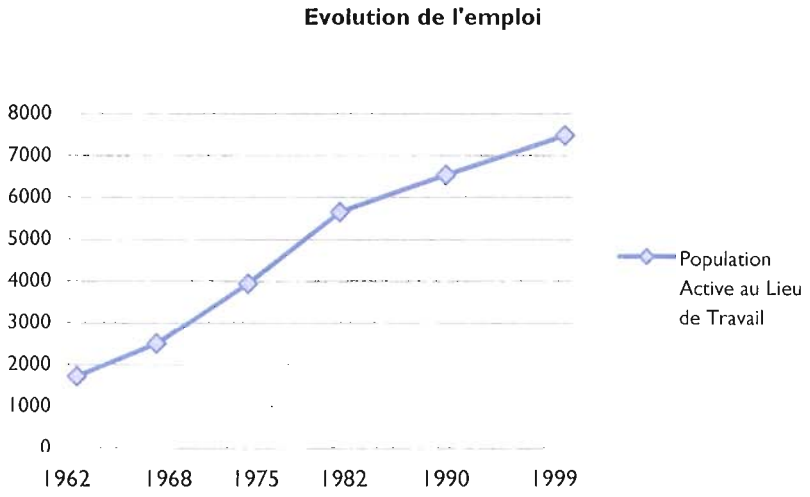
On relève la bonne représentation des artisans, commerçants, des cadres et professions intermédiaires, ces dernières enregistrant une progression de près de 2 points par rapport à 1990 (population active au lieu de travail).

Catégories socioprofessionnelles	1990	1999	Evol. 90-99
Agriculteurs exploitants	0,6	0,3	- 0,3
Cadres	11,4	11,5	+ 0,1
Professions interméd.	20	21,7	+1,7
Employés	25,9	26,3	+ 0,4
Artisans, commerçants	6,4	6,3	- 0,1
Ouvriers	35,1	33,8	- 1,3

Sources : INSEE -RGP

La part des agriculteurs diminue, tout comme celle des ouvriers, alors que le niveau des employés progresse légèrement.

3.2. Emploi



Source : INSEE – RGP

Les années comprises entre 1962 et 1999 ont été marquées par une croissance à la fois soutenue et régulière de l'emploi à Obernai (+ 334%). Sur la même période, la population n'augmentait que de 131%, soulignant par-là la remarquable attractivité de la commune en matière d'emploi. Cette dynamique était toujours sensible entre 1990 et 1999, avec une progression de 14% des emplois en 9 ans pour offrir à la ville d'Obernai un taux d'emploi (rapport entre les emplois offerts et les actifs résidents) très positif de 1,44.

En 1998, la commune compte 712 entreprises (contre 627 établissements) dont 33 % n'emploient aucun salarié, et 30 % n'ont qu'un ou deux salariés.

8 entreprises ont des effectifs supérieurs à 100 salariés, dont HAGER ELECTRO, KRONENBOURG, TRIUMPH International, SUPRA SA, STOEFFLER SA, CONSTRUCTIONS METALLIQUES D'OBERNAI, EBMPAPST, SOBOVIA.

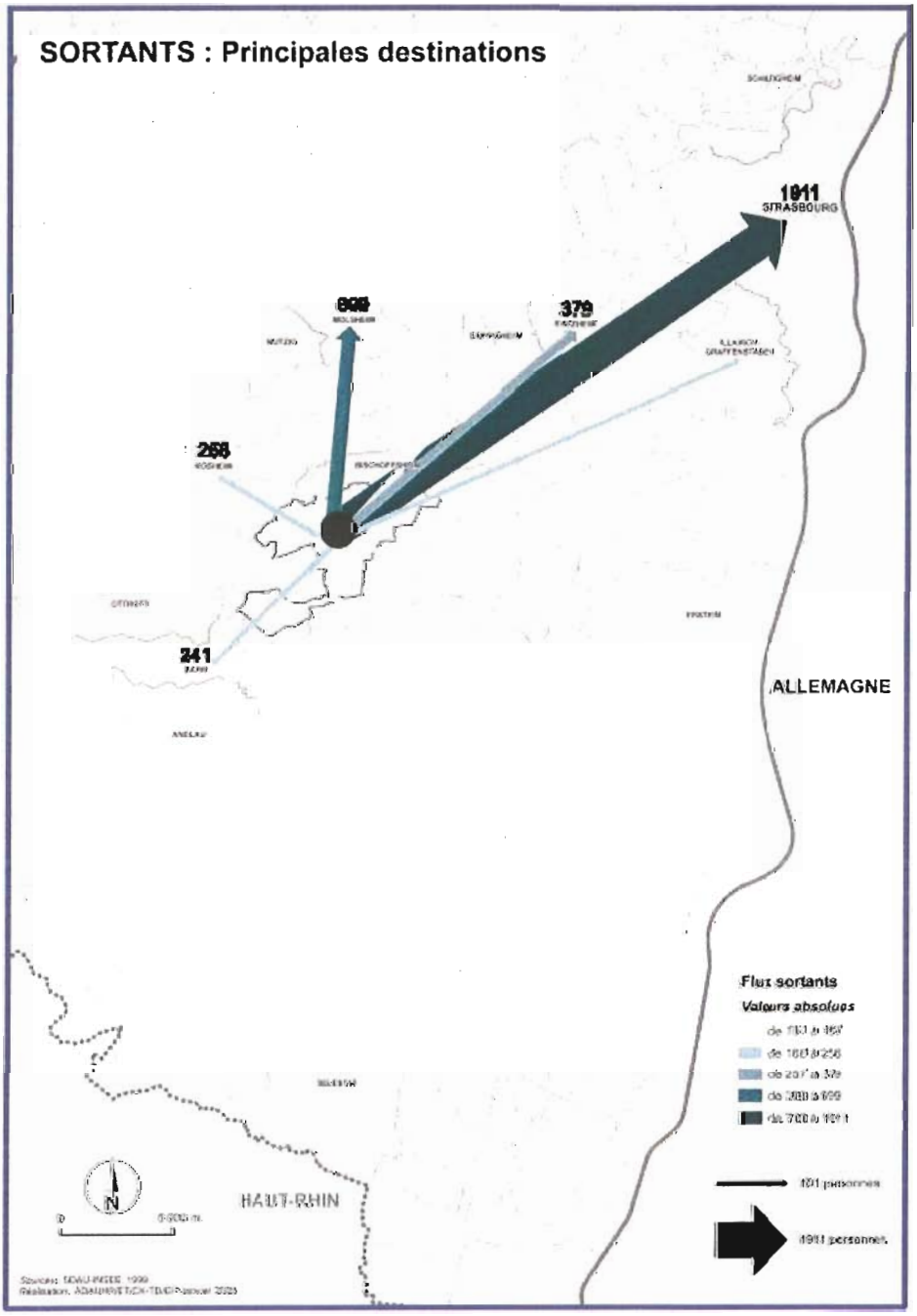
L'essentiel de l'emploi industriel est fourni par ces 8 entreprises de plus de 50 salariés, dont les trois plus importantes emploient plus de 2 500 salariés.

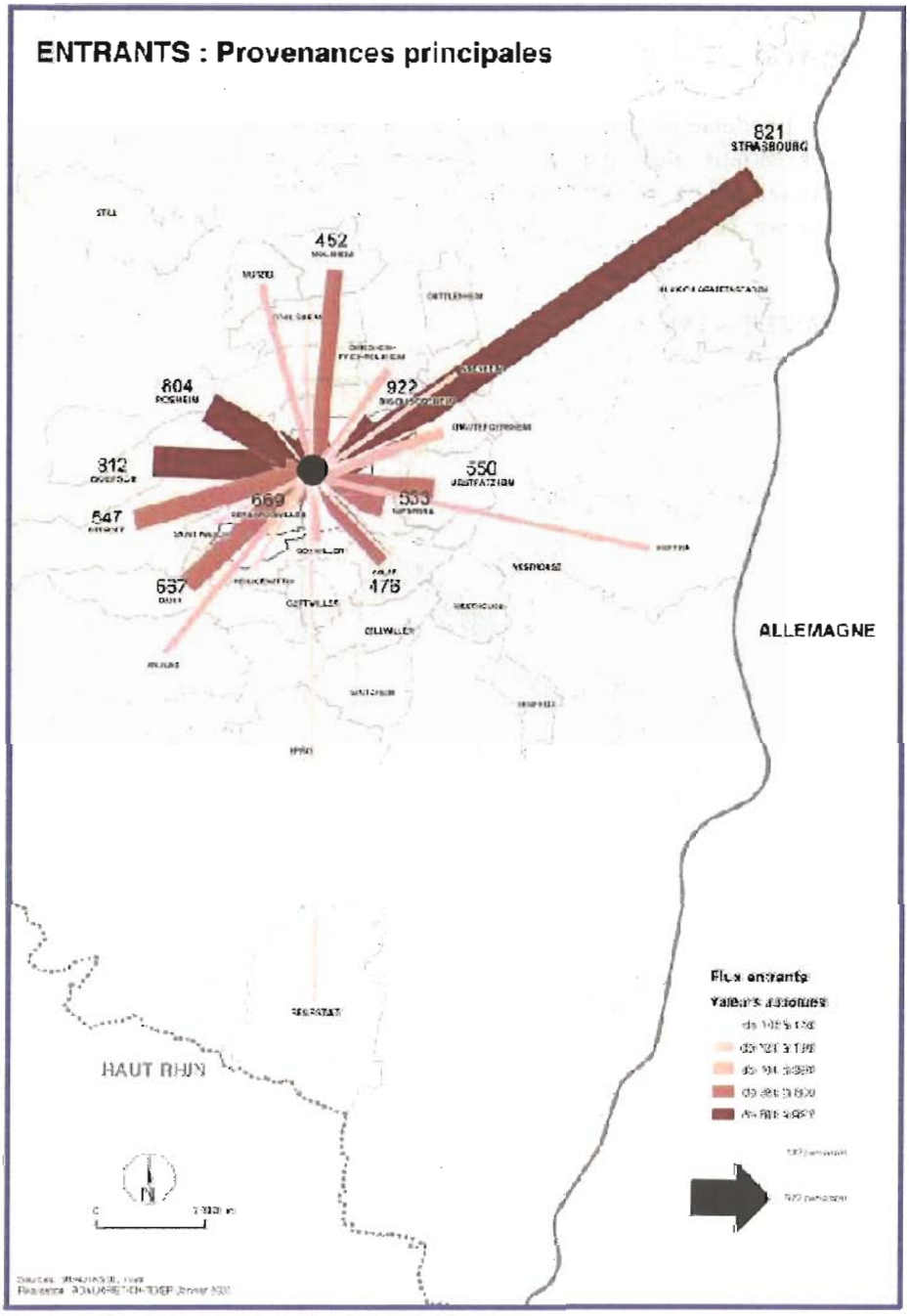
A relever la faible part du secteur du bâtiment et des travaux publics à Obernai. L'augmentation du nombre d'établissements (+84) est essentiellement le fait des petites structures (1-2 salariés) (+47 établissements).

3.3. Migrations domicile-travail

Pour ce qui est des mouvements pendulaires constatés, plus de la moitié des actifs d'Obernai travaillent à l'extérieur de la ville et majoritairement à Strasbourg. Paradoxalement, Obernai draine les actifs des communes voisines car le nombre d'emplois proposés sur la ville est supérieur au nombre d'actifs résidants.

Migrations domicile-travail (INSEE – 1999)





2 321 personnes vivent et travaillent à Obernai, soit 48,5 % de la population active occupée.

Strasbourg est la destination principale des actifs d'Obernai, puis ce sont les pôles d'emplois de Molsheim, Illkirch-Graffenstaden, Mutzig, Rosheim et Erstein qui constituent les destinations secondaires.

Les actifs venant travailler à Obernai proviennent notamment des communes de la Communauté Urbaine de Strasbourg et du Piémont des Vosges.

A l'échelle du Piémont, les emplois d'Obernai représentent une part importante (de 20 à 31 % des possibilités d'emploi pour les actifs du secteur).

La voiture constitue le principal moyen de transport pour les personnes se rendant à Obernai depuis les communes du Pays de Sainte-Odile (87% selon les résultats de l'étude *« projet de transport à la carte »*).

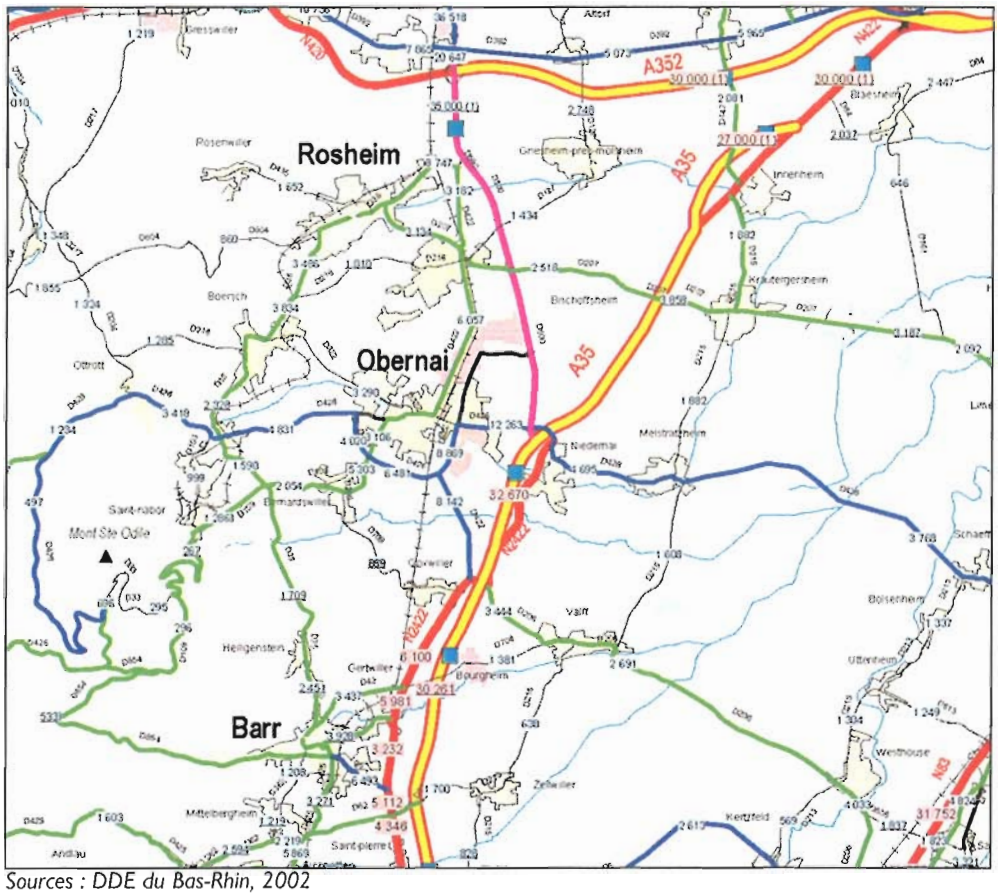
En regardant un peu plus précisément, plus de 500 actifs d'Obernai travaillent dans une des 5 autres communes de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile. En revanche la ville attire fortement les populations résidantes des autres communes de la Communauté de Communes.

En élargissant le périmètre à 15 km, les communes qui offrent des emplois aux Obernois sont essentiellement Molsheim (699), Entzheim (379), Illkirch, Erstein, voire Sélestat.

Enfin, en ce qui concerne, les relations domicile-travail entre Strasbourg et Obernai, 1 911 actifs d'Obernai travaillent à Strasbourg et 821 actifs de Strasbourg font le chemin dans l'autre sens.

3.4. Trafic routier résultant

Trafic routier dans le Bas-Rhin en 2002



Sources : DDE du Bas-Rhin, 2002

La hiérarchie viaire locale place logiquement l'A35 (dite VRPV) en première position avec plus de 30 000 véhicules/jour (v/j) mesurés à hauteur d'Obernai en 2002, et la RD500 avec 35 000 v/j. En marge de ces axes structurants d'envergure régionale, le réseau local déploie sa toile et permet de connecter Obernai aux communes voisines grâce à une structure à la fois fine et ramifiée.

Le réseau secondaire constitué par la RD 426 et la RD 422 supporte un trafic relativement intense avec des résultats supérieurs à 4 000 véhicules/jour. On notera particulièrement la RD 426 à l'entrée de la cité qui draine plus de 12 000 véhicules/jour, ainsi que le RD 422 en direction de Barr qui est fréquentée par plus de 8000 véhicules/jour.

L'augmentation du trafic constatée sur l'ensemble du réseau est une conséquence du phénomène de desserrement urbain observé actuellement au niveau de l'agglomération strasbourgeoise : les actions conjuguées de l'augmentation de la mobilité et l'attractivité toujours croissante du secteur du Piémont constituent de puissants moteurs dans le cadre des mouvements de population.

3.5. Secteurs d'activités

3.5.1. Agriculture - viticulture

L'activité agricole enregistre une diminution constante du nombre d'exploitations. En 2000, on recense 40 exploitations, contre 64 en 1988 et 87 en 1979, dont 17 exploitations professionnelles. L'évolution du rapport entre le nombre d'exploitations professionnelles (relativement constant) et celui des exploitations non professionnelles (divisé par deux) entre 1979 et 2000 dénote une nette tendance à la professionnalisation (forte diminution des pluri-actifs).

	Exploitations			Superficie (ha) (1) / effectifs		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Superficie agricole utilisée	87	64	**40**	452	341	**290**
Terres labourables	35	18	**12**	227	159	**144**
dont céréales	16	14	**9**	174	104	**75**
Superficie fourragère principale (2)	47	35	**13**	145	82	**46**
dont superficie toujours en herbe	46	35	**13**	130	81	**46**
Blé tendre	11	9	**6**	84	25	**30**
Maïs-grain et maïs semence	7	8	**6**	49	71	**43**
Vignes d'appellation	62	44	**25**	69	74	**77**
Bovins	6	3	**2**	354	253	**129**
Volailles	17	14	**4**	28712	27038	**226**

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

(2) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

Source : RGA 2000

En 2007, 13 exploitations professionnelles sont encore présentes sur le territoire d'Obernai, confirmant la diminution constante du nombre d'exploitations. S'ajoute à ces 13 exploitations un élevage de volailles ayant son siège sur la commune de Boersch mais dont une partie des installations est implantée sur le territoire d'Obernai.

Parmi les 13 exploitations ayant leur siège à Obernai, 11 sont menées par un chef d'exploitation à titre principal et 2 sont menées par des cotisants de solidarité (cultivant moins de 10 hectares), en l'occurrence des viticulteurs.

Les principales cultures sont consacrées aux céréales et à la vigne. Concernant la production animale, le secteur bovin demeure le mieux représenté avec 175 têtes recensés en 2005. La qualité des terrains agricoles est globalement correcte avec notamment de très bonnes aptitudes céréalières pour le secteur de plaine (Nord-Est) et un remarquable terroir à vigne caractérisant la moitié Ouest du ban communal.

La répartition des exploitations par type d'activité souligne l'importance du secteur viticole et son poids dans l'économie agricole locale :

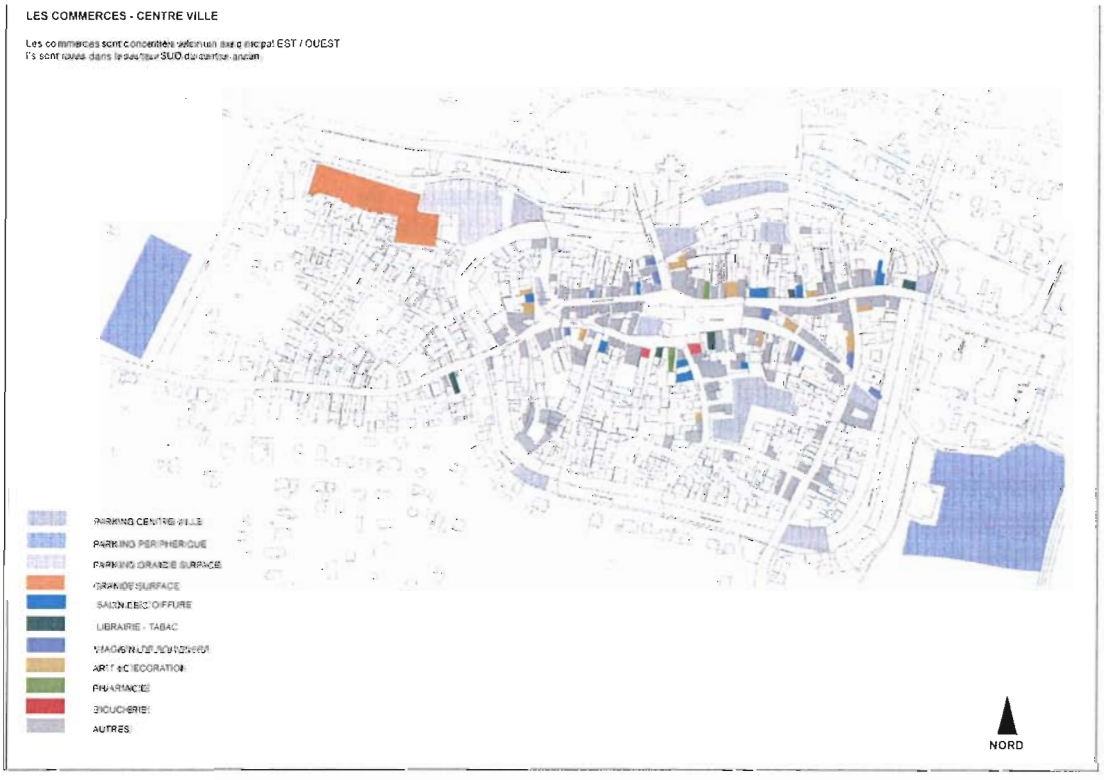
- polyculture : 1
- polyculture élevage : 2
- viticulture : 8
- horticulture/pépinière : 1
- fleuriste : 1

La superficie agricole communale cadastrée recouvre plus de 1 637 ha, soit 63,5% de la surface totale du territoire communal. Les superficies mises en valeur par les agriculteurs d'Obernai représentent 290 ha, le reste étant exploité par des agriculteurs des communes voisines.

L'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée couvre près de 350 ha, dont 77 ha exploités par des agriculteurs de la commune, et la viticulture contribue fortement aux différentes activités commerciales et touristiques de la ville.

3.5.2. Commerce

Très ancienne à Obernai, la fonction commerciale est importante, malgré la concurrence de Barr, Molsheim et Strasbourg. En l'absence de grande zone commerciale, le commerce est composé majoritairement de petites structures, et de 3 supermarchés. Le centre-ville accueille de nombreux petits commerces, dont une large part est liée à l'attractivité touristique de la ville. La zone d'activités Sud d'Obernai accueille également quelques enseignes commerciales connues. Il en résulte un tissu commercial vivace, de bon niveau et équilibré.



LES SERVICES A LA POPULATION

Duncan LEWIS - SCAPE ARCHITECTURE - LINDER PAYSAGE - Fabienne OBERLE PROSPECTIVES URBAINES - LOLLIER INGENIERIE

LES SERVICES A LA POPULATION

Duncan LEWIS - SCAPE ARCHITECTURE - LINDER PAYSAGE - Fabienne OBERLE PROSPECTIVES URBAINES - LOLLIER INGENIERIE

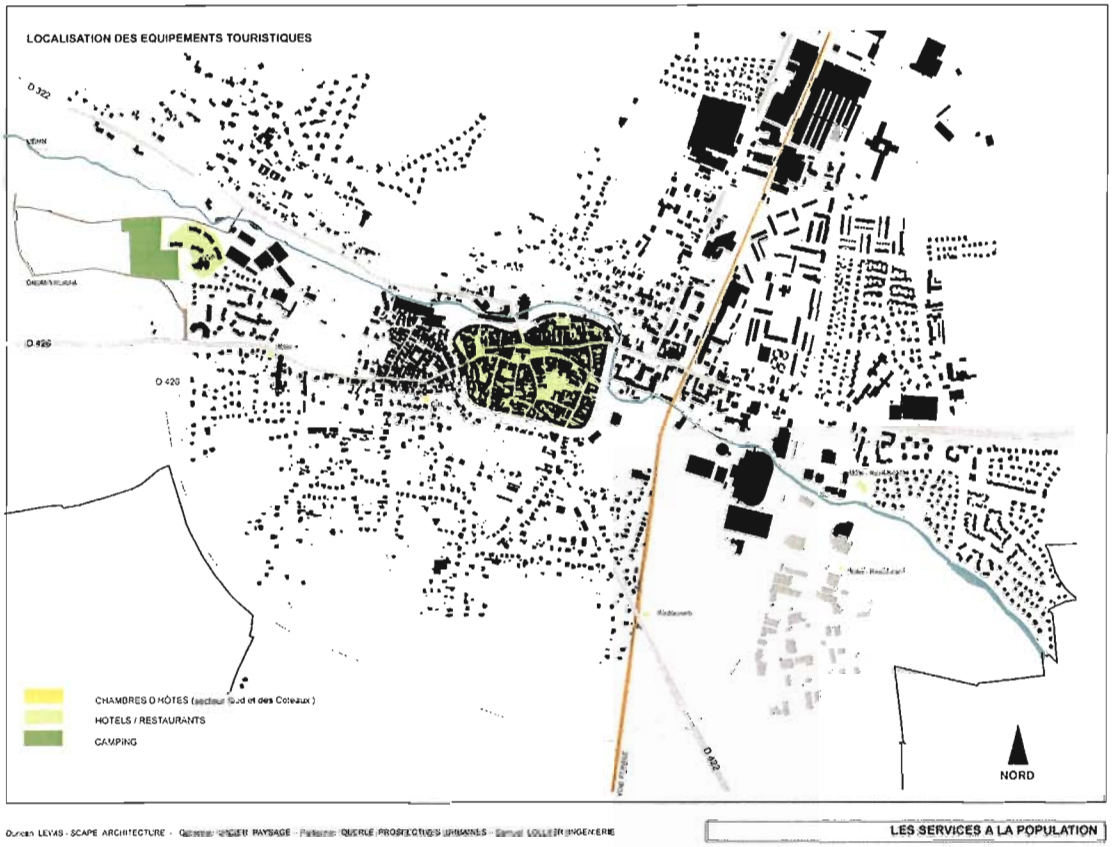
LES SERVICES A LA POPULATION

3.5.3. Tourisme

Il constitue le principal levier des services marchands en ville. Obernai bénéficie d'ailleurs du classement en commune touristique "ville fleurie 3 fleurs" et en "plus beaux détours de France". Obernai constitue aussi une étape remarquable sur la Route des Vins.

Une douzaine d'hôtels, dont deux bénéficient de 4 étoiles offrent une capacité d'hébergement d'environ 730 chambres.

Le camping municipal (3 étoiles) propose 150 emplacements, la maison familiale "Château de Hell" et le "Domaine Saint-Jacques ont une capacité d'accueil global de plus de 600 personnes. Le village vacances "Les Géraniums" complète ce dispositif.



Il convient également de noter l'accueil en location meublée et en gîte.

Obernai dispose également d'un office de tourisme et de 43 points de restaurations dont deux étoilés au Guide Michelin 2005.

3.5.4. *Industrie et l'artisanat*

Les secteurs de l'industrie et de l'artisanat représentaient 4 577 emplois en 1999, soit 59 % des emplois à Obernai. Ils sont marqués par la taille et le renom de certaines des entreprises industrielles et par le dynamisme du tissu artisanal. 8 entreprises de plus de 100 salariés offrent plus de 3 800 emplois, soit une très large part de l'emploi salarié.

L'essentiel de ce tissu économique est regroupé dans une zone industrielle située à l'Est de l'agglomération et dans deux zones d'activités localisés aux entrées Nord et Sud. Leur fort taux de remplissage, la pérennité de ces activités, y compris commerciales, le dynamisme économique de la cité, comme le rang de ville moyenne d'Obernai sont autant de (bonnes) raisons qui font que le PLU devra développer une offre foncière nouvelle et importante.

Commune d'Obernai - Répartition des entreprises artisanales par type d'activité - mai 2005 -

Type d'activité	Nbre d'établissements
ALIMENTATION (18 entreprises)	
Boucherie charcuterie traiteur	3
Boulangerie pâtisserie	9
Pâtisserie confiserie glacerie	3
Divers alimentation	3
SERVICES (59 entreprises)	
Transport taxi ambulance	6
Réparation cycles et motocycles	2
Réparation véhicules auto.	12
Mécanique agricole	0
Réparation électro. Radio-tv	2
Réparation de chaussures	1
Réparation montres horloges	1
Autres activités de réparation	2
Coiffure	12
Pressing et retouches	4
Photographie	1
Autres services	16

Type d'activité	Nbre d'établissements
PRODUCTION (33 entreprises)	
Travail des métaux	9
Textile cuir habillement	5
Fabrication de meubles	3
Autres activités du bois	1
Mat. de construc. céramique verre	3
Papier imprimerie arts graphiques	3
Bijouterie orfèvrerie joaillerie	3
Autres activités de production	6
BATIMENT (30 entreprises)	
Maçonnerie	2
Couverture plomb. chauf. sanitaire	5
Menuiserie serrurerie charpente	6
Peinture plâtrerie	8
Electricité du bâtiment	5
Terrassement et divers bâtiment	4

TOTAL = 140

Source : Chiffres CMA - mai 2005

4. Equipements et services

Précisons d'emblée que la ville offre aux acteurs socio-économiques et à sa population un très bon niveau d'équipements dans tous les domaines, tant en équipements de proximité que d'équipements structurants (ceux qui servent à un territoire plus large). Ces équipements sont de surcroît bien répartis géographiquement dans l'agglomération, ce qui est un véritable atout et un gage de mixité urbaine réussie.

4.1. Equipements culturels

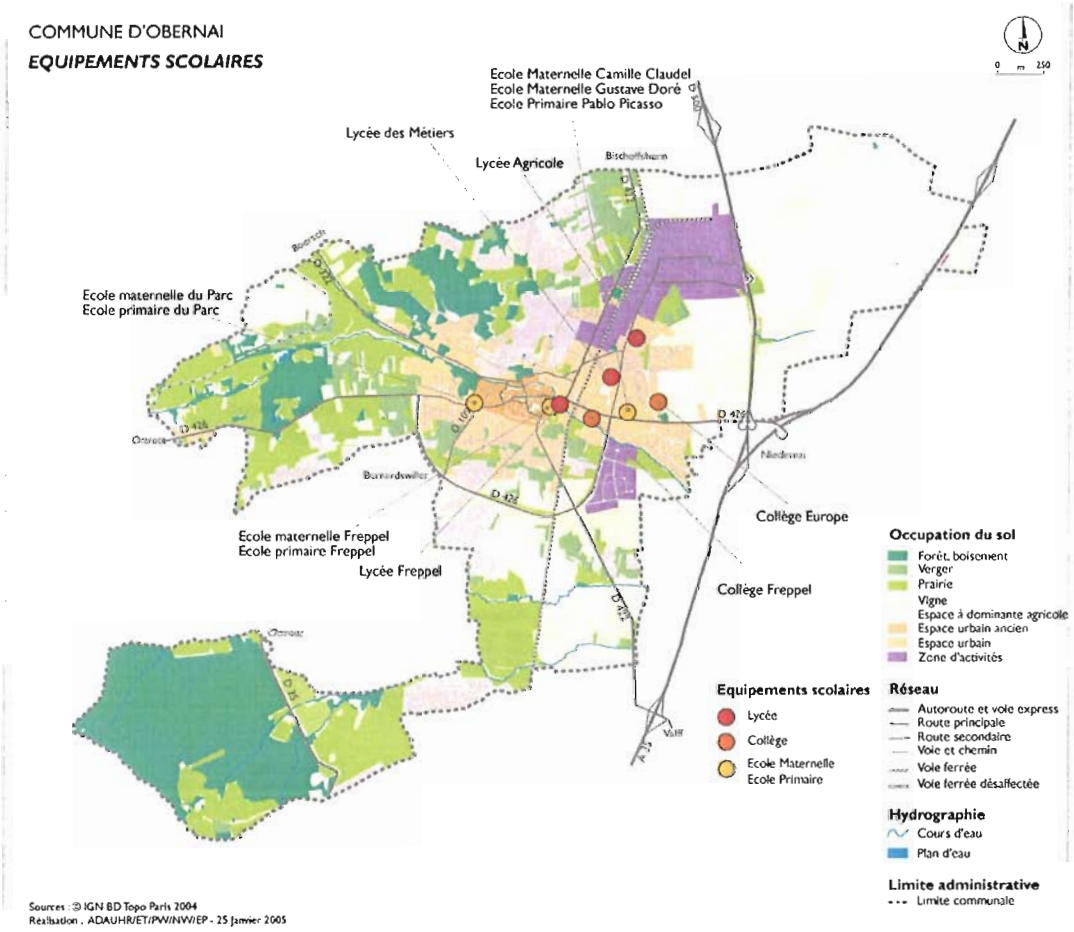
En plus d'un patrimoine culturel remarquable, souvent classé ou inscrit, la ville s'est dotée d'équipements culturels à la hauteur de sa vitalité associative (près de 100 associations) :

- l'espace Athic,
- la médiathèque,
- la maison de la musique, de la danse et des associations,
- le centre Arthur Rimbaud,
- la salle des fêtes,
- etc.

4.2. Equipements éducatifs et de formation

4 200 élèves sont répartis dans les structures suivantes :

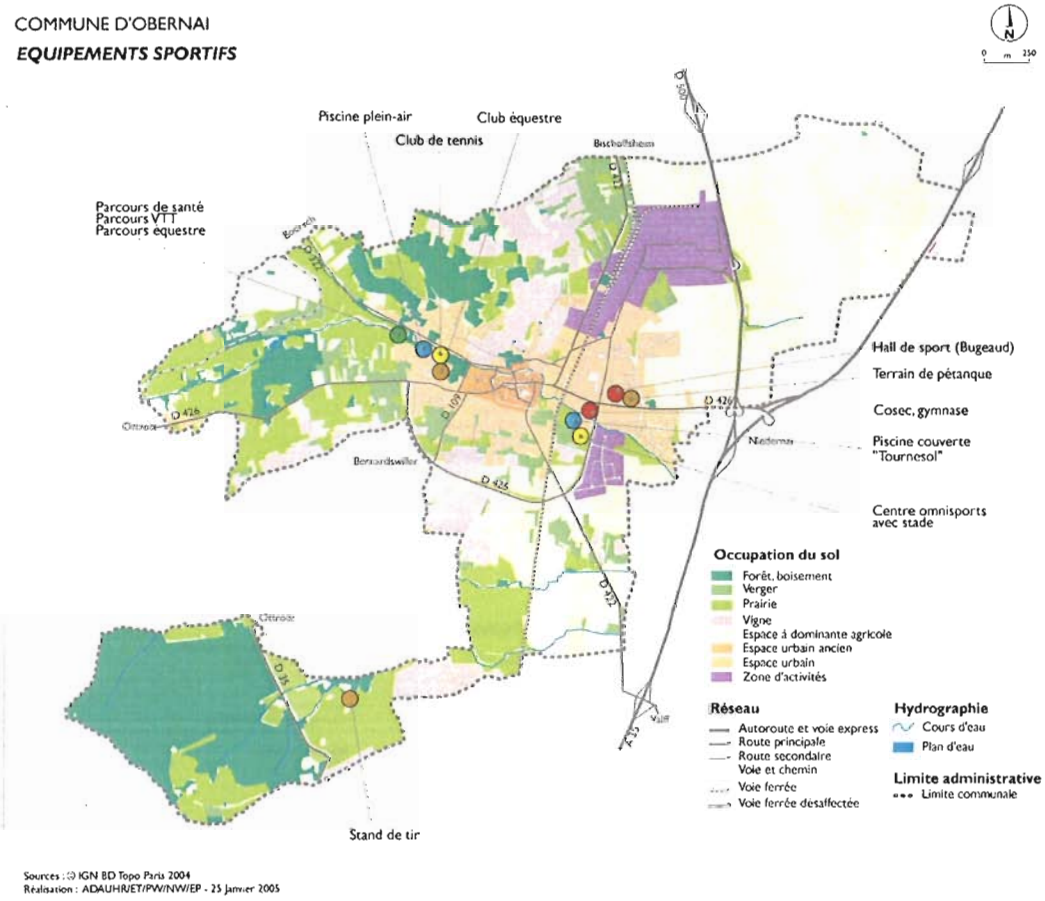
- 4 écoles maternelles (Claudel, Doré, Freppel, Parc),
- 3 écoles élémentaires (Picasso, Freppel, Parc),
- 2 collèges (Europe et Freppel),
- 1 lycée d'enseignement général (Freppel),
- 1 lycée des métiers (Paul Emile Victor),
- 1 lycée d'enseignement agricole,
- 2 centres de formation des apprentis (lycée des métiers et lycée agricole).



4.3. Equipements sportifs

La ville dispose également d'équipements sportifs et de loisirs tels que :

- 2 gymnases,
- des salles spécialisées,
- une piscine de plein-air et une piscine couverte,
- 10 courts de tennis (dont 3 courts couverts),
- un centre équestre,
- un stade omnisports,
- trois terrains de football,
- une piste d'athlétisme (8 couloirs),
- des circuits sportifs,
- des sentiers de randonnées.



Ces équipements permettent de répondre aux besoins des 36 associations sportives que compte Obernai.

4.4. Equipements de santé

Un hôpital non spécialisé et une maison de retraite sont implantés dans la ville. En outre, elle compte :

- 18 médecins généralistes et 35 médecins spécialistes,
- 13 dentistes et orthodontistes,
- 9 masseurs kinésithérapeutes,
- 4 orthophonistes,
- 2 psychologues,
- 2 cabinets d'infirmières (soins à domicile),
- 1 sage-femme,
- 4 pédicures-podologues,
- 2 laboratoires de biologie médicale,
- 4 pharmacies,
- 1 rhumatologue,
- 3 ambulances-taxi.

Un centre de cardio-prévention est également implanté dans la ville, ainsi qu'un centre médico-psychologique pour les enfants et un centre médico-social.

4.5. Equipements et services à la population

Outre les équipements médicaux déjà évoqués, la commune compte une crèche municipale et une halte-garderie ainsi qu'un foyer-résidence pour personnes âgées. Les principaux services à la population sont les quatre services d'aide à domicile, le relais assistances maternelles et le square pour les petits.

Il convient de noter également la présence des équipements suivants :

- un centre d'intervention principal des pompiers,
- une gendarmerie,
- un poste de police municipale.
- une gare,
- un réseau de transport public urbain Pass'O

Partie 3
Définition des enjeux de développement

I. Obernai, ville moyenne

La ville d'Obernai, de par sa situation géographique, son histoire particulière, son accessibilité, son poids économique et touristique, et l'image qu'elle véhicule, a un rôle essentiel à tenir et des fonctions à remplir pour le territoire du Piémont des Vosges, voire plus largement dans le département du Bas-Rhin.

Rappelons ici l'acte fondateur du projet de SCOT du Piémont des Vosges : développer des attractivités durables tout en préservant l'identité et la qualité du territoire.

Ceci suppose de :

- continuer à attirer (de la population, des activités, des services, ...) ;
- tout en restant attractif longtemps (préserver le cadre de vie urbain et naturel et la qualité de vie urbaine, renforcer le potentiel d'équipements et donc la qualité des conditions de vie des habitants, maîtriser l'étalement urbain, ...).

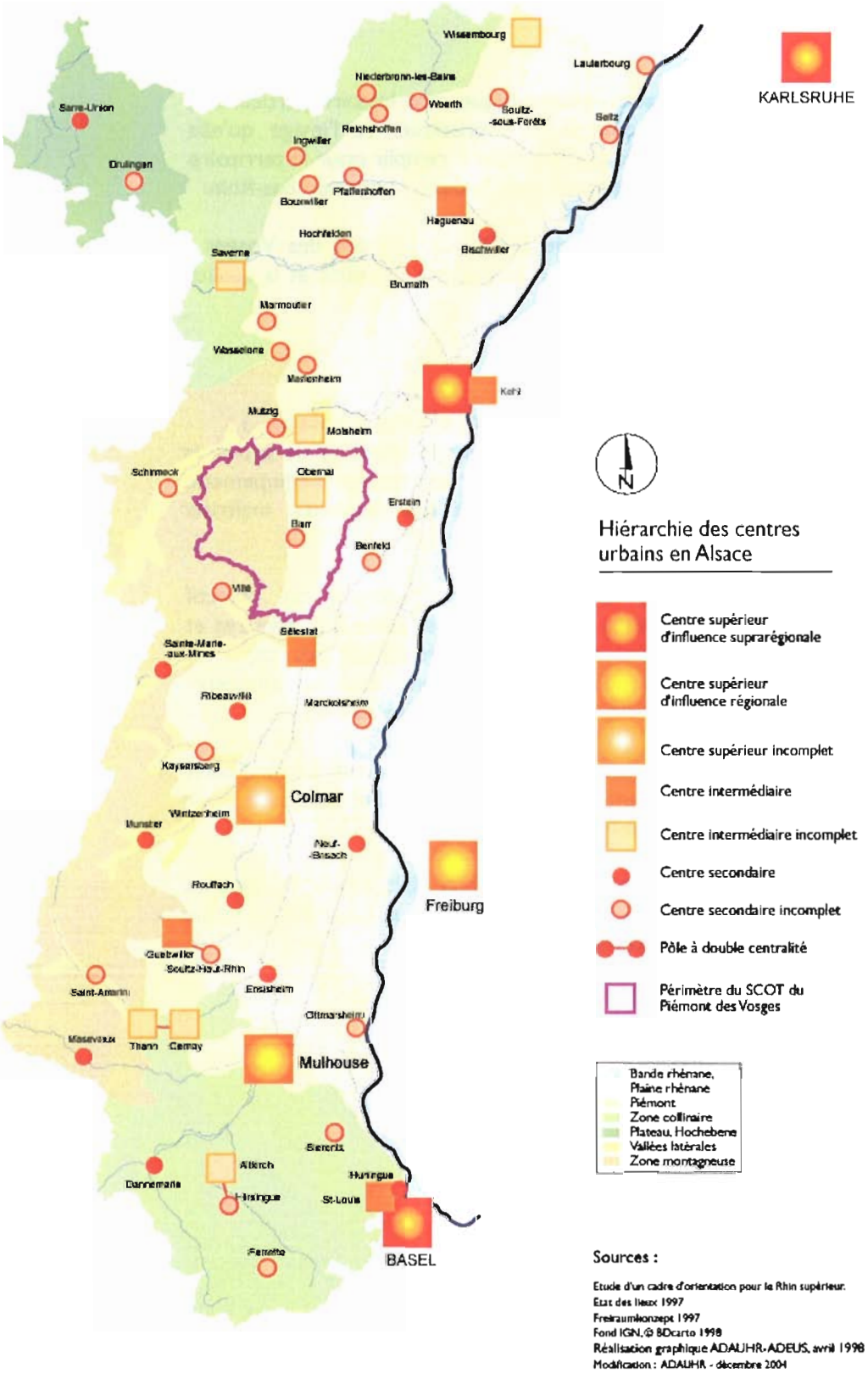
Dans ce contexte d'équilibre à trouver, et pour remplir cet objectif d'attractivité durable, la ville d'Obernai doit compléter sa gamme de services et d'équipements, diversifier son parc de logements, renforcer ses capacités d'accueil économiques afin de répondre aux sollicitations. Avec un leitmotiv : protéger la qualité de son cadre de vie, sous peine de perdre son attrait.

Pour ce faire, Obernai doit passer d'un statut de centre intermédiaire incomplet en Alsace (voir cartes pages suivantes) à un statut de ville moyenne pour polariser et organiser le territoire du Piémont des Vosges.

L'organisation urbaine préconisée demain, à l'horizon 2025, place Obernai au centre du réseau urbain du Piémont comme pôle structurant et pôle d'animation d'un réseau de bourgs centres et/ou de villages.

SCOT du Piémont des Vosges

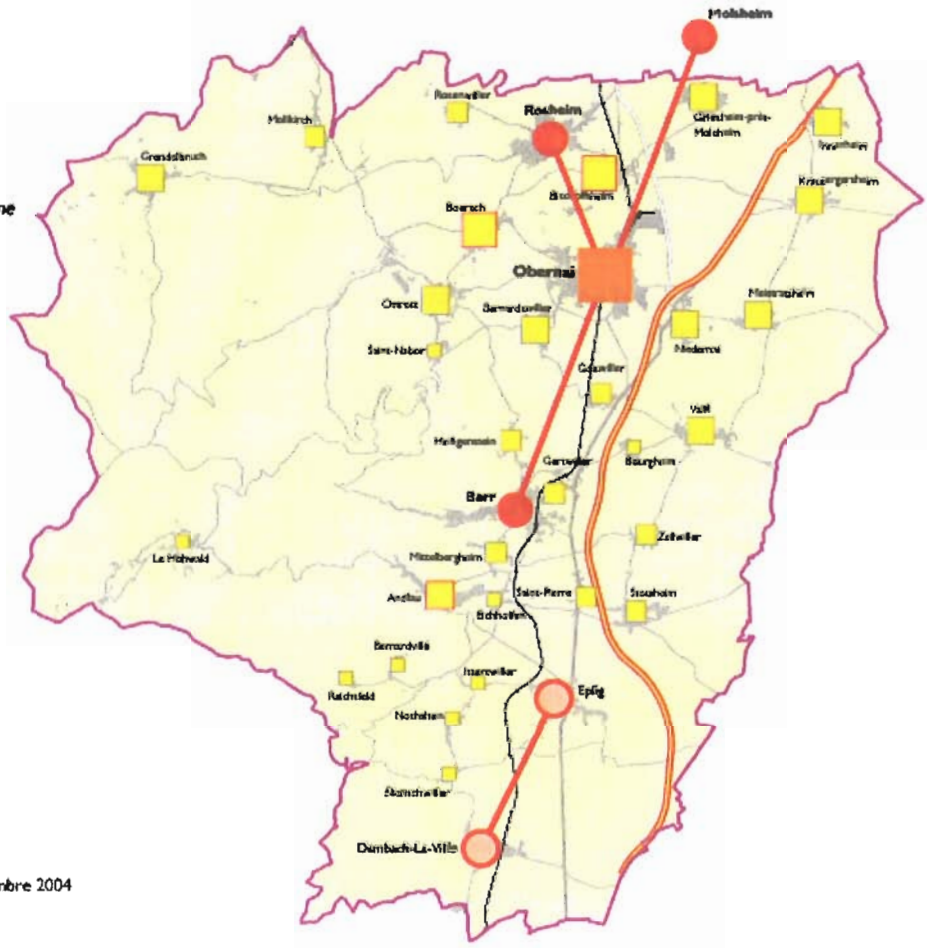
Sa place dans l'armature régionale



Sources :

Etude d'un cadre d'orientation pour le Rhin supérieur.
Etat des lieux 1997
Freiraumkonzept 1997
Fond IGN, © BDcarto 1998
Réalisation graphique ADAUHR-ADEUS, avril 1998
Modification : ADAUHR - décembre 2004

Hiérarchie future des centres urbains



- Pôle urbain principal du Scot
  Centre intermédiaire, ville moyenne
- Pôle urbain secondaire
  Centre secondaire, bourg centre
- Pôle urbain secondaire
  Centre secondaire incomplet
- Mise en réseau de pôles
- Bourgs et villages

- Périmètre du SCOT
- VRPV
- D 500
- Autre axe principal
- Route départementale
- Voie ferrée

Sources :

SCOT du Piémont des Vosges
IGN, © BD Carto 2004, CG67
Réalisation : ADAUHR - Cogit Habilis - Décembre 2004

1.1. Un pôle qui ne manque ni de qualités ni d'atouts

Parmi les principaux atouts de la ville, il convient de mettre en exergue :

- une image alliant patrimoine (authenticité, écrin paysager, qualité de vie) et dynamisme (économique, touristique) ;
- sa localisation (ni trop proche, ni trop loin de la métropole régionale) ;
- son accessibilité (VRPV, D500, chemin de fer, bus, proximité d'Entzheim) ;
- un bon niveau d'équipements structurants et de proximité ;
- une véritable mixité urbaine (fonctions, équipements, types d'habitat). Ainsi, sur les 1 134 logements construits entre 1990 et 1999, 73 % sont des logements collectifs et la part des maisons groupées augmente chaque année ;
- un taux d'activité (part des actifs dans la population) performant et en progression (5 187 actifs, soit 49,54%) ;
- un pôle d'emplois et d'activités majeurs (7783 emplois) avec des entreprises renommées (Kronenbourg, Hager, Triumph, Stoeffler) ;

Commune de Obernai	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population Active	1420	2100	3036	3815	4507	5187
Population sans double compte	4534	6304	7902	8907	9610	10471
Taux d'activité par rapport à la population totale	31,32	33,31	38,42	42,83	46,90	49,54
Population totale de 15 à 65 ans			4819	5914	6514	7149
Taux d'activité de la population de 15 à 65 ans			63,00	64,51	69,19	72,56

- un taux d'emploi très positif (1,44) qui dénote une vitalité et une attractivité remarquables. Obernai présente dans ce registre des chiffres supérieurs à ceux des principaux autres centres intermédiaires bas-rhinois ;

Taux d'emplois en 1999	Obernai	Haguenau	Molsheim	Saverne	Sélestat
Population active au lieu de résidence	5187	16207	4572	5180	8504
Population active au lieu de travail	7479	19998	6476	7261	9947
Taux d'emplois	1.44	1.23	1.42	1.40	1.17

- une accessibilité qui sera encore performée avec l'arrivée du tram-train et accessoirement avec la dernière partie de la VRPV, le contournement de Molsheim, le barreau Sud de Strasbourg et le Grand Contournement Ouest de Strasbourg ;
- une politique urbaine volontariste et de qualité (quartier des Roselières, restructuration du quartier Europe) ;
- une politique d'équipements ambitieuse (stade nautique, salle multi-usages offrant également la possibilité d'organiser séminaires et congrès) ;
- l'engagement de la commune dans une démarche Haute Qualité Environnementale promue à l'échelle du SCOT du Piémont des Vosges.

1.2. Mais un pôle qui présente quelques lacunes et/ou faiblesses

A l'inverse, un certain nombre de domaines méritent rectification ou amélioration, et ce notamment :

- un poids de population (10 471 habitants en 1999) encore un peu faible par rapport à ses homologues alsaciennes (Haguenau : 32 242 ; Saint-Louis : 19 961 ; Sélestat : 17 179 habitants) ;
- une évolution démographique récente plutôt limitée au regard de la dernière période intercensitaire, d'où un écart qui continue à se creuser quelque peu ;

Variation relative (en %)	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Commune de Obernai	39.04	25.35	12.72	7.89	8.96
Commune de Haguenau	12.16	9.60	5.89	3.93	16.50
Commune de Molsheim	15.82	15.86	4.20	15.08	17.08
Commune de Saverne	6.91	5.04	1.54	-0.47	8.98
Commune de Sélestat	5.91	4.19	-0.89	2.82	10.56

- une évolution démographique récente plutôt limitée qui est alimentée par le mouvement naturel et peu par l'apport migratoire, ce qui pose question en terme d'attractivité démographique, mais peut s'expliquer du fait d'une carence de l'offre en logements et/ou des coûts du foncier ou de l'immobilier obernois ;

Taux de variation dû au solde migratoire (%)	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Commune de Obernai	4,67	2,23	0,91	0,23	0,21
Commune de Haguenau	0,92	0,61	0,04	-0,18	0,89
Commune de Molsheim	1,60	1,50	0,14	1,28	1,23
Commune de Saverne	0,77	0,14	-0,33	-0,60	0,41
Commune de Sélestat	-0,19	-0,34	-0,63	-0,38	0,37

- un rythme de construction de logements assez moyen même si on a construit 1 134 logements entre 1990 et 1999 et si le rythme est à nouveau nettement à la hausse depuis 2001 ;

Total des logements commencés	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Commune de Obernai	79	181	142	110	38	101	116	21
Commune de Haguenau	239	195	266	352	241	607	120	291
Commune de Molsheim	142	74	166	131	25	19	133	27
Commune de Saverne	150	31	146	88	44	113	48	134
Commune de Sélestat	107	73	158	196	181	259	30	109

- un coût du foncier parmi les plus élevés d'Alsace, et qui est encore en progression. Il s'étage de 19 000 à 30 000 €/l'are en moyenne avec des pointes au-delà de 60 000 €/l'are en centre-ancien, ce qui peut s'avérer handicapant ;
- un voisin (Molsheim) très proche à tous points de vue : de par sa localisation géographique, ses qualités, atouts, perspectives et handicaps respectifs et son positionnement actuel et affiché pour l'avenir (ville moyenne). Molsheim n'est pas dans le même SCOT ce qui complexifie la situation alors même que la Région Alsace co-finance des actions au titre d'une ligne budgétaire «villes moyennes» le bi-pôle Obernai-Molsheim.

Au-delà de l'enjeu qui est clairement identifié (devenir une ville moyenne à part entière) et de la volonté politique qui est clairement affichée (se donner les moyens pour y parvenir), des questions méritent d'être avancées :

- la question des besoins et des enjeux thématiques : que faut-il développer, améliorer, compléter pour que la ville d'Obernai monte d'un échelon dans l'armature urbaine alsacienne ? où ? (quels sont les sites à enjeux ?) comment ?
- quelle stratégie mettre en place par rapport à Molsheim : celle de l'alliance et de la complémentarité des rôles et des fonctions ? Celle de la concurrence, et si oui avec quels moyens et quels risques ?

Toujours est-il que cette zone (le Piémont au sens large) mérite et nécessite l'émergence d'une ville moyenne capable de structurer, de fédérer et d'animer son réseau urbain.

2. Enjeux sectoriels pour Obernai

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Environnement et Paysages				
Bois d'Urlosenholtz	Massif forestier en continuité avec le noyau central naturel du Massif Vosgien	Lisière le long de la RD 35 (passages d'animaux, ligne de contact Vosges – Piémont)		Protection de la richesse naturelle, du sol, et contre le ruissellement de l'eau Production forestière
Ried du Dachsbach et Apfelbach	Diversité de la couverture végétale (prés, ripisylve, arbres, vergers,…) Zones humides Paysage de ried de piémont	Fragilité face à l'agriculture intensive Site très visible en piémont Risques d'inondations ponctuelles notamment par remontée de nappe phréatique	Projet de classement avec arrêté de protection de biotope	Point de connexion entre le noyau central du Massif Vosgien et les continuités naturelles du Piémont et de la plaine, donc corridor biologique stratégique entre la plaine et le Massif Vosgien Maintien des prairies Protection des zones humides Maintien d'une coupure verte avec Goxwiller Concilier agriculture et protection de l'environnement
Vallée de l'Ehn	Zones humides Ripisylve Diversité de la couverture végétale	Site très visible en piémont Vergers, trame arborée (haies et arbres isolés) essentiels pour la qualité paysagère Prairies à Saules Têtards à maintenir Risques d'inondations ponctuelles notamment par remontée de nappe phréatique		Coulée verte Protection des zones humides Secteur en vitrine de la Route des Vins Maintien d'une coupure verte entre Ottrott et Boersch.

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Environnement et Paysages				
Plaine	Présence du Grand Hamster Vue sur le Piémont et l'arrière-plan vosgien	Pression de l'agriculture intensive Espace très ouvert visuellement Périmètre de captage d'eau		Protection du Grand Hamster Protection d'une source et d'un bras d'eau Protection de la qualité des eaux souterraines Concilier agriculture et protection de l'environnement
Mont National et Immerschenberg	Flore et faune des pelouses calcaires et des forêts sèches de collines sous-vosgiennes Proximité entre la ville et l'espace naturel Vues panoramiques Paysage de vignoble très identitaire Sentier viticole	Opposition entre classement AOC et habitats naturels Site de coteaux très visible Risques de ruissellement et d'érosion dans les zones pentues Secteurs de vergers entre Obernai et Bischoffsheim		Protéger les pelouses calcaires et les forêts sèches Equilibre à maintenir entre habitats naturels et viticulture Corridor biologique stratégique entre la plaine et le Massif Vosgien Protéger la coupure verte avec Bischoffsheim
Piémont	Diversité de la couverture végétale	Secteur au Sud de la RD 426 (Route des Vins) très visible	Réhabilitation et mise en valeur du parc de la Léonardsau	Diversité et qualité paysagère à maintenir. Aspect rural à maintenir au voisinage de Boersch et de la Léonardsau

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Environnement et Paysages				
Zone industrielle Nord	Arrière-plan paysager remarquable (vignoble et Massif Vosgien)	Très grande visibilité depuis la RD 500	Mise en scène paysagère des abords de la RD 500 en avant-plan de la vue sur la zone industrielle	Insertion paysagère du front urbain
Rue du Général Leclerc	Proximité du vignoble Eléments de trame verte dans le quartier au pied du coteau	Aspect très minéral et routier de cette entrée de ville Bruit et circulation automobile	Requalification paysagère de la Rue du Général Leclerc	Qualité paysagère de l'entrée de ville Favoriser une alternance entre trame bâtie et trame verte à maintenir ou à constituer
Carrefour Europe	Lieu charnière entre plusieurs quartiers	Bruit et circulation automobile		Qualité paysagère des espaces publics Mise en valeur de la centralité Renouer le contact avec les bords de l'Ehn
Europe Nord	Grande diversité du tissu urbain	Grande visibilité du front urbain Est depuis la RD 426 et la RD 500	Aménager un parc urbain pour fédérer les tissus bâtis et équilibrer l'offre récréative par rapport aux quartiers Ouest	Préserver la diversité typologique du bâti et des espaces publics Réussir l'insertion des nouveaux fronts urbains
Europe Sud	Quartier résidentiel calme Contact avec la coulée verte de l'Ehn (sentiers d'accès, piste cyclable, vue sur la ripisylve, bandes herbeuses, chemin de berge)	Grande visibilité du front urbain Est depuis la RD 426 et la RD 500	Possibilité de « finir » le quartier par l'implantation d'équipements structurants	Protection de la coulée verte de l'Ehn Réussir l'insertion paysagère du nouveau front urbain

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Environnement et Paysages				
Faubourg Est	Potentiel important pour une mutation et une valorisation du quartier	Espace vitrine par sa position de secteur de liaison entre le centre ville et les quartiers Est	Aménagement et requalification des espaces publics Développer un projet structurant pour la ville et le paysage urbain au Sud de la zone sportive	Profiter des projets de plate-forme multimodale à partir de la gare pour structurer et embellir les espaces publics Relier le quartier aux berges de l'Ehn
Activités Sud	Insertion paysagère correcte	Situation en entrée de ville très visible	Augmenter la végétalisation le long des voiries et entre les bâtiments Intégration paysagère du projet d'aire d'accueil des gens du voyage	Maintenir un paysage d'entrée de ville positif
Quartier Sud	Quartier résidentiel calme Paysage urbain très arboré Mixité habitat et parcelles cultivées (vignes, vergers, potagers) Belles vues sur le paysage d'Obernai Proximité entre la ville et la nature Présence de sentiers et de chemins à travers le quartier et vers l'extérieur	Tendance au mitage urbain Visibilité depuis la contournante	Protéger, mettre en valeur et étendre le réseau de liaisons pédestres et cyclables Insérer le front urbain par un traitement le long de la contournante intégrant les modes de circulation douce.	Maintenir la qualité paysagère d'ensemble Organiser les éventuelles extensions urbaine selon un schéma cohérent protégeant la qualité actuelle du paysage et du cadre de vie des habitants

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Environnement et Paysages				
Quartier Ouest	Proximité ville et nature Quartier résidentiel calme Paysage arboré (jardins et vergers voisins)	Visibilité depuis la contournante	Quartier à relier au réseau de circulation douce (piétons, cycles)	Maintien de la qualité paysagère du front urbain Concilier des extensions urbaines ciblées avec le maintien de la qualité environnementale et paysagère
Roedel	Paysage rural riverain varié	Situation en entrée de commune et au bord de la Route des Vins		Eviter le mitage du secteur et stopper l'extension linéaire du bâti le long de la Route des Vins
Coteaux	Vues panoramiques Quartier résidentiel calme Proximité de la ville et de la nature Sentiers piétons de proximité Escalier de liaison	Site très visible Terrains en forte pente Habitats naturels fragiles		Insertion architecturale et paysagère du bâti Limitation de l'urbanisation par rapport au périmètre AOC et aux sites naturels remarquables Espaces naturels riverains à protéger et à partager pour tous les habitants pour l'agrément et la détente
Centre ville Faubourg Ouest	Patrimoine architectural et historique Promenade des remparts Bords de l'Ehn	Typicité du quartier historique à préserver	Mise en valeur paysagère du tronçon de l'Ehn au droit du supermarché	Valoriser les espaces publics Intégrer et harmoniser les réhabilitations de bâtiments anciens

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Démographique et habitat				
Population et démographie	**Evolution :**			
	Une croissance de la population de +9% entre 90 et 99, supérieure à la moyenne départementale.	Difficultés liés au rythme de croissance démographique très soutenu.	Maintien d'un rythme de croissance acceptable pour l'équilibre démographique, social et financier de la ville.	La maîtrise des rythmes du développement par rapport aux besoins induits.
	Dynamisme démographique endogène grâce à un solde naturel depuis longtemps positif.	Un solde migratoire trois fois plus faible que le solde naturel.	Anticiper les besoins en matière d'habitat et d'équipements.	Une croissance démographique adaptée aux capacités de gestion de la ville et à la prise en compte de la cohésion sociale.
		Difficultés liés à l'augmentation rapide du nombre de ménages accentuée par une réduction de leur taille.	L'augmentation constante du nombre de petits ménages nécessite une adaptation de l'offre de logements. Aujourd'hui, l'essentiel des petits ménages occupe des grands logements, alors que seule la libération du foncier pour des terrains constructibles permettrait l'accueil de familles (3-4 personnes par ménage).	Réduire le déséquilibre de la structure des ménages afin d'éviter une trop grande concentration de petits ménages, souvent composés de personnes plus âgées.
	Augmentation de la population active plus rapide que la population (augmentation du taux d'activité féminine).			Le maintien des populations jeunes dans la cité.

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Population et démographie	**Structure :**			
	Population jeune (- de 20 ans) qui reste importante mais qui diminue. Population des classes d'âges "actives" importante, dont le poids se renforce.	Vieillissement progressif de la population sous l'effet de l'allongement de l'espérance de vie (phénomène national) et d'une migration en nette régression (les jeunes partent et les seniors arrivent). Renforcement du poids des personnes très âgées. Le solde naturel, sur lequel repose la croissance démographique d'Obernai, résulte de la prééminence des classes d'âge des 20-40 ans. Celles-ci étant justement en régression, un ralentissement démographique, voire une diminution de la population, est à craindre.	Besoins spécifiques en équipements, habitat, loisirs au regard : - de l'évolution de la pyramide des âges (augmentation des plus âgés) - du niveau d'activité de la population - des modes de vie - des petits ménages.	Favoriser l'accueil de populations nouvelles par une offre de foncier constructible, susceptible d'attirer des jeunes ménages.
	La population étrangère présente à Obernai est de 924 personnes, soit 9,2 % de la population totale. Cette part est plus importante que celle enregistrée dans la moyenne des villes de 10 000 à 19 999 habitants du département (8,3 %). C'est un gage de mixité sociale et de renouvellement des populations.		Des besoins spécifiques, tels qu'un lieu de culte, ont été exprimés (projet en cours dans l'un des bâtiment du centre Hermes).	La poursuite de la bonne intégration de ses populations (principe de mixité et de cohésion sociale).

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Population et démographie	**Densité :** En passant de 307 habitants au km² en 1975 à 406 habitants/km² en 1999, la densité marque le caractère de plus en plus urbain d'Obernai. Sa progression constante montre également son attractivité immobilière et la densification de son territoire.	Le risque : une trop forte optimisation des terrains par les propriétaires conduisant à une densification qui ne tiendrait pas compte des impacts sur le fonctionnement urbain.		L'équilibre à trouver entre densification nécessaire et maintien d'une trame urbaine aérée.
Logements/ habitat	**Evolutions :** Parc de logements qui devance l'évolution démographique (anticipation des besoins) : - +19,5% entre 1990-99 - progression forte du nombre de petits logements collectifs. Politique de lotissements communaux.	Insuffisance en petits logements locatifs à destination de la population étudiante. Difficulté d'accès au logement pour les jeunes ménages (inadéquation offre/demande). Pression sur les loyers. Développement très net du coût du foncier.	Anticipation d'une progression du nombre de logements supplémentaires compris entre 1 900 à 2 200 selon les hypothèses d'ici 2025, pour une population qui augmenterait de 2 500 à 3 000 habitants. Offre en petits logements à renforcer en raison de la structure des ménages (60 % des ménages sont constitués d'une ou de deux personnes), d'une poursuite de la réduction de la taille des ménages (F2-F3), et de l'augmentation de la population estudiantine (studio-F1). Outil de gestion intercommunal de l'habitat (PLH)	Diversité et qualité des formes d'habitat (besoin psychologique de verdure, de balcons…). La capacité d'adaptation du parc de logements aux dynamiques futures Favoriser les petits logements dans les nouveaux programmes immobiliers, ou en cas de réhabilitation ou de transformation de collectifs. Complémentarité de l'offre entre Obernai, les bourgs-centres et le territoire du Piémont.

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Logements/ habitat	**Structure :** Le logement collectif représente 58,3 % des résidences principales (contre 36,8 % pour l'ensemble du canton, et 9,5 % pour le canton sans Obernai).	La répartition des types de logements, notamment collectifs, est inégale selon les quartiers. De plus, les immeubles de 10 logements et plus sont essentiellement situés dans les secteurs Est et Nord, alors que les petits immeubles se retrouvent de façon relativement homogène sur l'ensemble de la ville.	La demande en la matière va s'accentuer avec l'évolution des modes de vie et l'arrivée plus tardive dans un parcours professionnel stable. La pression sur les secteurs aujourd'hui encore peu dense risque d'augmenter sensiblement, risquant de rendre fragile l'équilibre de certains secteurs.	Définir précisément les secteurs pouvant être densifiés. A l'échelle intercommunale, inciter à la diversité de l'offre de logements, afin de limiter le poids du collectif d'Obernai dans l'offre cantonale.
	La part majoritaire de locataires (51,2 % de l'ensemble du parc) montre le caractère urbain de la ville. En effet, à l'échelle du canton, la part de locataires n'est plus que de 34 %. A noter que le parc locatif d'Obernai représente 85 % de l'offre locative cantonale !	Le locatif permet de répondre à des besoins de diversification de l'offre de logement. Mais Obernai assure seule plus des 4/5ème de ces besoins à l'échelle du canton.	Les possibilités de logement des personnes aux revenus modestes sont aujourd'hui très limitées, les mouvements à l'intérieur du parc social étant rares. Les petits logements manquent, alors que nombre de grands logements sont occupés par des petits ménages, les enfants ayant quitté les parents.	Assurer un meilleur équilibre de l'offre de logements (individuel/collectif) dans les extensions de la ville. Promouvoir les petits collectifs dans les secteurs où la densification peut être envisagée sans porter préjudice à leur qualité.

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
	Le patrimoine de logements sociaux est de 812 logements, dont 789 sont effectivement loués ou susceptibles de l'être. Ces derniers représentent 18,55 % du parc des résidences principales. 80,5 % du parc sont gérés par la SEM Obernai Habitat récemment créée. Sur 789 logements, 31 sont des maisons individuelles, et 758 sont des collectifs, ces derniers représentant 30,6 % de l'ensemble des logements collectifs d'Obernai.	Offre en logement social encore insuffisante pour répondre au niveau et à la diversité de la demande Ce sont essentiellement des grands logements, 39,2 % ont 4 pièces, et 9,4 % comptent 5 pièces et plus.	Le parc ancien ne répond plus aux normes de confort, ni aux besoins d'un cadre de vie de qualité. Des effort de requalification sont d'ailleurs engagés dans le quartier Europe. Développement du logement social à l'échelle intercommunale	Réhabiliter progressivement le parc existant. Améliorer le cadre de vie environnant le quartier Est, où se situe l'essentiel du parc de logements sociaux d'Obernai. Assurer une meilleure répartition spatiale du logement social. Conforter les possibilités d'accueil des personnes aux revenus modestes en augmentant les capacités d'accueil du parc social.

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Dynamique économique				
Emploi, activités, développement économique	**Obernai et son territoire :** Principal pôle d'emploi du Piémont des Vosges. Bonne réputation et image de ses entreprises phares. Aire d'influence économique qui s'étend	Concurrence des pôles d'emplois périphériques (Molsheim et Sélestat) et de la future plate-forme d'activités départementale de Dambach-la-Ville. Le caractère international du capital qui peut échapper à la décision locale Accentuation des migrations domicile-travail	Adéquation formation/emploi. Développement des capacités d'accueil en zones communales. Création d'une zone d'activités intercommunale sur le ban de la ville moyenne.	Le développement et la diversification des activités économiques d'Obernai, la pérennité de son attractivité et la consolidation de ses emplois. Le développement d'une offre foncière, importante, adaptée et maîtrisée par la collectivité.

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Emploi, activités, développement économique	**L'emploi à Obernai :** La population active d'Obernai (au lieu de résidence) s'élève à 49,53 % de la population totale. Le taux d'activité est en progression constante depuis 1982, augmentation essentiellement liée à la part toujours plus importante des femmes dans la vie active. Obernai constitue un pôle d'emplois et d'activités important à l'échelle du canton. Elle concentre l'essentiel des activités industriels et tertiaires du secteur. Taux de chômage bas Tissu économique local jusqu'à présent résistant avec une augmentation du nombre d'établissements (+84) Essentiellement du fait des petites structures (1-2 salariés ; +47 établissements). Tissu industriel principal pourvoyeur d'emplois de la ville Adaptation progressive des activités à l'économie de services, le tertiaire étant le second employeur de la commune.	Inadéquation croissante entre marché d'emplois local et la main d'œuvre locale. Tendance globale à l'augmentation du chômage. L'industrie, principal pourvoyeur d'emplois salariés à l'échelle du grand territoire, est un secteur aux perspectives d'avenir relativement morose. Ce qui rend le tissu économique relativement fragile, d'autant qu'il repose sur quelques entreprises présentant des effectifs importants.	Adaptation de l'offre d'emploi au profil socio-économique de la population Permettre l'extension et le déplacement des petites entreprises pour assurer leur maintien à Obernai. Poursuivre le développement des activités tertiaires dans la ville moyenne.	Pérenniser un taux d'emploi très positif et assurer son rôle de ville-centre. La résistance du secteur industriel en terme d'emplois. Pérenniser les ressources fiscales de la commune et préserver le niveau d'emplois offerts à Obernai.

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
	Agriculture : En 2007, on recense 13 exploitations professionnelles (Source : Chambre d'Agriculture). Les principales cultures sont consacrées aux céréales, puis dans une moindre mesure à la vigne. Mais ces chiffres ne rendent qu'imparfaitement compte de l'importance de l'agriculture dans l'économie locale. En effet : - les superficies agricoles exploitées recouvrent plus de 1 500 ha, les superficies mises en valeur par les agriculteurs d'Obernai représentent 290 ha, le reste étant exploité par des agriculteurs des communes voisines ; - l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée couvre 350 ha, et la viticulture contribue fortement aux différentes activités commerciales et touristiques de la ville. En outre, la ville compte 4 établissements et activités directement liés à l'agriculture.	L'activité agricole enregistre une diminution constante du nombre d'exploitations et en corollaire une augmentation de leur taille.	Préservation du potentiel productif des terres agricoles. Eventuellement une sortie d'exploitation à caractère viticole. Les exploitations agricoles sont très sensibles aux extensions de l'urbanisation, qui peuvent mettre en péril leur rentabilité économique.	Le maintien de la place de l'agriculture dans l'économie obernoise. Quelles constructions admettre dans des espaces agricoles remarquables ? Permettre la pérennisation des activités agricoles en prenant en compte les contraintes et impératifs liés aux activités spécifiques (viticulture).

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
	Industrie-artisanat : Contexte industriel très présent avec de grands noms et une réelle implication locale pour certaine entreprises-phares Tissu artisanal dense et dynamique	Entreprises industrielles dont la pérennité est liée à des stratégies de grands groupes	Soutien au développement et à la diversification des activités artisanales et industrielles (pépinière d'entreprises). Besoins fonciers.	L'attractivité et la vitalité économique au regard du taux d'emploi et du rôle de ville-centre.
	Tissu commercial : Offre commerciale diversifiée. Structure commerciale équilibrée entre grandes surfaces et commerce de proximité. Le petit commerce bénéficie d'un cadre urbain de qualité (aménagements de l'espace public, offre en stationnement). Il assure en contre-partie une réelle animation du centre-ville. Petit commerce bien représenté dans le centre et dans le quartier Europe	Concurrence des enseignes de Molsheim et Strasbourg. Plage d'ouverture des commerces insuffisamment synchronisée par rapport aux nouveaux rythmes de vie.	Soutien au développement et à la richesse d'un tissu commercial diversifié. Maintien des commerces de proximité, surtout alimentaires, et de la restauration.	Le maintien de l'attractivité commerciale. La garantie d'une offre de commerces de proximité satisfaisante dans les quartiers. L'animation de la ville et l'attractivité touristique.

Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Tourisme : Potentiel touristique de premier plan : - patrimoine naturel et paysager exceptionnel - patrimoine urbain en centre-ville - Route des Vins - environnement touristique majeur (Mont Ste-Odile, Piémont viticole, le Hohwald, Champ du Feu). Obernai classée station touristique et plus beau détour de France. Qualité et diversité de la restauration et des structures d'hébergement.	Saturation du centre-ville en saisons	Développement des capacités d'accueil et d'hébergement : - en camping (extension à prévoir) - point-bleus pour campings-cars - identification de places de stationnement pour les cars - hôtellerie à renforcer - salle culturelle, de congrès et de séminaires	Place du tourisme dans l'économie Valorisation des complémentarités avec son environnement touristique proche. Tourisme d'affaires et de congrès.
Tertiaire : Développement des emplois et activités tertiaires	Secteur tertiaire dont le poids est plus faible que dans la plupart des autres villes moyennes. Inadéquation entre l'offre en bureaux et produits recherchés. Pas d'interaction avec la gare	Création d'une offre de bureaux. Valorisation du potentiel tertiaire de la gare et des arrêts tram-train	Affirmation d'Obernai comme un pôle tertiaire de poids et un centre de congrès et de séminaires complémentaire à celui de la CUS.

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Equipements et services				
	Education : Armature scolaire complète et de bonne qualité, y compris dans le domaine de la formation et du post-bac	Accueil petit-enfance à compléter	Lycée agricole en cours de restructuration. Maison de l'enfance.	Développer les formations post-bac. Adaptation des locaux aux changements des besoins pédagogiques.
	Sport et Loisirs : Palette étendue de l'offre en équipements et loisirs. Deux pôles de détente et d'équipements sportifs d'importance et clairement identifiés : - à l'Est avec la piscine découverte, le centre équestre, les parcours de santé, VTT et équestres, le camping et les sentiers de promenades ; - au Sud avec le stade et la piscine tournesol	Piscines à remettre partiellement en état (piscine de plein air), voire à remplacer (piscine couverte) Mauvais état de certains équipements sportifs	Amélioration et valorisation de l'offre en équipements sportifs. Création d'un stade nautique (projet en cours). Centre équestre à déplacer en limite d'agglomération (moyen terme).	L'adaptation et la valorisation des équipements et des sites sportifs. Le renforcement qualitatif des deux pôles de sport-loisirs. Salle de spectacles, de séminaires et de congrès.

Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Social :			
Lieux à disposition du tissu associatif dans les quartiers.	Locaux qui ne sont plus toujours aux normes.	Lieux de rencontre et de jeux pour les jeunes dans les quartiers.	Cohésion sociale
CCAS et ses équipements.	Concentration des populations étrangères	Lieux de vie adaptés pour les personnes âgées	
Gens du voyage :			
		Création d'un site d'accueil des gens du voyage (programmé au Sud du parc d'activités Sud)	Bonne intégration paysagère du site d'accueil.
Transport collectif et circulations douces :			
Offre en transports en commun (TER, Réseau 67, Pass'O).	Résultats mitigés de la fréquentation des bus en milieu rural.	Constitution d'un pôle d'échange multimodal autour de l'arrêt tram-train Sud.	La mise en œuvre du projet de tram-train. L'amélioration de la voie-ferrée du Piémont
Offre ferroviaire qui ne cesse de s'enrichir et qui s'accompagne d'une augmentation de la fréquentation de la gare.	Réseau qui ne s'impose pas encore comme une alternative crédible à l'automobile (maillage incomplet de la ville, temps d'attente)	Le renforcement du maillage des itinéraires cyclables communaux et intercommunaux.	Le développement de l'usage des transports collectifs et la maîtrise des nuisances routières. La création de parkings-relais.
Le projet de tram-train et ses quatre arrêts prévus sur Obernai.		Le renforcement des circuits pédestres avec la réouverture et/ou la création de cheminements en ville.	
		Améliorer l'accessibilité au parking de la vieille-ville.	

3. Sites à enjeux sur Obernai

L'ambition de ville moyenne, les réponses à mettre en face des principaux enjeux sectoriels, croisés avec les possibilités offertes par la configuration topographique du ban communal, la morphologie actuelle de l'agglomération, et/ou les sensibilités des lieux et des paysages, permettent l'émergence de quelques sites particulièrement importants, voire stratégiques pour le devenir de la cité, de ses acteurs et de ses habitants.

3.1. Enjeux paysagers

Dans le domaine du grand paysage et du cadre de vie, l'enjeu majeur porte sur la protection durable des qualités intrinsèques du ban d'Obernai et plus largement du territoire environnant (perception du Bischenberg, du Massif Vosgien et plus particulièrement du Mont Sainte-Odile, diversité des séquences paysagères, mixité des occupations du sol...).

A ce titre, six secteurs à enjeux ont pu être détectés sur la commune :

1. le secteur collinaire du Mont National avec en arrière-plan le Bischenberg. Il est remarquable par sa topographie, sa mosaïque paysagère (vignes, vergers, bois, prairies), ses qualités environnementales et l'image qu'il véhicule dans l'esprit des habitants et des visiteurs d'Obernai (mur du clos Ste-Odile, mémorial, position sommitale au-dessus de la vieille ville) ;

2. la plaine loessique qui recèle un habitat répertorié et classé, celui du Grand Hamster. Cette grande entité agricole plane, au riche substrat, mérite d'être préservée en tant que telle. Le fait qu'elle abrite une espèce protégée renforce son intérêt à long terme ;

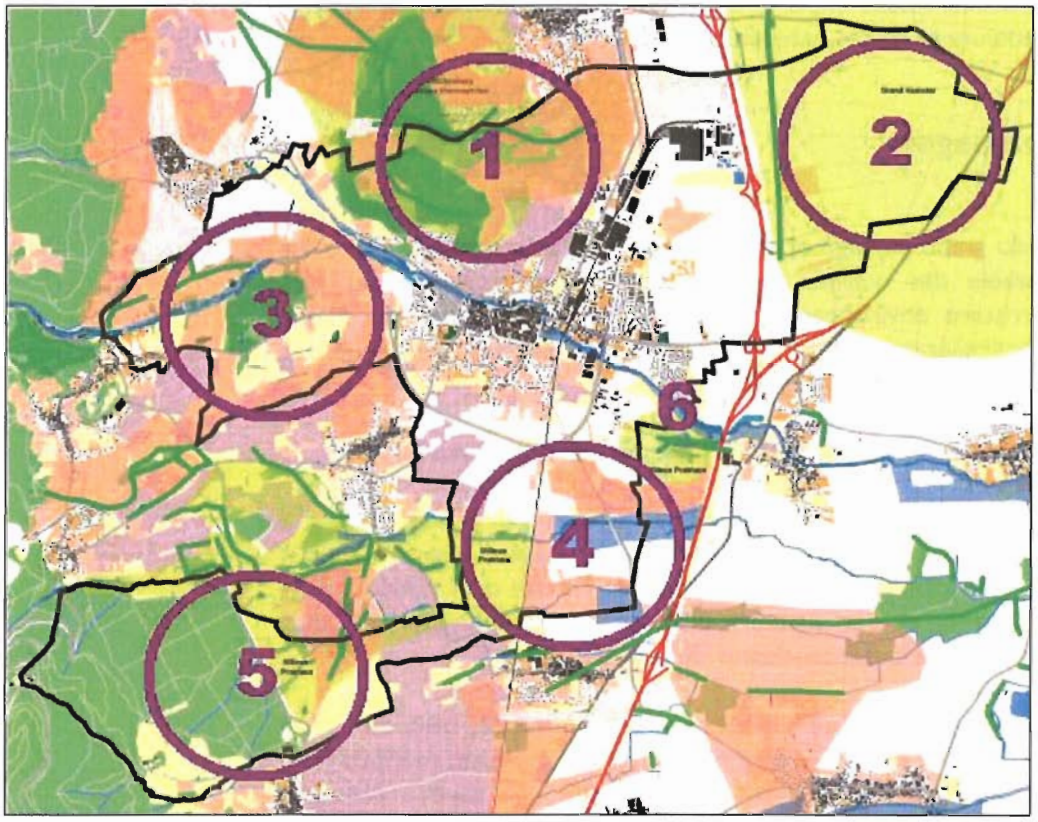
3. le secteur du Buhl présente des atouts similaires au secteur 1, le caractère emblématique et la topographie (dans une moindre mesure) en moins, le réseau hydrographique et les richesses environnementales et paysagères qui en découle en plus (ripisylves, zone humide avec sa flore et sa faune) ;

4. le débouché des vallées du Dachsbach et de l'Apfelbach est à tout point remarquable car il cumule les atouts : espace ouvert, paysage et environnement riedien, entrée de ville de qualité, mixité des occupation du sol, couloir de faune. Sa sensibilité et donc sa protection indispensable s'inscrivent dans une logique supra-communale ;

5. l'appendice Sud-Est du ban communal mérite que l'on préserve sa grande emprise boisée (en continuité avec l'Urlosenholz) et ses étendues de prairies ;

6. l'Ehn en tant que rivière, biotope, paysage et trait d'union, est un secteur à enjeu tant urbain que territorial. La protection du cours d'eau et de ses secteurs d'inondation, ainsi que le cortège végétal qui l'accompagne, la réappropriation et/ou l'intégration dans la réflexion urbaine, et les projets qui en découleront, en font un site à enjeu majeur.

Sites à enjeux paysagers



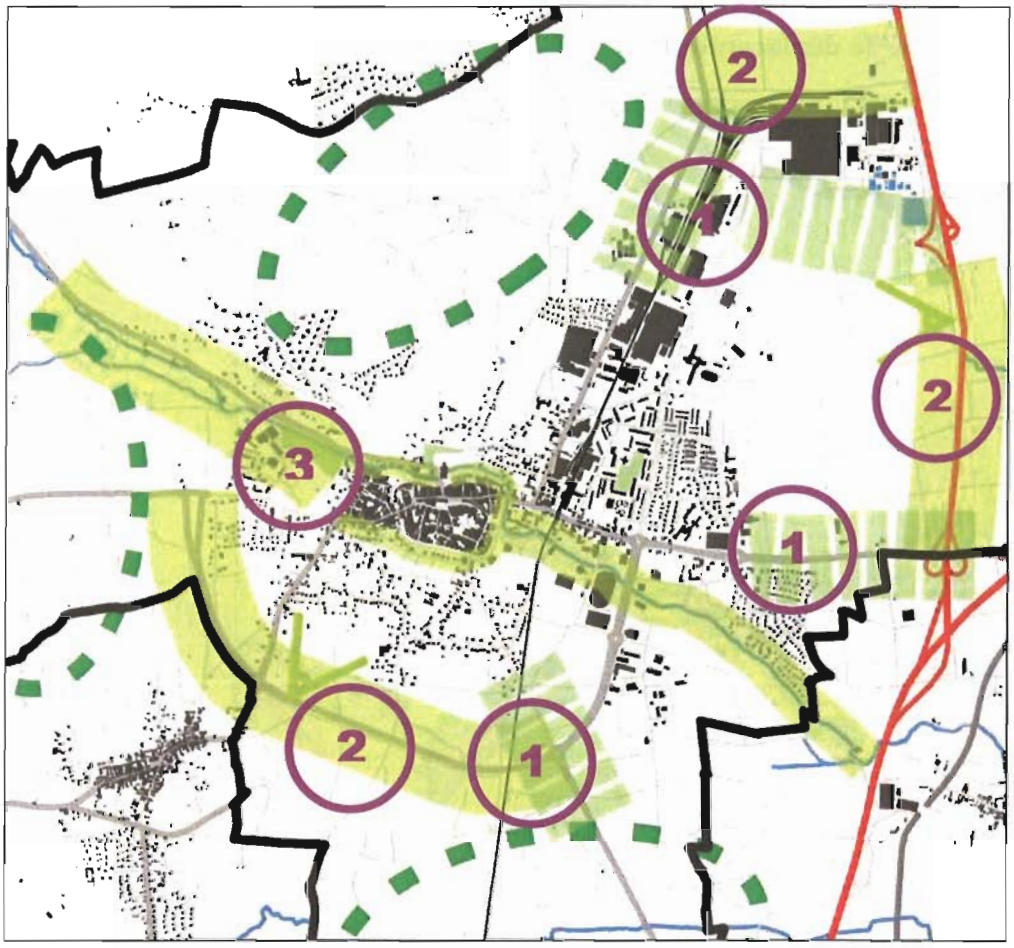
En complément à ses six sites majeurs, trois problématiques paysagères méritent également d'être appréhendées, d'une part, en prenant un peu de recul et en observant les contours de l'agglomération et, d'autre part, en traversant la ville proprement dite :

1. les entrées de ville, interfaces entre les espaces urbains et agricole ou naturels. Elles assurent une fonction de porte d'entrée, et donc de première impression pour le visiteur, et de porte de sortie et donc de limite à l'agglomération. Globalement de qualité, il faut préserver leurs atouts, les conforter et les intégrer dans la réflexion lors des aménagements urbains en frange d'agglomération ;

2. trois limites à long terme de l'agglomération peuvent être appréhendées aujourd'hui. Celle marquée à l'Est par la RD 500, celle marquée au Sud par la contournante (RD 426), celle à trouver au Nord de la zone industrielle. Zones d'interface et/ou de recul par rapport à des infrastructures, elles ne feront probablement l'objet que d'une urbanisation partielle dans le cadre du PLU ; il convient toutefois de les prendre en compte d'ores et déjà dans la réflexion afin d'en organiser l'aménagement viaire et paysagé, tout en préservant des cônes de perception sur les sites majeurs répertoriés précédemment ;

3. la trame verte et bleue intra-urbaine à conforter en s'appuyant sur l'Ehn, les remparts et le parc de Hell. Véritable ossature paysagère dans la ville, sa toile doit être tissée en profitant des opportunités et des projets (Parc des Roselière à l'Est, renouvellement du quartier Europe, ...).

Problématique paysagère

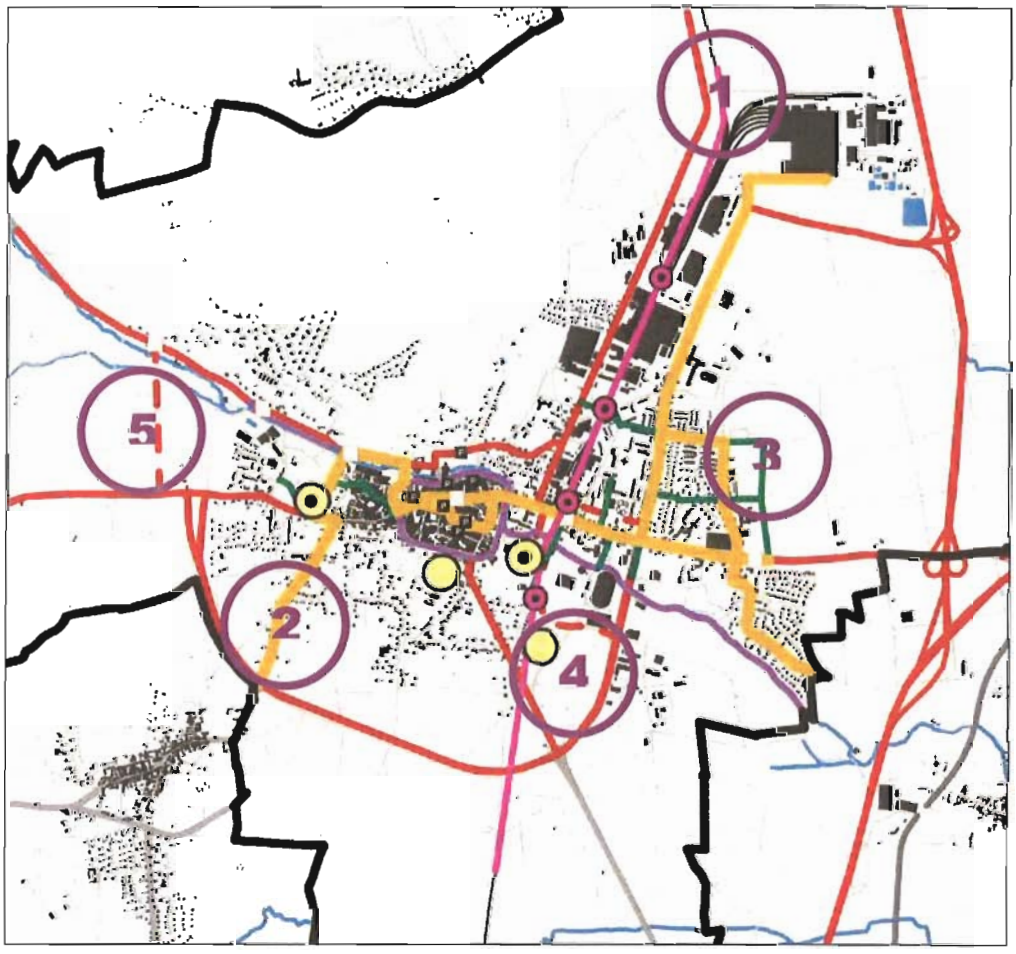


3.2. Enjeux en matière de transports et de circulation

Afin de répondre aux déplacements toujours croissants d'une société à forte mobilité, le projet défendu par la municipalité devra s'articuler autour de cinq entrées principales, mais dans une logique de complémentarité et de maillage des réseaux. Obernai profite en effet d'une accessibilité routière et ferroviaire déjà remarquable et d'un réseau routier, interne au fonctionnement de l'agglomération, de bonne tenue.

Deux bémols sont à souligner dans ce dernier domaine :
- la gestion des flux Ouest-Est (Boersch et Ottrott), qui génèrent des difficultés notamment rue de l'Altau ou dans leur traversée de la ville ;
- l'accueil des visiteurs dans une ville touristique et patrimoniale de renom, d'où un manque endémique de places de stationnement ou une accessibilité difficile aux parkings existants, et un engorgement du centre-ville.

Sites à enjeux en matière de déplacements



L'amélioration du fonctionnement urbain devra reposer demain sur les projets suivants :

1. l'amélioration de la voie ferrée du Piémont et l'arrivée du tram-train Strasbourg-Molsheim-Obernai-Barr dans un premier temps. Ce projet majeur d'aménagement du territoire à l'échelle bas-rhinoise profitera au territoire du Piémont des Vosges, et à sa ville principale, à condition d'en faire un axe structurant de la politique urbaine obernoise. Les élus et les acteurs socio-économiques ont bien compris l'intérêt stratégique de l'opération qui devrait porter sur la réalisation de quatre points d'arrêts possibles dans l'agglomération, l'arrêt Sud étant le plus important et le plus prometteur en termes de développement, d'aménagement, voire de restructuration urbaine. Au-delà de ces avantages, c'est tout le réseau de transport qu'il faut restructurer, imaginer ou compléter, que ce soit en matière de transports en commun, de circulations douces ou de stationnements ;

2. Obernai est aujourd'hui desservie par des lignes de bus inter-urbaines gérées par le réseau 67 et par le TER. Les habitants, les touristes comme les acteurs socio-économiques, profitent également d'un réseau de transport urbain (Pass'O) dont la ligne dessert, le camping, le centre-ville, la zone industrielle, la zone d'activités le quartier Europe et desservira le Parc des Roselières. C'est la bonne coordination entre ce réseau, la gare ferroviaire et les gares tram-train qui garantira la réussite et la pérennité de ce réseau de transport urbain, voire son déploiement ;

3. Obernai profite dores et déjà d'un réseau de pistes cyclables communales et intercommunales. Le PLU devra s'attacher à le développer et à le mailler davantage (des projets portés par la Ville et la Communauté de Communes existent). Quelques efforts restent à faire notamment côté Ouest et en liaison avec les futurs projets d'équipements ou de développements urbains (le quartier Est prévoit cela dans son programme). En matière de circulations douces, c'est plutôt dans le domaine des sentiers pédestres qu'un travail d'investigation et de propositions fines devra être réalisé, afin de profiter d'anciens cheminements existants permettant de relier la ville à son environnement exceptionnel, et de mettre au cœur de la réflexion les liaisons piétonnes dès que l'on envisage des extensions urbaines ;

4. les possibilités de stationnements dans la cité sont importantes et ont encore été améliorées en cœur de ville ces dernières années (parking de la poste notamment, et parking de l'Altau). Les besoins augmentent néanmoins du fait de l'attractivité touristique d'Obernai et de la mobilité croissante de la société. L'accessibilité du parking central mérite d'être améliorée. Enfin la réalisation annoncée du projet de tram-train et de ses quatre arrêts dans l'agglomération nécessite une réflexion et des orientations en matière de stationnement : quels besoins ? pour quels usages ? quelle mutualisation dans l'usage entre équipements, infrastructures ou services ? où positionner les parkings à créer ? comment assurer la desserte et le fléchage ?;

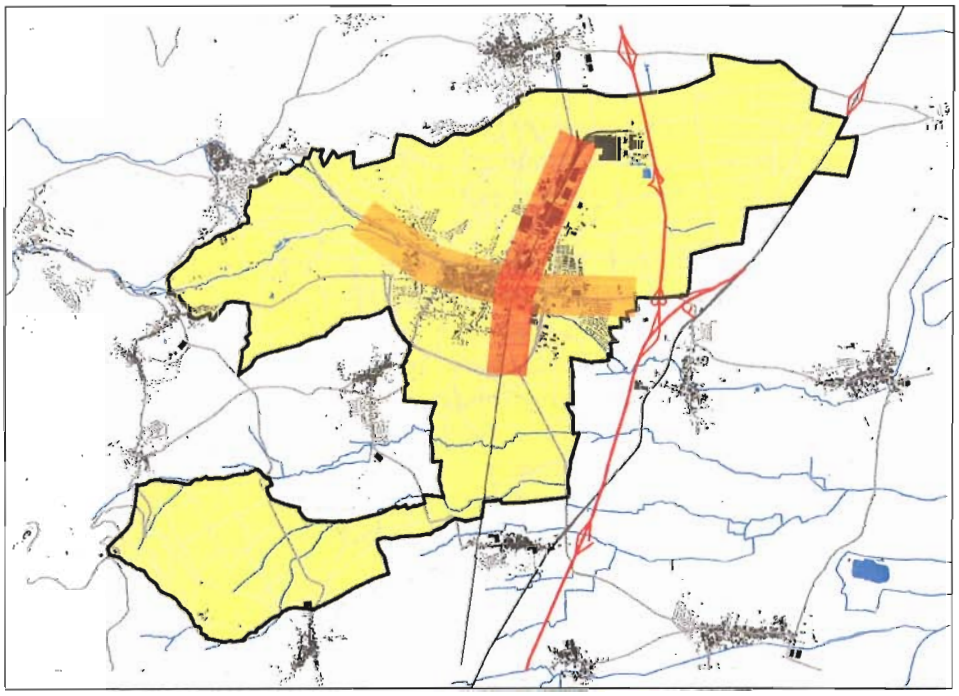
5. il est enfin important d'imaginer les conditions d'un contournement routier Ouest de l'agglomération, voirie qui viendrait plus ou moins prolonger le contournement Sud existant. Les raisons ont été évoquées en introduction du présent chapitre. Un tel ouvrage viendrait indéniablement soulager la circulation interne à l'agglomération même si aujourd'hui la quantification des flux ne justifie pas à elle seule ce type d'investissement. Sa mise en œuvre nécessitera des études fines car son tracé potentiel traverse un secteur sensible du point de vue de la topographie, du paysage ou de l'environnement, secteur qui est de plus un espace de promenades et de loisirs (chemins pédestres ou équestres, itinéraires cyclables).

3.3. Enjeux en matière de développement et d'aménagement urbain

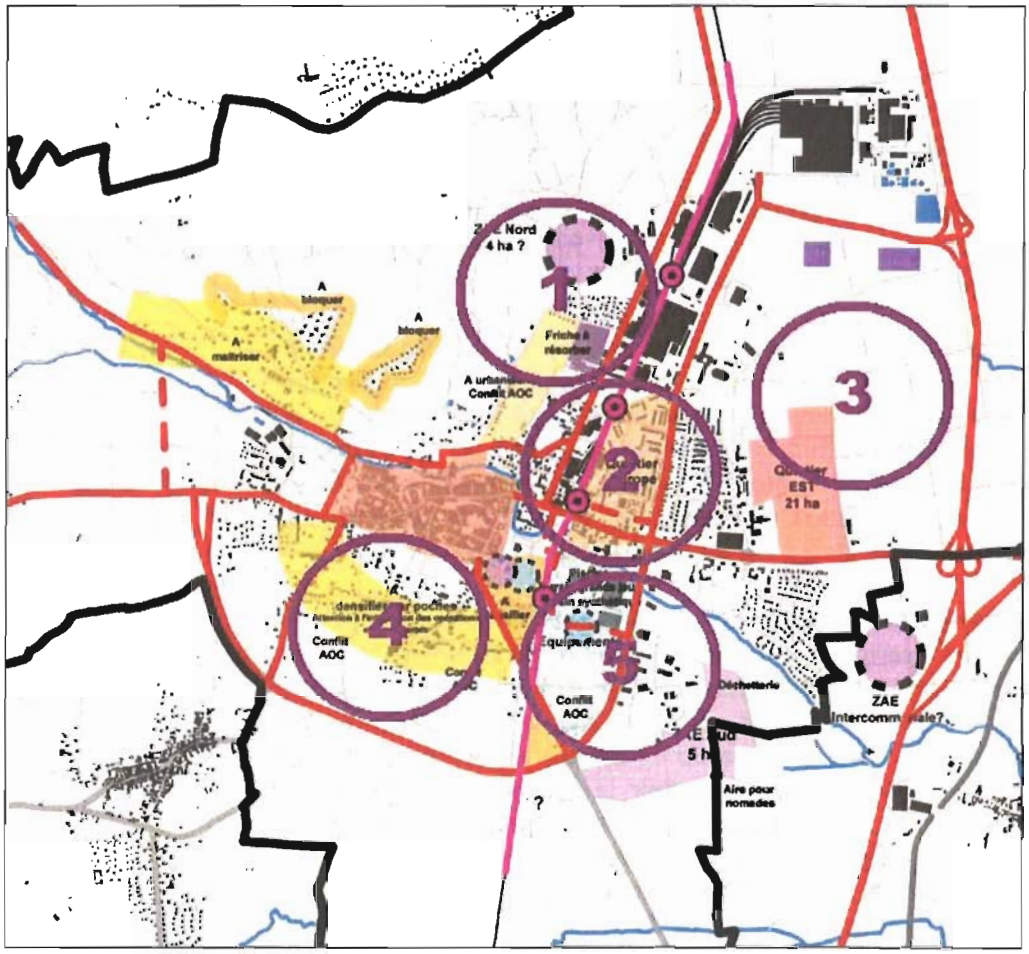
La ville d'Obernai s'est structurée au fil du temps selon un axe Est-Ouest à partir du centre-ville, du moins pour ce qui concerne l'habitat et/ou les équipements. Le développement Nord-Sud est quant à lui essentiellement lié au fait industriel et aux diverses activités artisanales ou commerciales.

La forme de l'agglomération qui en résulte, couplée à arrivée du tram-train, ainsi qu'à une gestion parcimonieuse de l'espace et des réseaux existants, nous incite à promouvoir une urbanisation qui viserait à terminer la « ville habitée » à l'Est pour rapprocher les futures poches d'urbanisation ou d'équipements de l'axe Nord-Sud, et donc des transports en commun.

Structuration de la ville autour de 2 axes principaux



Sites à enjeux urbains majeurs



Cinq sites à enjeux urbains majeurs en résultent :

1. la frange Nord de l'agglomération où il convient d'étendre de manière mesurée le Parc d'activités du Thal, de travailler la limite urbaine en insistant sur la qualité de l'interface paysagère, d'assurer une desserte sécurisée des diverses activités situées de part et d'autre de la route de Bischoffsheim et du quartier d'habitation Nord, tout en veillant à réguler la vitesse automobile en entrée d'agglomération sur une voirie rectiligne et bien dimensionnée ;

2. le quartier Europe Nord est le quartier mixte par définition puisqu'on peut y côtoyer un panel de formes urbaines bien typées qui mélangent habitat collectif, groupé (de qualité) et maisons individuelles, équipements, services, et espaces verts. Sa situation au croisement des deux axes de développement évoqués ci-dessus, sa formidable desserte et un potentiel en devenir avec l'arrivée du tram-train en font un site à enjeux majeurs. La municipalité ne s'y est pas trompée en engageant une opération de renouvellement urbain sur le secteur collectif datant des années 1960, et la place de l'Europe, qui vise à réhabiliter le bâti, à renforcer ou réhabiliter les équipements (création d'un centre socio-culturel, restructuration du gymnase), et à réorganiser les voiries et les espaces publics (réalisation de la

rue Bugeaud, aménagement du Boulevard de l'Europe, maillage des circulations douces, réorganisation des stationnements et des espaces verts) ;

3. la façade Est présente un double enjeu puisqu'elle doit accueillir une opération urbaine d'envergure, le Parc des Roselières sur environ 20 hectares, qui privilégiera mixité sociale et des formes d'habitat, Haute Qualité Environnementale, réalisation d'équipements et activités tertiaires, et qu'elle peut légitimement devenir le support d'une importante zone d'activités du fait de sa position le long de la RD 500 et de son excellente accessibilité potentielle (entre deux échangeurs) ;

4. les quartiers Sud présentent sur le long terme les réserves d'urbanisation de la cité. Il convient de ce fait d'en maîtriser le devenir. La qualité du paysage naturel et viticole que l'on y retrouve, sa position entre les remparts de la vieille ville et la contournante Sud, la perception que l'on a de cet espace et de son arrière-plan (vielle ville, Mont National), la trame de son réseau viaire et de chemins, sont autant d'éléments qui incitent à la prudence en terme de conditions d'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur ;

5. les quartiers Sud-Est présentent un triple intérêt pour le devenir de la ville moyenne. D'abord, ils permettent encore l'accueil d'une extension du Parc d'activités Sud, extension qui devra s'accompagner d'un travail sur l'interface paysagère avec les espaces naturels attenants qui sont sensibles et de qualité. Ensuite, ils ont dans leur partie Nord un espace en mutation (secteur Coop), fort bien placé pour devenir le support d'une opération urbaine qui assurerait le complément du quartier Europe Sud. Enfin, ils concentrent d'ores et déjà différents équipements structurants (piscine couverte, stade, centre de secours), qui vont tous connaître au minimum une réhabilitation ou une extension (siège du groupement Sud du SDIS, à l'Ouest du centre de secours), voire une restructuration majeure (création d'un centre nautique de dimension intercommunale). Si on y rajoute la création de l'arrêt tram-train Sud, le plus important des quatre à créer sur Obernai, la proximité immédiate de la vieille ville, un potentiel foncier important et facilement accessible, et des besoins communaux en matière d'équipements d'intérêt collectif (nécessaire au rayonnement d'une ville moyenne : santé, culture, etc.), administratifs ou de développement tertiaire, on comprend aisément l'enjeu particulier de ce secteur pour le devenir et la place d'Obernai demain.

Partie 4
Exposé des choix et justifications du PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

1.1. Thématiques privilégiées

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue une pièce à part du Plan Local d'urbanisme car il expose les orientations de la ville d'Obernai et programme des actions d'aménagement. C'est l'expression du projet communal dans un document simple, court, non technique, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme dans un souci d'équilibre entre développement et préservation de l'environnement. Des éléments centraux y trouvent pleinement leur place :

- La place centrale du thème de la ***mixité sociale*** et de ***l'adaptation de l'offre*** de logements aux nouveaux besoins des ménages.

- L'importance de la thématique du ***renouvellement urbain***. Obernai souhaite préserver le plus possible ces espaces naturels et la croissance démographique passera donc en partie par des constructions « sur la ville ». Le projet d'aménagement prévoit donc des possibilités de développement urbain endogène (dents creuses, friches…).

- L'accent mis sur le ***développement économique, l'emploi et le tourisme*** de la ville.

- La ***protection des zones et des ressources naturelles*** s'accompagne d'une ***politique de mise en valeur*** de ce patrimoine par l'ouverture de cheminements piétons et cyclables et la réalisation de zones de loisirs qui assurent l'entretien et la découverte de la nature.

- ***L'aménagement des espaces publics existants ou futurs,*** tant en centre-ville que dans les quartiers, s'accompagne d'une réflexion sur la place de la voiture en ville et sur le partage de l'espace public entre piétons, vélos et automobiles.

Lors de l'élaboration du document, le parti pris a été de procéder à travers trois niveaux d'informations : une orientation générale, ses déclinaisons transversales et enfin la localisation et la description d'orientations, spatialisées de manière schématique.
Ainsi, des adaptations, pour faire face aux évolutions futures, sont possibles à condition de ne pas remettre en cause les grands piliers du PADD. Il ne sera traité ici que de la justification des orientations générales, au travers des éléments de diagnostic et des choix politiques.

Pour parvenir à réaliser les objectifs que la commune s'est fixée, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable va préciser six orientations transversales qui seront déclinées par la suite en actions directes. Ainsi, après avoir afficher ses intentions, la municipalité énonce les moyens qu'elle va mettre en œuvre pour les atteindre.

1.2. Orientations du PADD

- **Préserver et profiter durablement d'un cadre de vie d'exception**

Dans une logique de développement durable, Obernai doit continuer à veiller à une utilisation raisonnée des ressources de son environnement et garantir leur préservation et leur régénération. Le PADD intègre donc la nécessité de gérer les espaces naturels existants pour les préserver sur le long terme, bien au-delà de l'échéance du futur PLU. Le devenir et la gestion des milieux naturels sensibles, des espaces forestiers et des espaces cultivés, font partie intégrante de la réflexion sur le développement durable de la commune d'Obernai.

L'attractivité de la commune est liée pour partie à la présence d'un environnement naturel et paysager de grande qualité. L'objectif du PLU consiste donc à se prémunir d'un étalement urbain trop important et à favoriser les opérations d'aménagement cohérentes.
C'est donc une double logique qui apparaît ici :

- **protection de l'environnement** : il semble aujourd'hui normal de prendre toutes les mesures nécessaires pour à la fois garantir la survie de ces espaces sensibles face aux pressions urbaines et permettre la poursuite de l'exploitation de certains de ces territoires et ressources naturelles ;
- **maintien d'un cadre de vie de grande qualité paysagère** : tous ces espaces sont dorénavant considérés non comme des contraintes d'urbanisation mais comme un potentiel de bien être pour les habitants et de rayonnement de la ville.

- **Favoriser un développement raisonné de l'habitat :**

Le tissu urbain s'est développé autour du centre historique et des premières extensions, occupant l'espace de manière croissante. Cette urbanisation a permis de répondre à l'évolution des besoins des populations et des modes de vie. Il en résulte aujourd'hui une diversité de choix dans les types d'habitats qu'il est encore nécessaire de développer. Ces différents types de tissus urbains, issus des évolutions successives et des politiques urbaines de différentes époques, fondent l'identité des quartiers de la ville aujourd'hui.

Obernai offre ainsi à ses habitants un cadre de vie varié, permettant de répondre aux aspirations de chacun. Toutefois, il convient d'éviter que ce cadre de vie en évolution permanente ne se détériore par le développement de projets de mauvaise qualité urbaine, mal insérés dans leur environnement proche et ne respectant pas l'identité de ces territoires. Fort d'une croissance démographique importante lors de la dernière décennie, Obernai va donc

chercher à maintenir un rythme de croissance acceptable pour l'équilibre géographique et social de la ville.

Des projets supra-communaux, tel que le tram-train, devront également être intégrés à terme à la réflexion et à la « production urbaine ». L'arrivée de ce dernier permettra d'envisager des vocations et une architecture spécifiques à certains quartiers existants ou futurs.

- **Structurer la cité et gagner en attractivité par les équipements :**

L'une des ambitions d'Obernai est de continuer à asseoir sa position stratégique dans une logique supra-communale de ville moyenne, pour tout le territoire du piémont vosgien. Le diagnostic a montré qu'Obernai bénéficie déjà d'une palette étendue d'équipements structurants et de services à la population et aux entreprises. Mais elle s'engage à poursuivre la densification et la diversification de cette offre et son adaptation aux mutations sociétales (vieillissement, petite enfance) et économiques.

De plus, le PADD se propose de répondre aux lacunes décelées et aux ambitions de la municipalités en proposant un certain nombre d'équipements (stade nautique, personnes âgées, structure d'accueil événementiel, aire d'accueil des gens du voyages...) d'une envergure intercommunale. Un effort particulier sera également fait en terme d'équipements scolaires afin de compléter l'offre et de l'adapter aux changements pédagogiques (accueil périscolaire par exemple).

- **Valoriser le potentiel économique et touristique :**

Obernai dispose d'atouts importants : c'est en effet le principal pôle d'emploi du Piémont. Le développement économique s'inscrit dans une démarche durable qui intègre le renforcement de la diversité de l'activité économique (développement du tertiaire pour parer à d'éventuelles baisse dans le secteur industriel) et qui offre des possibilités d'accueil d'entreprises nouvelles et de développement des entreprises existantes (recalibrage des zones d'activités).

De même, il est essentiel de conforter deux secteurs dynamiques et importants pour la ville : l'agriculture (et plus particulièrement la viticulture) et le commerce dans les quartiers. Ce dernier participe en effet grandement à la vie sociale et à l'attractivité d'Obernai et il est donc nécessaire de le conforter.

Ville d'histoire et deuxième ville touristique du Bas-Rhin, Obernai et ses alentours bénéficient aujourd'hui d'un riche patrimoine urbain et naturel. Celui-ci doit pleinement être considéré comme un potentiel d'attractivité qui renforce l'aspect touristique de la cité. Le PADD prend donc parti pour une préservation des qualités esthétiques de la ville, choix qui sera traduit réglementairement.
Cela doit également amener à penser au développement des capacités d'accueil et d'hébergement. C'est le cas avec la volonté et les possibilités offertes par le PLU de développer le camping 3 étoiles, à l'Ouest de l'agglomération, et de restructurer la Léonardsau, pour pouvoir en faire demain un lieu d'équipements et de services (hôtelier et de restauration par exemple) dans un écrin vert et patrimonial.

Le PADD légitime également la création d'un pôle touristique et de loisirs dans le Leimtal, avec le projet de stade nautique, en cours de réalisation, et la future grande salle culturelle et de séminaire.

- **Réorganiser les transports comme facteur de régulation du trafic :**

Le PADD se donne pour objectif de favoriser la mobilité des habitants d'Obernai et des usagers de la ville tout en limitant les nuisances dues aux transports. La maîtrise des flux de déplacements représente un aspect central dans l'amélioration de la qualité de vie.
Cela se matérialisera par diverses réflexions tant sur l'intégration du tram-train, sur la diminution du trafic de transit et sur le développement du réseau de transport en commun.

De plus, la ville étant très fréquentée par les piétons, les sources de conflits avec les automobilistes sont nombreuses. L'aménagement des espaces publics, tant en centre-ville que dans les quartiers, s'accompagne d'une réflexion sur la place de la voiture en ville et sur le partage de l'espace public entre piétons, vélos et automobiles. Décongestionner le centre-ville en y limitant le nombre de voitures, développer l'offre de circulations douces et améliorer la desserte interne vont donc dans ce sens.

- **Faire de la qualité paysagère la base de développement urbain :**

Fort d'un paysage urbain et naturel de premier plan, Obernai en fait une priorité qui guidera le développement urbain futur de la cité. Le PADD, puis les documents réglementaires et notamment les orientations d'aménagement, s'attacheront à maintenir une qualité de vie et à assurer une attractivité de la ville.

A ces fins, des efforts seront faits sur le traitement des espaces publics et les espaces verts, et des attentions particulières seront portées au traitement des franges urbaines. L'attention portée aux extensions récentes se doit d'être poursuivie afin de maintenir la qualité paysagère et l'aspect de chaque quartier.

1.3. Compatibilité avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges

Le Schéma de Cohérence Territorial du Piémont des Vosges a été approuvé le 14 juin 2007. Etant opposable aux communes, le PLU d'Obernai a pris en compte les différents objectifs qui lui sont assignés.

La ville d'Obernai, par le biais des objectifs qu'elle assigne à son PLU, a déterminé les conditions qui lui permettent d'inscrire la démarche de planification locale dans le scénario de développement défini pour le territoire du SCOT du Piémont des Vosges.

Le DOG (Document d'Orientations Générales) s'articule autour d'un objectif cadre qui se décline en 5 axes majeurs.

Objectif cadre : Accueillir environ 74 000 habitants à l'horizon 2025 tout en maîtrisant l'étalement urbain à environ 500 ha.

Le SCOT précise que le pôle urbain d'Obernai doit accéder au statut de ville moyenne régionale. Pour cela, Obernai est appelé à connaître une croissance démographique plus importante que la moyenne du territoire et à recevoir des équipements rayonnants à l'échelle régionale.

1. Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat

Le SCOT précise que pour les pôles de l'armature urbaine, environ 40% des nouveaux logements devront être réalisés dans les secteurs déjà urbanisés.

D'après les hypothèses de développement retenues, le nombre de logements supplémentaires devrait être compris entre 1900 et 2200 d'ici 2025, pour accueillir une population supplémentaire de 2500 à 3000 habitants.

En conséquence, pour respecter les dispositions du SCOT, ce sont 760 à 880 logements qui devront être réalisés dans les secteurs déjà urbanisés (zones U du PLU) de la ville.

Le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés, encadrés par le PLU, permettront de répondre à cet objectif. En effet, les dispositions réglementaires permettent l'urbanisation des dents creuses et favorisent le renouvellement urbain dans le respect de la morphologie des différents quartiers et du patrimoine existant.

Néanmoins, les objectifs définis par le SCOT ne peuvent être atteints par les seuls renouvellement urbain et/ou densification des espaces urbanisés. Aussi, le SCOT évalue-t-il les surfaces nécessaires à l'urbanisation en extension à l'horizon 2015 et 2025.

En terme d'extension, le quartier des Roselières (secteur 1AUb) constitue le site majeur de développement de la ville d'Obernai. Cette opération de plus de 20 hectares, respecte l'ensemble des prescriptions du SCOT en terme de mixité des fonctions, de diversité des types d'habitat, de densité, de transport, de

traduction du développement durable en terme de construction, etc. A noter, que cette opération ne rentre pas en compte dans les surfaces allouées en extension pour Obernai car ce quartier programmé est rentré dans sa phase opérationnelle : il fait partie de l'enveloppe urbaine existante au SCOT.

Pour les autres secteurs d'extension, le règlement et les orientations d'aménagement fixent des principes de mixité, de densité, de desserte, etc. qui respectent les principes édictés dans le SCOT.

Sur la base du développement démographique attendu pour Obernai, le SCOT prévoit l'inscription de 40 hectares en zone d'extension à l'horizon 2015 et 60 hectares à l'horizon 2025.

Le PLU prend acte de la volonté de limiter l'étalement urbain, en inscrivant environ 65 hectares de zones d'extension à dominante d'habitat, la majorité sous forme de réserve foncière (près de 60 hectares).

Les extensions urbaines inscrites au PLU sont légèrement supérieures à celles définies par le DOG mais restent compatibles avec « l'ordre de grandeur des surfaces inscriptibles » à Obernai pour le développement de l'habitat et des équipements à l'horizon 2025 (de 48 à 80 hectares inscriptibles dans le PLU) au rapport de présentation du SCOT.

En outre, le DOG du SCOT précise que les zones à urbaniser à vocation d'habitat déjà inscrites dans les documents d'urbanisme locaux approuvés à la date d'approbation du SCOT, et non équipées, qui dépasseraient les ordres de grandeur fixés, peuvent être maintenues. Dans ce cas, elles sont affectées à des réserves foncières à long terme (zone 2AU).

L'ensemble des zones d'extension à vocation d'habitat inscrites dans le PLU étaient déjà inscrites dans le POS. Toutes les zones de la frange Sud de l'agglomération sont classées en zone 2AU.

En conséquence, les extensions urbaines à vocation principale d'habitat inscrites du PLU sont bien compatibles avec les dispositions du SCOT.

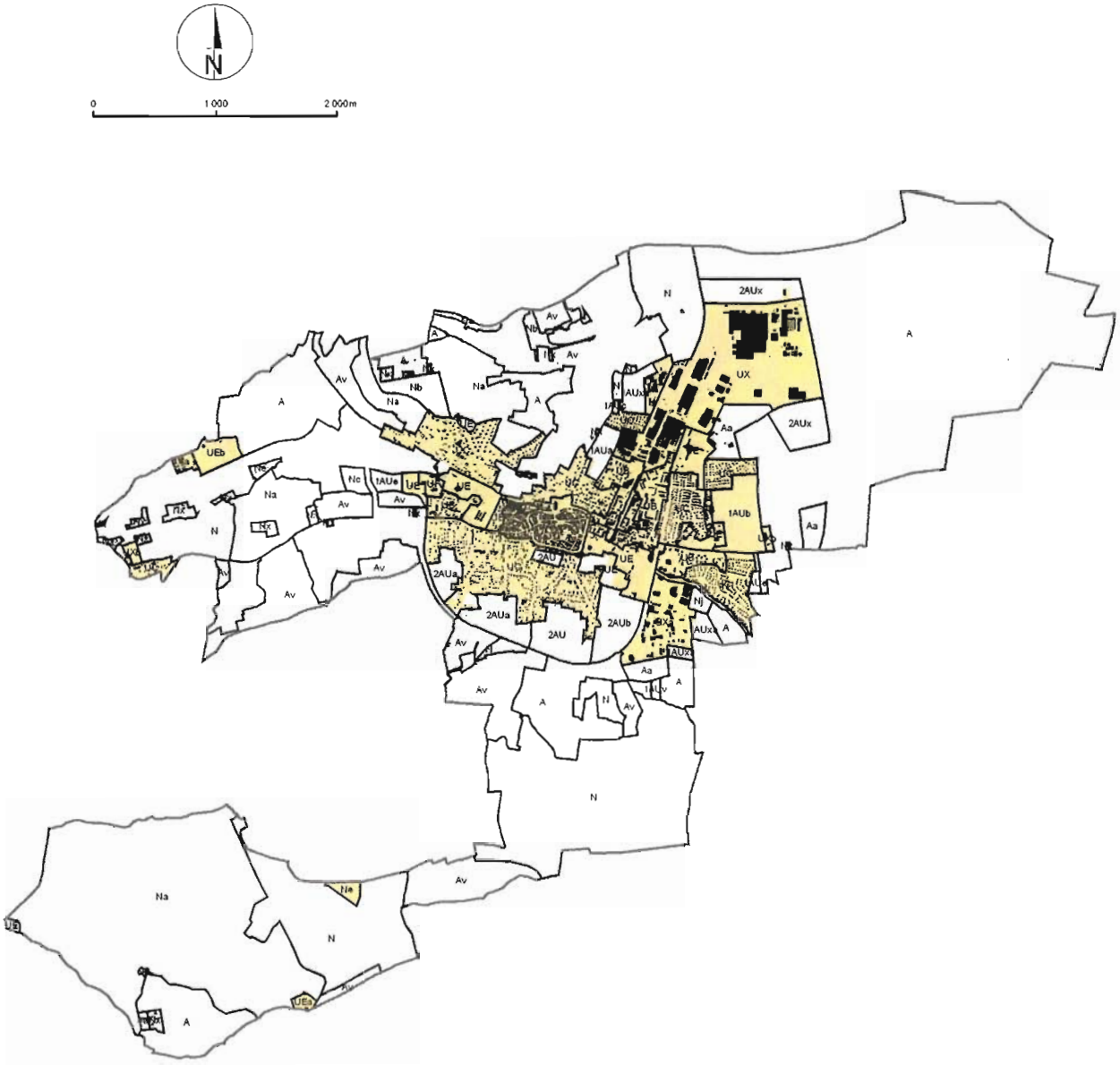
2. Constituer un territoire d'équité et de solidarité

Le DOG indique que les équipements structurants, à l'échelle du SCOT et au-delà, seront localisés dans l'agglomération du pôle urbain principal d'Obernai (Centre de séminaire et de congrès, stade nautique, etc.). Pour cela, il attribue 15 hectares de surface à vocation d'équipements pour la ville d'Obernai.

Le PLU a intégré ces éléments, par le biais des zones UE et 1AUe, et offre à Obernai la possibilité de créer des équipements structurants afin d'atteindre le statut de ville-moyenne.

Les surfaces attribuées dans le cadre du PLU correspondent aux ordres de grandeur définis par le SCOT.

SCOT du Piémont des Vosges : enveloppe urbaine

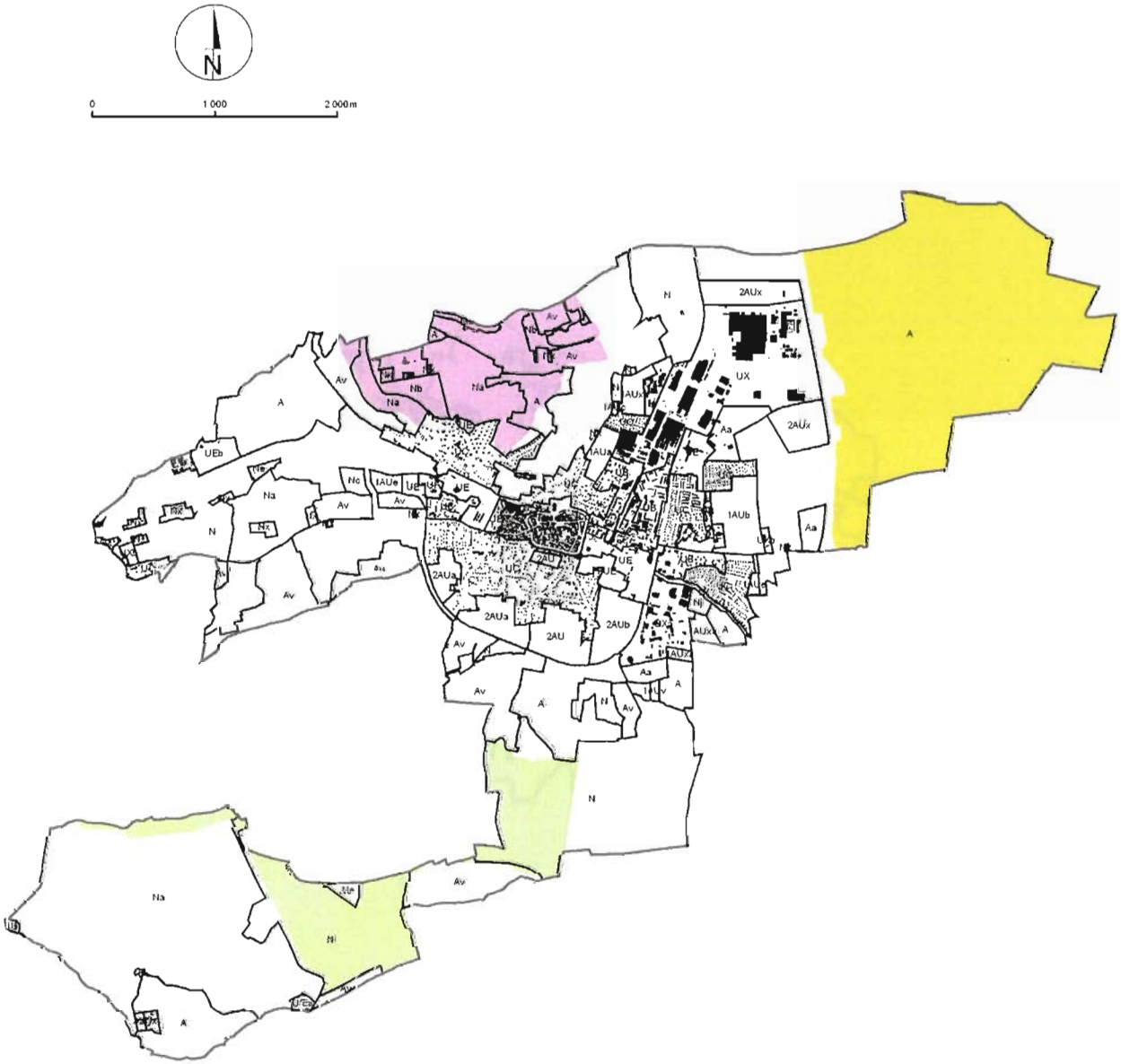


SCOT du Piémont des Vosges

Enveloppe Urbaine

Sources : BD TOPO IGN France 2002, BD Carto IGN France 1996 – Syndicat Mixte du Piémont des Vosges –
Réalisation : ADAUHR/TD/GH Février 2007

SCOT du Piémont des Vosges : Préservation des noyaux centraux



Sources : BD TOPO IGN France 2002, BD Carto IGN France 1996 – Syndicat Mixte du Piémont des Vosges –
Réalisation : ADAUHR/TD/GH Février 2007

3. Préserver un environnement exceptionnel

Le SCOT demande de préserver et mettre en valeur les paysages et de protéger les sites naturels remarquables (noyaux centraux).

Les noyaux centraux sont des ensembles naturels dont la taille et l'état de conservation sont satisfaisants pour abriter durablement des populations animales et végétales dont le dynamisme démographique est suffisant pour alimenter les zones périphériques.

Trois noyaux centraux sont localisés, en totalité ou pour partie, sur le ban d'Obernai :
- les milieux thermophiles et vergers du Bischenberg ;
- le plateau loessique central au titre de la protection du Hamster commun ;
- les débouchés des vallées du Dachsbach et de l'Apfelbach

Les dispositions réglementaires mises en place par le PLU garantissent d'une part, la préservation des noyaux centraux, intégralement classés en zones agricoles et naturelles globalement inconstructible (voir carte) et d'autre part, la préservation et la mise en valeur des paysages (notamment par le biais des orientations d'aménagement).

Le SCOT identifie également une aire AOC « inconstructible ». Le PLU délimite la majorité de ces espaces par l'inscription d'un secteur Av, globalement inconstructible. Certains secteurs sont classés en zone N et notamment en secteur Na, lorsqu'ils sont occupés par des boisements remarquables.

En outre, le PLU d'Obernai interdit toute construction dans les zones inondables par une crue centennale et impose un recul inconstructible de part et d'autre de cours d'eau.

La ressource en eau est également préservée par le respect des périmètres de protection et par l'inconstructibilité des espaces proches des « captages Kronenbourg ».

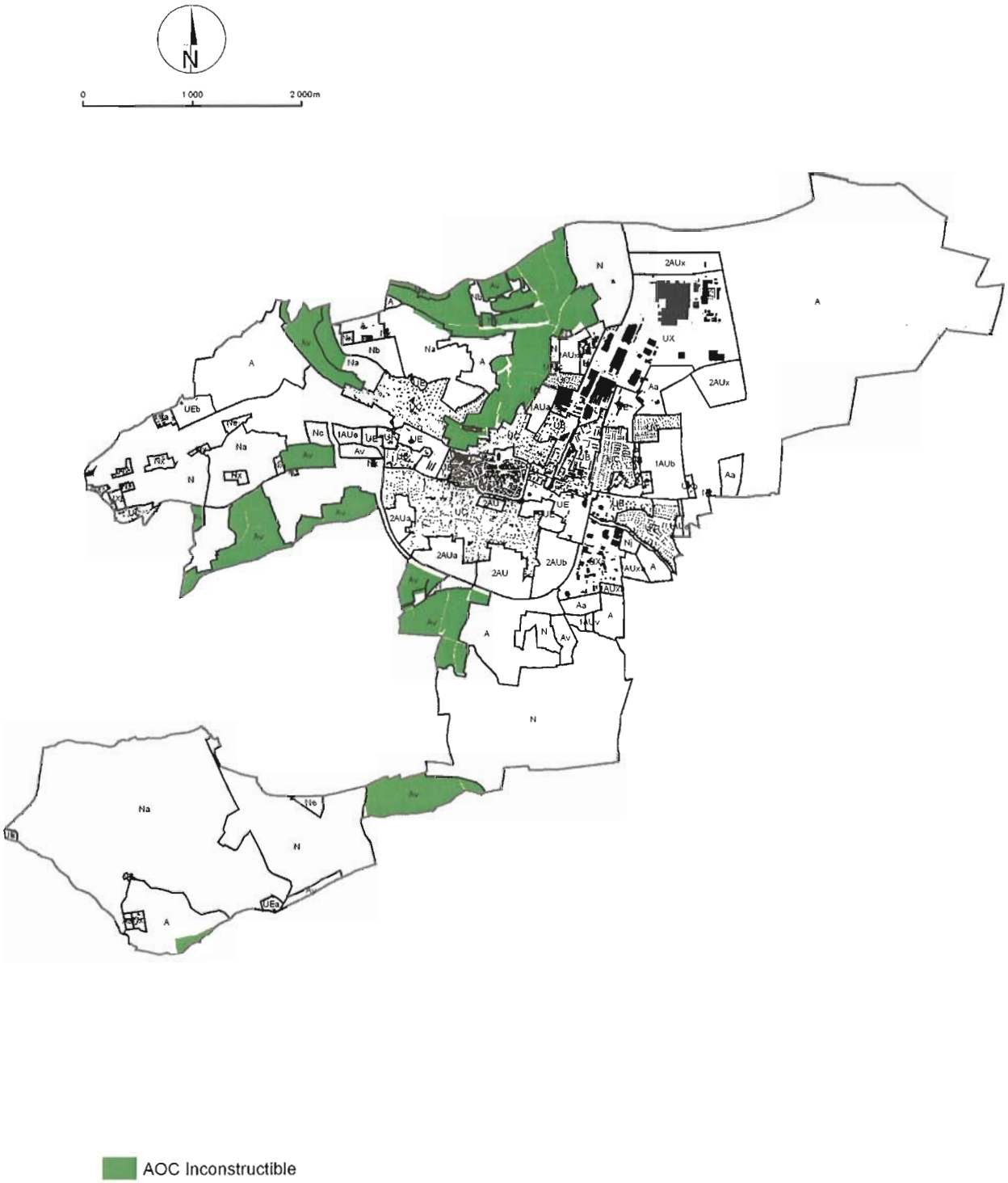
4. Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation

Afin d'atteindre cet objectif, le SCOT octroie environ 14 hectares à Obernai et 26 hectares à la Communauté de Communes pour la création d'emplois nouveaux.

Les 14 hectares de zones communales permettent le développement du Parc d'activités du Thal et du Parc d'activités Sud (secteur 1AUxa).
Une partie des 26 hectares (15 hectares) est retenue par l'inscription d'une zone d'activités à vocation intercommunale sur le ban d'Obernai (zone 2AUx).

Outre la création d'emplois nouveaux, le SCOT vise également à créer les conditions de nature à préserver les emplois en favorisant le maintien et le développement des activités existantes. A cette fin, le SCOT préserve les unités industrielles existantes, principales pourvoyeuses d'emplois au sein du territoire en prévoyant les possibilités de leur extension.

SCOT du Piémont des Vosges : Aire AOC « inconstructible »



Sources : BD TOPO IGN France 2002, BD Carto IGN France 1996 – Syndicat Mixte du Piémont des Vosges –
Réalisation : ADAUHR/TD/GH Février 2007

De plus, le DOG précise que les zones à urbaniser à vocation d'activité déjà inscrites dans les documents d'urbanisme locaux approuvés à la date d'approbation du SCOT, et non équipées, qui dépasseraient les ordres de grandeur fixés ci-dessus, peuvent être maintenues. Dans ce cas, elles sont affectées à des réserves foncières.

En conséquence, la zone 2AUx, située au Nord du ban communal, qui doit permettre de répondre aux velléités d'extension de la brasserie Kronenbourg est compatible avec les objectifs fixés par le SCOT.

Cette extension était déjà prévue dans le cadre du POS (zone 11NA2). Par rapport au POS, cette zone a été réduite de moitié afin de respecter la coupure verte entre Obernai et Bischoffsheim (objectif également édicté par le SCOT).

Bilan des zones AOC

Le SCOT prévoit des secteurs AOC potentiellement urbanisables. Ces secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation si le PLU établit le bilan des zones AOC, c'est-à-dire envisage de rétrocéder certains secteurs AOC classés en zone d'urbanisation dans le POS pour les reclasser en zone agricole dans le PLU afin de parvenir à un équilibre.

En l'espèce, le PLU d'Obernai ouvrira un peu moins de 2 ha de surface AOC potentiellement urbanisable (secteur 1AUxa du PLU). Afin de respecter les dispositions du SCOT, la ville a déclassé 4,75 ha de zones d'urbanisation du POS en secteur agricole (secteur Av).

En conséquence, le bilan des zones AOC s'avère positif et la compatibilité avec le SCOT avérée.

5. Développer une mobilité pour tous

Le PLU prévoit l'arrivée du tram-train qui doit desservir Obernai à l'horizon 2015. Des emplacements réservés sont inscrits pour réaliser les arrêts et les parking de rabattement.

Des emplacements réservés sont également inscrits pour améliorer le réseau routier et augmenter la capacité de stationnement.

Les orientations d'aménagement fixent les principes de desserte des zones d'extension et hiérarchisent les voies. Les voies primaires et secondaires sont calibrées pour admettre les lignes de transport en commun et intègrent le développement des modes de circulation douce.

Par ailleurs, de nombreux sentiers piétons sont protégés et il est proposé de compléter le réseau des cheminements doux (inscription d'emplacements réservés).

2. Dispositions du PLU

2.1. Eléments de cadrage

Le P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines, ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser, ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- **Les zones agricoles, ou zone A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
On distingue les secteurs à préserver de toute urbanisation pour des raisons de qualité des sites et paysages (zone A « stricte » et secteur Av), et des secteurs où sont autorisées de nouvelles sorties d'exploitation (secteur Aa).

- **Les zones naturelles et forestières, ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Chacune des zones ou des secteurs définis par le PLU est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les 14 articles suivants :

Art.	Intitulé	
1	Occupations et utilisations du sol interdites*	Qui répondent à la question **Quoi ?**
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales*	
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Qui répondent à la question **Comment ?**
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	
5	Superficie minimale des terrains constructibles (lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée)	
6	**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***	
7	**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***	
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9	Emprise au sol des constructions	
10	Hauteur maximale des constructions	
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger)	
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	
14	Coefficient d'occupation du sol	Qui répond à la question **Combien ?**

* articles obligatoires (les implantations peuvent ne pas être déterminées par le règlement mais doivent alors l'être par les documents graphiques).

2.2. Principaux changements entre le POS approuvé de 1996 et le PLU

La révision du POS approuvé en 1996 et sa transformation en PLU intègre les nouvelles options de développement définies par la municipalité et permet la prise en compte de nouveaux documents et dispositions, dont :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 ;
- le projet de Schéma de COhérence Territoriale du Piémont des Vosges (SCOT), arrêté le 22 juin 2006 ;
- etc.

L'ensemble de ces éléments a entraîné une évolution des dispositions du PLU dans certains secteurs.

2.2.1. *En terme de zonage*

Les principaux changements concernent :

Principaux changements	Motifs
Simplification du zonage des espaces urbains mixtes (habitat, activités peu nuisantes, services, etc.) Les 14 secteurs du POS ont été intégrés dans 3 zones (UA, UB et UC)	Mise en œuvre des principes de mixités de la loi SRU Prise en compte des différences majeures de morphologies urbaines présentes dans le tissu aggloméré (3 zones)
Reclassement de toutes les zones d'urbanisation future du POS (zone NA) qui ont été surbâties ou qui sont en cours de construction ou d'aménagement en zone urbaine (U)	Terrains dont les caractéristiques répondent désormais aux conditions des zones urbaines
Réajustement, extension ou création de zonages "équipements et services publiques" (zone UE et 1AUe) pour tenir compte plus justement des implantations d'équipements publics et répondre aux besoins importants en la matière de la ville moyenne	Garantir la vocation des espaces d'équipements et de services publics et adapter la réglementation aux besoins particuliers de ce type de construction. Donner à la ville les moyens de réaliser ces projets (stade nautique, centre de congrès et de séminaires, équipements liés à l'arrivé du Tram-Train,etc.)
Création de secteurs UEa spécifiques pour des secteurs d'équipements situés en limite, voire nettement en dehors de l'agglomération et qui ne disposent pas pour l'instant d'un assainissement collectif	Prise en compte de l'existant

Principaux changements	Motifs
Création d'un secteur UEb spécifique pour le secteur de la Léonardsau	Préserver le parc arboré tout en permettant l'évolution du site patrimonial aujourd'hui intégralement localisé sur le ban d'Obernai
Création d'une zone U spécifique réservée à l'implantation de locaux d'hébergement touristique et d'équipements connexes (site VVF)	Adapter la réglementation aux besoins particuliers de ce secteur
Réintégration d'une ZAC à usage d'activités dans le zonage et le règlement du PLU	Respect de la loi SRU La ZAC est aujourd'hui terminée
Réduction de l'emprise réservée à l'extension de la zone industrielle Nord (zone 2AUx)	Compatibilité avec le SCOT qui impose le maintien d'une coupure verte entre Obernai et Bischoffsheim
Création d'une zone de réserve foncière pour une future zone d'activités intercommunale	Répondre aux besoins en matière de développement économiques définies dans le SCOT
Mise en œuvre d'un cahier d'orientations particulières d'aménagement qui complète et affine le règlement	Prise en compte des nouvelles dispositions offertes par la loi Urbanisme et Habitat Garantir un développement urbain maîtrisé et cohérent et assurer une qualité architecturale dans l'ensemble de la Ville
Protection des principaux sentiers existant au sein de l'agglomération bâtie et/ou permettant des circuits de promenade depuis l'agglomération vers les zones naturelles ou agricoles	Pérennisation d'éléments du cadre de vie apprécié par les habitants Maintenir et développer le réseau des circulations douces
Suppression des zonages permettant l'accueil d'un parcours de golf et de ses équipements	Projet qui n'est plus d'actualité pour la municipalité
Création d'un secteur spécifique pour une aire d'accueil des gens du voyage	Prise en compte de la loi du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

Principaux changements	Motifs
Maintien de zones de réserves foncières au sud de l'agglomération actuelle (zone 2AU) mais avec une différenciation des zonages (secteurs 2AUa, 2AUb, 2AU) et mise en œuvre d'orientations particulières d'aménagement	Préfigurer les vocations et l'aménagement de ces secteurs d'urbanisation future afin de garantir un développement cohérent de l'agglomération et offrir les conditions d'un phasage quant à l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins et des moyens de la ville
Prise en compte du risque potentiel d'inondabilité de l'Ehn par le biais d'une surcharge graphique au plan de zonage et de mentions au règlement	Prise en compte du risque naturel d'inondation et protection des personnes et des biens Respect du principe de précaution et de la législation en vigueur
Prise en compte du Schéma départemental des zones humides remarquables	Préservation des éléments naturels remarquables du cadre de vie Respect du SDAGE
L'emprise des terres agricoles a été globalement maintenue.	Maintien de l'outil de production des agriculteurs
Le PLU propose par contre de rendre inconstructible la zone agricole afin de préserver les grandes entités agricoles et viticoles (notamment AOC) de tout mitage et de tenir compte des sites naturels ou paysagers les plus sensibles.	Prise en compte du SCOT (noyau dur du Grand Hamster, espaces naturels remarquables ou sensibles), des périmètres de captage AEP (Alimentation en Eau Potable) et préservation des éléments caractéristiques de l'image de la ville
Des secteurs Aa permettent toutefois des possibilités de constructibilité sous conditions	Localisation précise du potentiel constructible et des possibilités de construction
Le PLU, en mettant en avant une volonté de pérennité du patrimoine naturel et paysager et de préservation des secteurs soumis à des risques amplifie le dispositif de protection engagé au travers du POS. Les superficies sont plus importantes et la sectorisation proposée encadre beaucoup plus fermement les évolutions et autres possibilités constructives dans ces espaces naturels à maintenir	Volonté forte de préservation du cadre de vie des habitants affichée et soutenue par la municipalité Prise en compte des préceptes du SCOT, des contraintes légales et de la trame verte régionale

Principaux changements	Motifs
Réajustements de zonages suite aux modifications de limites communales entre Obernai et Boersch	Prise en compte de l'évolution des limites communales et de la loi SRU

2.2.2. *En terme de règlement*

D'une manière générale, le règlement a été adapté à la morphologie de chaque zone afin d'assurer une meilleure adéquation avec le tissu bâti existant. Bien entendu, il prend également en compte les évolutions du plan de zonage et les évolutions législatives.

Le règlement est complété par un cahier d'orientations particulières. Ce document est un outil supplémentaire offert par le PLU qui permet de garantir une meilleure organisation du territoire, une cohérence d'aménagement à l'échelle de la ville et une bonne qualité architecturale des constructions.

2.2.3. *En terme de surface*

La nomenclature des zones a changé depuis l'institution de la loi SRU. En outre, le nombre de zone a été réduit dans le PLU. Toutefois, une comparaison en terme de surface peut être esquissée entre le POS et le PLU, en terme de grandes masses.

Plan Local d'Urbanisme		Plan d'Occupation des Sols	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surfaces (ha)
UA	23,5	UAa + UAf	23,8
UB	49,9	Secteurs U	252,2
UC	181,7		
UE	67,5		
UF	2,9		
UX	152,3	UX	107
Total U	**477,9**	**Total U**	**383,0**
1AU	56,1	1NA	204,1
2AU	92,4	11NA	113,9
		ZAC	25,6
Total AU	**148,5**	**Total NA+ZAC**	**343,6**
Total A	**1011,1**	**Total NC**	**1081,5**
Total N	**940,5**	**Total ND**	**770,1**
TOTAL	2578	TOTAL	2578

Cette comparaison est possible grâce à une interpolation entre les tableau des superficies du POS et du PLU. Ainsi, les chiffres dégagent des « ordres de grandeur » sur les grandes tendances de l'évolution entre le POS et le PLU.

A noter que le PLU tient compte des modifications de limites communales entre Obernai et Boersch et rectifie une erreur d'emprise communale du POS d'Obernai dans le partie Ouest Nord-Ouest du ban.

Le PLU classe 477,9 hectares en zones urbaines (U), soit 94,9 hectares supplémentaires par rapport au POS. Cette augmentation est la conséquence du reclassement en zone U de l'ensemble des zones NA du POS qui ont été surbâties ou qui sont en cours de construction ou d'aménagement.

Les zones d'extension de la ville (zone AU) représentent 148,5 hectares dans le PLU, soit **195,1 hectares de moins que dans le POS**. Cette régression est d'une part liée à l'intégration de 94,9 hectares en zone U, et d'autre part au déclassement de certaines zones NA. En effet, des projets très consommateurs d'espace, tel que le golf, ont été abandonnés par la municipalité dans le cadre du PLU.

En corollaire, **les espaces agricoles et naturels augmentent de 100 hectares** atteignant 1951,6 hectares dans le PLU.

En conséquence, par rapport au POS en vigueur, le PLU améliore les équilibres en terme de gestion d'espace. En effet, les espaces « libres » naturels ou agricoles ont été maintenus à l'écart de nouvelles extensions urbaines et des espaces supplémentaires sont préservés de l'urbanisation.
En terme de consommation d'espace les objectifs assignés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme sont donc respectés.

2.3. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement

2.3.1. Les contraintes à l'urbanisation

Les plans de zonage font apparaître par le biais de trames ou de représentations spécifiques des contraintes à l'urbanisation. Ces dernières touchent l'ensemble des zones du PLU et nécessitent l'inscription de mesures réglementaires spécifiques.

✓ Les zones inondables

Les zones inondables de l'Ehn, du Dachsbach et de l'Apfelbach sont transcrites sous la forme d'une trame sur les plans de zonage. Le règlement des zones concernées précise à l'article I que toutes constructions et installations y sont interdites, 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

Ces mesures concernant les zones inondables, garantissent la préservation des biens et personnes.

✓ Les périmètres de danger

Les entreprises Kronenbourg et Jung, du fait leurs activités à risque, engendrent des périmètres de danger dans lesquelles les constructions sont soumises à des dispositions spécifiques. Ces périmètres sont reportés au plan de zonage. Ils concernent principalement les sites mêmes des entreprises.

Dans les zones de protection rapprochées et éloignées les restrictions à l'urbanisme, intégrées dans le règlement, visent à la protection des personnes.

✓ Les périmètres de protection rapprochée

A l'extrême Sud-Ouest du ban, un périmètre de protection rapprochée s'étend, quelque peu, sur le ban communal d'Obernai. Une réglementation spécifique, établie par arrêté préfectoral, s'applique dans ce secteur.

Les périmètres de protection sont reportés sur le plan de zonage, sous la forme d'une trame graphique. Le règlement précise les constructions et installations autorisées dans le périmètre de protection rapprochée.

Ces dispositions doivent garantir la protection de la ressource en eau.

2.3.2. *Zones urbaines, zones U*

Le territoire central du ban et quelques polarités périphériques sont confirmés comme des espaces urbains majeurs (zones U). Ils déterminent un processus d'urbanisation qui limite strictement l'étalement urbain périphérique tout en offrant de réelles possibilités de renouvellement urbain.

Le PLU d'Obernai identifie différentes zones urbaines :

- **La zone UA** qui correspond au centre historique et patrimonial d'Obernai ;
- **La zone UB** qui englobe les premières extensions urbaines du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation ;
- **La zone UC** qui correspond aux espaces résidentiels, essentiellement sous forme d'habitat individuel ;
- **La zone UE** qui accueille les équipements publics, avec deux secteurs spécifiques : UEa, UEb ;
- **La zone UF,** réservée à l'implantation de locaux d'hébergement touristique et d'équipements connexes ;
- **La zone UX,** réservée à l'accueil d'activités économiques, comprenant des secteurs UXa, UXb et UXc ;

Si l'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur des critères morphologiques, les grands principes du zonage U veillent à intégrer les composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines. A l'exception des secteurs spécifiques dédiés aux d'activités économiques (UX), aux grands équipements (UE) et à l'hébergement touristique, la zone U du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement. Ainsi les zones UA, UB et UC deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en privilégiant une diversification économique, commerciale et culturelle et un bon accès aux récentes possibilités de transport en commun développées par la ville.

Cette multifonctionnalité affirmée de l'espace urbain s'inscrit aussi dans un contexte de préservation du cadre de vie et des ressources naturelles de l'agglomération. Ainsi, la promotion d'un tissu urbain privilégiant des valeurs de proximité et d'accessibilité en mixant les fonctions (habiter, travailler, acheter, se divertir, circuler) va dans le sens d'une urbanisation raisonnable, contenue et respectueuse des espaces naturels et périurbains. En complément, les espaces naturels identifiés dans le PLU illustrent cette prise en compte d'un cadre de vie appréhendé dans sa globalité : espaces verts, paysages, écosystèmes, éléments patrimoniaux.

a) Zone UA : maintien de la morphologie urbaine remarquable et soutien à la diversité des fonctions

✓ *Caractéristique et délimitation de la zone*

La zone UA correspond au centre historique de la commune. Elle est caractérisée par une forte mixité des fonctions (habitat, services à la population, équipements publics et activités économiques) et par sa richesse patrimoniale et architecturale. La zone UA est comprise dans la limite des anciens remparts qui sont rendus inconstructibles au travers d'une surcharge graphique au plan de zonage. La délimitation retenue pour la zone UA s'appuie sur une analyse morphologique du bâti existant (volumes et types d'implantations des bâtiments).

L'organisation du bâti et du réseau viaire est typique des centres anciens avec des constructions implantées, pour la plupart, à l'alignement des voies et sur limites séparatives et qui présentent des hauteurs importantes. Le tissu bâti est dense et continu.

✓ *Objectifs d'aménagement*

Les objectifs d'aménagement de cette zone sont multiples et complémentaires. Il s'agit de garantir l'identité et la mémoire des lieux ainsi que la meilleure articulation possible avec les fonctions de centralité et d'attractivité exercées par le centre historique. Le but recherché, à travers les opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation, est de perpétuer une occupation du sol en harmonie avec le tissu ancien remarquable et protégé. Les orientations d'aménagement viennent compléter et conforter le règlement dans ce sens.

✓ *Dispositions réglementaires*

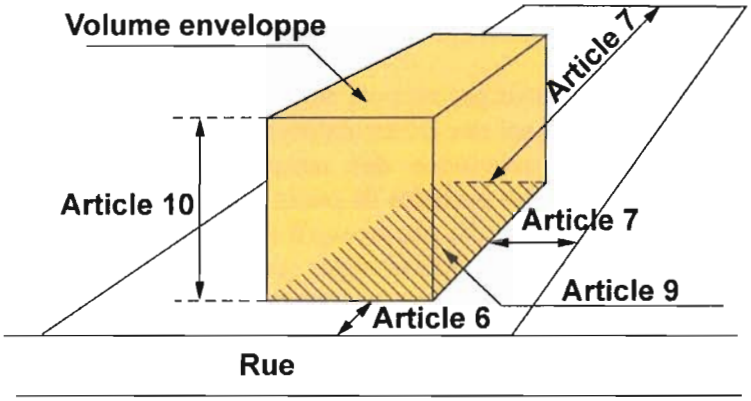
Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UA induites par **les articles 1 et 2** du règlement répondent au souci d'encadrer la notion de mixité urbaine. Il s'agit, en effet, de faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie et le caractère du noyau ancien.
Ainsi, le règlement interdit les sources potentielles de nuisances jugées incompatibles avec la proximité d'habitations (constructions à usage de production industrielle, installations classées pour la protection de l'environnement, nouveaux établissements agricoles, entrepôts non liés à l'activité de vente de détail, etc.).

La protection patrimoniale est affirmée par l'interdiction de faire disparaître les porches et par l'obligation du permis de démolir. Cela permet à la commune d'exercer un contrôle sur l'évolution de son patrimoine architectural et d'encadrer le devenir des espaces en mutation.

L'article 3 exige une adaptation des emprises des voies et des accès au trafic et usages générés. Il n'a pas été jugé nécessaire de fixer des largeurs minimales de voie dans cette zone déjà très largement pourvue.
Dans un souci de sécurité, il est précisé qu'aucun accès sur les pistes cyclables et les sentiers piétons mentionnés au plan de zonage ne sera admis.

L'article 4 impose partout un raccordement sur le réseau public d'eau potable et exige un branchement au réseau d'assainissement collectif.
L'obligation d'enterrer les branchement 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 articles 6 à 10 du règlement définissent l'enveloppe théorique maximale et les règles d'implantation des constructions. L'application de ces articles influe sur la morphologie urbaine. L'un des objectifs d'aménagement de la zone UA étant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, il importe de favoriser le maintien des caractéristiques morphologiques de cette zone. Dans ce but, les règles d'implantation et de volumétrie ont un caractère conservatoire, les volumes existant présentant un potentiel suffisant pour permettre une exploitation conforme à la mixité urbaine voulue.



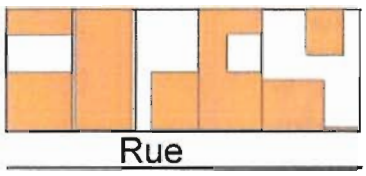
L'article 6 impose aux construction de s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans cette zone, la très grande majorité des constructions forme une continuité minérale implantée le long des voies. Les constructions nouvelles viendront se caler dans le plan des façades des immeubles existants. En outre, les encorbellements et oriels sont autorisés dans le respect de l'ordonnancement architectural de la voie. Ces dispositions garantissent le maintien des continuités bâties des rues et de la forme urbaine du centre historique.
Bien entendu, les constructions en second front (à l'arrière d'un bâtiment existant) sont autorisées.

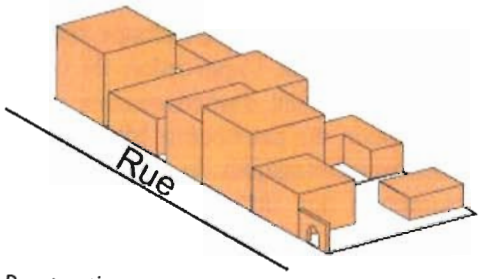
A l'article 7, la structure du parcellaire qui comporte des parcelles de grande superficie et de grande profondeur, a conduit à opérer une réglementation différente selon que l'on se situe en bordure des voies ou en fond de parcelle :

- les implantations en bordure des voies doivent assurer une continuité visuelle, imposée, soit par une obligation d'implantation d'une limite latérale à l'autre (ou en léger retrait des limites séparatives sous la forme d'un schlupf), soit par une obligation d'implantation sur limite ou en léger retrait d'une limite séparative et en recul de l'autre limite séparative. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue devra être assuré par la construction d'un mur ou d'un porche.

- en deuxième position par rapport à la voie, les constructions peuvent s'implanter sur limites de propriété ou en retrait. Cette disposition permet au candidat constructeur d'implanter sa construction de manière préférentielle dans le cœur d'îlot afin de garantir un ensoleillement minimum.

Schéma illustratif des dispositions des articles 6 et 7



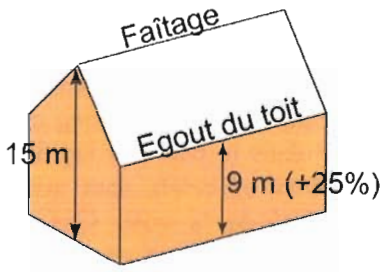


Plan *Perspective*

Les dispositions des articles 6 et 7 garantissent le maintien d'un front urbain continu à l'alignement des voies.

L'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et **l'article 9** (emprise au sol des constructions) ne sont pas réglementés pour ne pas entraver les extensions des constructions existantes et pour permettre la construction sur des parcelles de petite taille.
En outre, la réglementation de l'article 9 ne se justifie pas puisqu'il n'y a pas d'emprise au sol type dans le tissu urbain existant. Les autres règles (prospects, obligation d'aire de stationnement, etc.) suffisent à garantir un certain espace entre les constructions.

L'article 10 introduit une hauteur maximale de construction qui est fixée à 9 mètres à la gouttière ou à la base de l'acrotère et à 15 mètres au faîtage. Afin d'assurer la pérennité de certains ordonnancements architecturaux, la hauteur à la gouttière pourra être majoré de 25%. Ces dispositions correspondent à la volumétrie générale observée dans la zone.



Les noyaux anciens comportent ponctuellement des constructions dont les hauteurs dépassent celles fixées par le Plan Local d'Urbanisme. Pour l'évolution de ces constructions, dans des conditions favorables au renouvellement urbain, les extensions sont autorisées. Dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.
Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, parce qu'ils contribuent fortement à la centralité, sont exemptés de la règle de hauteur.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (**article 11**), la zone UA présente une valeur patrimoniale qui justifie la définition de règles particulières. Le règlement impose notamment des prescriptions en terme de façades, de murs, d'huisseries, de toitures, de clôtures.

Ces mesures s'inscrivent dans la logique de préservation du bâti ancien. Toutefois, le règlement du P.L.U. se veut un cadre à l'intérieur duquel l'innovation et la création sont admises, sans provoquer toutefois de rupture avec le bâti traditionnel. Dans la zone UA, l'essentiel est de ne pas porter atteinte à l'harmonie architecturale et urbaine qui caractérise le centre historique.
Les orientations d'aménagement contribuent également à la qualité architectural du centre d'Obernai.

Dans le centre ancien, afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules, des places de stationnement (**article 12**) devront être intégrées au projet lors de toute construction nouvelle, changement d'affectation et création de surface de plancher. Ces emplacements devront être créés en dehors de l'espace public pour assurer une réelle augmentation du nombre de places et leur nombre sera fonction de l'affectation du bâtiment.
Toutefois, dans les cas extrêmes, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement sur sa parcelle, tout en respectant le cahier des charges mis en place par la ville pour le stationnement : autre site à proximité, concession dans un parc public de stationnement, participation au financement de stationnements publics.
Notons que des dispositions spécifiques sont prises pour le stationnement des cycles, en vertu de la promotion de ce mode de transport doux.

La zone UA se caractérise par un très fort taux de minéralisation et une densité très élevé. En conséquence, **l'article 13** n'a pas été réglementé.

La densité de construction résulte théoriquement de l'application cumulée des règles d'implantation (par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres constructions implantées sur une même propriété), des règles de hauteur ainsi que des obligations en matière d'aires de stationnement. La combinaison des articles du règlement définit un volume maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.
Le fait de ne pas fixer de COS (**article 14**) favorise le renouvellement urbain et la réhabilitation des construction du centre historique.

b) Zone UB : les premières extensions urbaines

✓ *Caractéristique et délimitation de la zone*

Cette zone s'étend autour de la partie centrale de la commune et correspond aux premières extensions urbaines et aux quartiers comportant une forte part d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone de densité élevée, mixte dans ses fonctions et dans ses formes d'habitat. On la trouve essentiellement le long des grands axes de communications.

Les limites de la zone UB sont fixées de manière à réunir dans une même zone, l'ensemble des quartiers de caractéristiques et d'époques de construction proches, qui s'organisent autour du noyau central de la commune.

✓ *Objectifs d'aménagement*

L'objectif du PLU pour la zone UB consiste à exploiter au mieux les parcelles encore disponibles et à permettre un renforcement de la mixité urbaine notamment sur le plan des fonctions du tissu urbain.

✓ *Dispositions réglementaires*

Les articles 1 et 2 du règlement induisent des limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol. Comme en zone UA, ces limitations résultent de la définition de la mixité urbaine voulue par la ville.

L'article 3 défini des caractéristiques des voies répondant à des conditions simples, destinées à faciliter l'écoulement du trafic dans un tissu déjà urbanisé. Ainsi, une largeur minimale de voie est fixée en fonction du nombre de logements à desservir et de la longueur de la voie. Cela permet de garantir des conditions de desserte optimales et applicables de manière uniforme à l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement. Cette obligation ne trouve à s'appliquer qu'en cas de création de voie.
L'obligation d'aménager les nouvelles voies en impasse pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour relève du bon sens et favorise une desserte correcte des constructions lorsque c'est la seule solution viaire envisageable.
Le règlement rappelle la possibilité d'imposer que les accès soient localisés en fonction d'impératifs de sécurité.

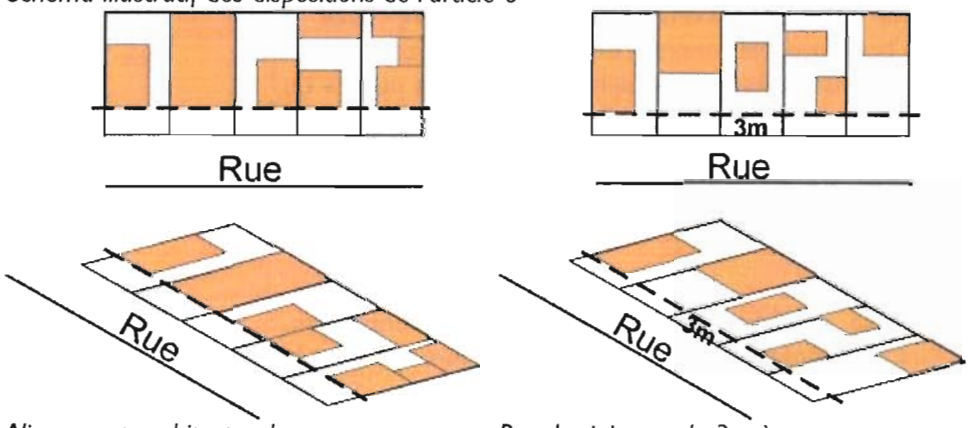
L'article 4 est identique à celui de la zone UA. Il impose le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement.

Les règles de morphologie urbaine (articles 6 à 10), sont destinées à permettre aux nouvelles constructions de s'appuyer harmonieusement sur le tissu existant.

L'article 6 impose le respect de alignement architectural. Cette disposition permet de prolonger dans les espaces péricentraux un ordonnancement des constructions qui fait écho à celui du noyau ancien.
Cependant, la morphologie des espaces de la zone UB se caractérise par un ordonnancement plus lâche des constructions existantes. C'est pourquoi, lorsque l'alignement architectural est inexistant, les façades des constructions

doivent s'implanter en recul minimum de 3 mètres. Cela permet de disposer, à l'avant des constructions, d'un espace libre qui peut être traité en espace vert.

Schéma illustratif des dispositions de l'article 6

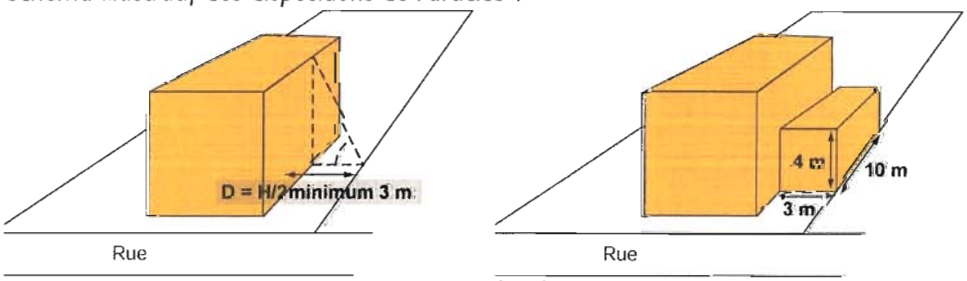


Alignement architectural *Recul minimum de 3 mètres*

Le parcellaire dans la zone UB comporte des unités foncières de grande superficie et de grande profondeur. Tout comme en zone UA, 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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (**article 7**) doit être réalisée en retrait des limites séparatives, la valeur du retrait étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Cette règle permet de réduire les éventuelles nuisances de voisinage et garantit un ensoleillement des constructions.
Le caractère péri-central de la zone UB permet d'en envisager une densification maîtrisée. C'est pourquoi des constructions sur limites séparatives sont également admises. Toutefois, le volume des constructions possibles sur limites séparatives est, hormis les cas où l'on recourt à un adossement sur des constructions existantes ou lorsqu'un projet architectural est commun à deux unités foncières limitrophes (garages accolés par exemple), encadré de manière stricte de façon à garantir une utilisation du sol respectueuse du voisinage. Cet encadrement volumétrique porte sur les hauteurs (H maxi = 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptés à partir des limites séparatives) et sur les longueurs d'adossement sur limites séparatives (L maxi = 10 mètres par limite).

Schéma illustratif des dispositions de l'articles 7



D≥H/2 minimum 3 mètres *Implantation sur limite*

Comme en zone UA, les **articles 8 et 9** ne sont pas réglementés afin de ne pas empêcher la construction sur des parcelles de taille réduite et l'extension de l'existant.

L'article 10 introduit une hauteur maximale de construction, fixée à 14 mètres, qui correspond à la volumétrie générale observée dans la zone.
Comme dans la zone UA, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle de hauteur.

Les prescriptions de **l'article 11** du règlement (aspect des bâtiments et matériaux, clôtures, toitures, etc.) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre sera fonction de la vocation de la construction (**article 12**).

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.
En outre, les espaces situés entre la façade et la rue devront être traités en espaces verts, sans stationnement. Cette dispositions favorisera le développement de jardins d'agrément le long des voies.
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.

La densification de la zone UB ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie de ses habitants. Elle ne doit pas avoir pour effet de compliquer les relations de voisinage à cause de volumes inadaptés au contexte local. Les possibilités de construction et/ou de transformation des immeubles existants doivent répondre aux caractéristiques morphologiques existantes dans ces quartiers urbains. C'est pourquoi le COS (**article 14**) de la zone UB est fixé à 0,7.
Des dispositions particulières sont prises pour la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité et les services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de COS.

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 inclues 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*

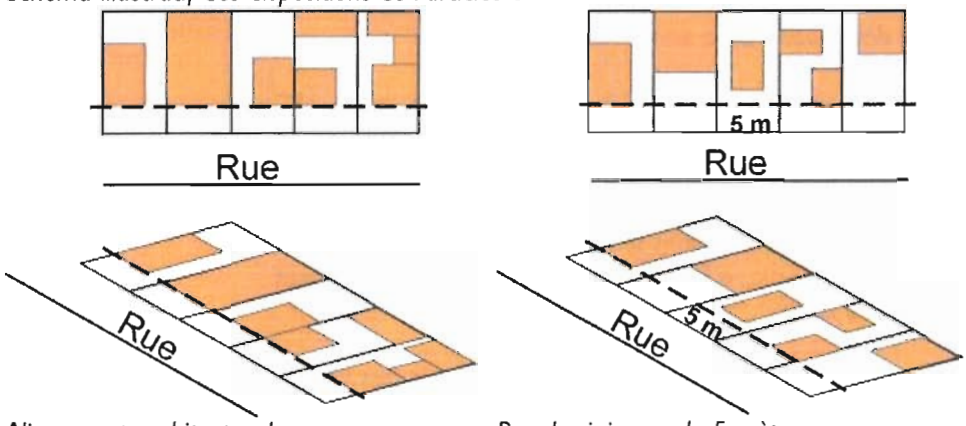
Sur le plan fonctionnel, les **articles 1 et 2** du règlement encadrent la notion de mixité urbaine. Comme en UA et UB, les activités nuisantes pour le voisinage des zones d'habitation sont exclues.

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 raison 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 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

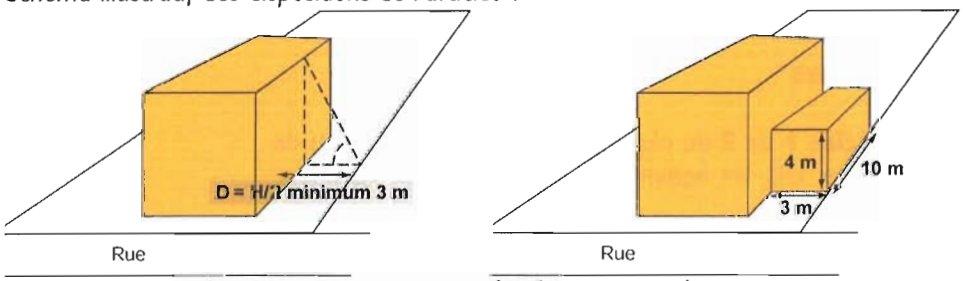


Alignement architectural *Recul minimum de 5 mètres*

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



D≥H/2 minimum 3 mètres *Implantation sur limite*

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 branchement 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 entitée.

✓ *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 hébergement 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 branchement 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 créée 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 narurels.

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 implanter 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 le 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 volume : 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'ordonnancement 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 prescription 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 **1AU** 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 1AU** 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 1AU devra toutefois respecter les conditions fixées par le règlement et les orientations d'aménagement. Elle comprend différents secteurs :
  - le secteur **1AUa** (7,2 hectares) qui couvre les terrains au lieu-dit « Haul » est destiné à la réalisation d'un quartier mixte ;
  - le secteur **1AUb** (21,5 hectares) correspond au futur quartier des Roselières dont l'aménagement a débuté ;
  - le secteur **1AUc** (0,5 hectare) doit constituer un espace résidentiel ;
  - le secteur **1AUe** (12 hectares) permet la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - le secteur **1AUxa** (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 **1AUv** (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 destiné 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 la 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 1AU : potentiel de développement immédiat de l'agglomération

✓ *Objectifs d'aménagement*

Les différents secteurs 1AU définis par la ville d'Obernai répondent à l'équilibre nécessaire de l'utilisation des sols. Les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUv, 1AUx et 1AUxa 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 1AUa, 1AUb et 1AUc 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 1AUa, 1AUb et 1AUc, 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 1AUc, 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 1AUc spécifique.

Le secteur 1AUe, 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 branchement 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 vierge 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 » ou 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 volume de façon cohérente par rapport à la voie.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives définie par **l'article 7** diffère en fonctions 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**, le 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 **1AUxa** 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 **1AUv**, 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 **1AUa**, 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 1AUa constitue l'extension ;
- dans le secteur **1AUb**, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres, conformément au projet de lotissement ;
- dans le secteur **1AUc** la hauteur maximale est fixée à 11 mètres, hauteur identique à celle de la zone UC dont le secteur 1AUc constitue l'extension ;
- dans le secteur **1AUe**, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres, hauteur identique à celle de la zone UE dont le secteur 1AUe constitue l'extension ;
- dans le secteur **1AUxa**, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres, hauteur identique à celle du secteur UXa dont le secteur 1AUxa constitue l'extension ;
- dans le secteur **1AUv**, 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 **1AUa** et **1AUc**, 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 **1AUb**, le règlement indique que le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins du bâtiment. Des prescriptions spécifiques seront intégrées dans les différents règlement de lotissement qui permettront l'aménagement du secteur. A terme, le secteur 1AUb comprendra près de 500 places de stationnement sur domaine public, en complément des places sur domaine privatif.
Pour le secteur **1AUe**, étant donné que les implantation ont vocation à recevoir du public, les surfaces de stationnement seront adaptée aux besoins spécifiques de chaque opération.
Les normes mises en place pour le secteur **1AUv**, correspondent aux besoins d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.
Pour les secteurs **1AUxa**, 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 **1AUv**, 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 **1AUa**, **1AUb** et **1AUc** le COS est fixé à 0,5 par **l'article 14**. Cette densité permet d'éviter une densification à outrance des futurs secteurs urbaines, tout en répondant aux impératifs de densité fixés par la législation.
Pour mémoire, dans les secteurs 1AUa et 1AUb la densité avoisinera les 30 logements à l'hectares.
Dans les secteurs **1AUe**, **1AUv** et **1AUxa** 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 a 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.

2.4. Emplacements réservés

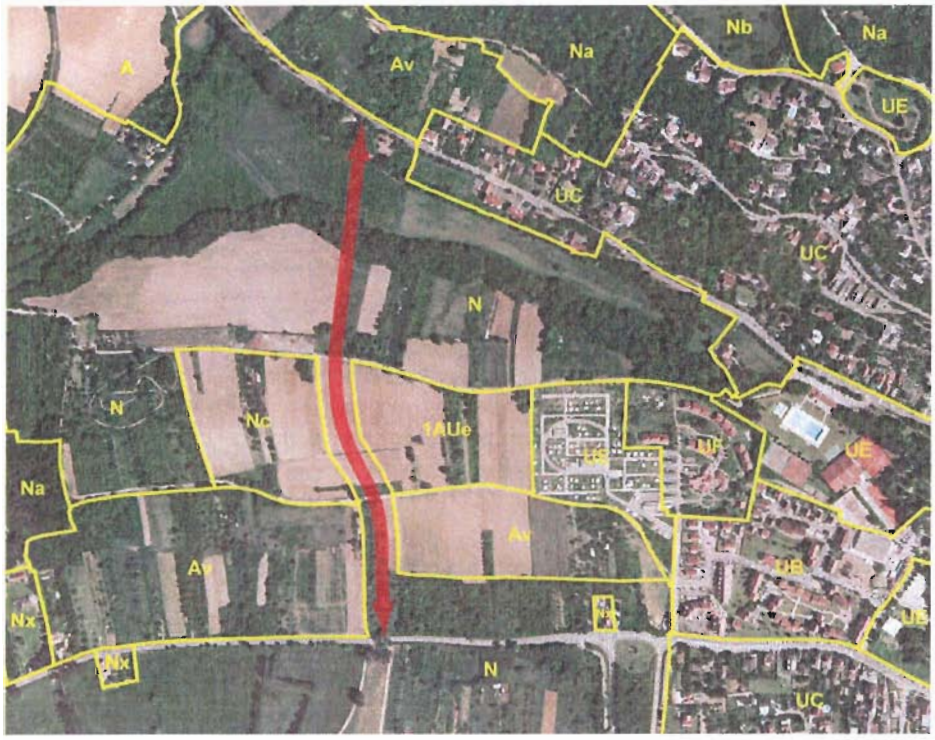
Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont pour l'essentiel au bénéfice de la Ville. Ils répondent à différents objectifs :

- améliorer et sécuriser la desserte des zones urbaines par des aménagements de voirie (élargissement, création de carrefour, etc.) ;
- desservir de manière cohérente les secteurs d'urbanisation future par l'inscription des amorces de voies ;
- permettre l'arrivée du tram-train (aménagement de la gare, création de parking de rabattement, etc.) ;
- développer l'offre en stationnement à proximité du centre ville ;
- prévoir le renforcement de la voirie primaire en complétant la contournante Sud ;
- développer le réseau de circulation douce sur l'ensemble du ban communal.

L'existence d'un emplacement réservé a, par définition, des incidences sur l'usage des sols. Il semble utile de rappeler les plus importantes :

- les parcelles ou parties incluses dans un emplacement réservé ne peuvent être utilisées que pour réaliser l'objet de l'emplacement réservé ;
- les règles de recul prévues aux articles 6 du règlement s'appliquent non pas à partir de la limite de l'emprise existante mais à partir de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé.

La contournante Sud



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.130-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L.130-1 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. 222-1 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 1AU		56,5	
	dont 1AUa	7,2	
	dont 1AUb	21,5	
	dont 1AUc	0,5	
	dont 1AUe	12,0	
	dont 1AUv	1,2	
	dont 1AUxa	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.

3. Evaluation des incidences du PLU

L'application des différentes options d'aménagement retenues par la Ville d'Obernai vise d'une manière générale à mettre en relation l'évolution urbaine de la cité avec l'amélioration de l'environnement naturel et urbain ainsi que du patrimoine sous ses différentes formes. Au final, la qualité du cadre de vie doit se trouver confortée par la mise en œuvre du présent document d'urbanisme.

3.1. Effets de la mise en œuvre du PLU sur l'évolution du site et de l'environnement

3.1.1. Respect des grands équilibres

Le passage du POS au PLU se traduit par une augmentation des zones urbaines de 95 hectares. La planification prend ainsi acte des zones qui se sont construites au cours des dernières années.

D'une manière générale, le potentiel urbanisable diminue puisque le total des espaces bâtis (zones U) et des espaces d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) est réduit de 100 hectares par rapport au POS. Cet effort en faveur des espaces « libres » (naturels, viticoles et agricoles) a pu être obtenu grâce à une évaluation fine des besoins nécessaires au développement urbain de la commune, objectifs qui ont été quantifiés en tenant compte de la capacité de renouvellement et de densification « intra-muros », et qui de surcroît épousent ceux du Scot du piémont des Vosges.

En conséquence, en terme de consommation d'espace et de préservation des espaces naturels, le PLU constitue une véritable amélioration par rapport au POS.

A long terme, la superficie des espaces « artificialisés » (zones U + AU) d'Obernai représentera 630 hectares, soit 25% du territoire communal.

3.1.2. Incidences du PLU

Les tableaux suivants listent les incidences prévisibles du PLU sur l'évolution du site et de l'environnement.

Zones agricoles et les espaces naturels

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Protection des milieux naturels remarquables	Pérennisation des milieux remarquables et notamment : - les pelouses sèches (secteur Nb) ; - les espaces de plaine accueillant le Grand Hamster ; - les espaces viticoles de l'aire AOC (secteur Av) ; - les massifs forestiers (secteur Na) ; - les espaces mosaïque (vergers, vignoble, prairies, etc.) ; - les zones humides. Maintien des continuités naturelles à l'échelle du grand paysage conformément aux préceptes du SCOT du Piémont et de la trame verte régionale.
Inconstructibilité le long des cours d'eau	Préservation de la trame verte et bleue, en particulier la coulée verte constituée par l'Ehn et son cortège végétal.
Inconstructibilité dans la zone inondable de l'Ehn	Prise en compte du risque d'inondation par débordement et protection des biens et des personnes.
Inconstructibilité des espaces proches des captages « Kronenbourg »	Protection de l'aquifère et maintien des capacités locales de production d'eau potable et préservation de la qualité de l'eau.
Délimitation d'un secteur Nx	Contrôle et maîtrise de l'évolution des constructions existantes. Limitation forte du mitage dans les espaces naturels.
Inscription d'une zone agricole et viticole, globalement inconstructible	Préservation de l'espace de travail des agriculteurs et des viticulteurs Suppression du risque d'interaction négative entre les constructions à usage agricole et les zones à dominante d'habitat. Préservation des sites à forte sensibilité paysagère. Préservation du patrimoine historique et culturel du vignoble.
Définition de secteurs constructibles pour les besoins de l'agriculture et de la viticulture (secteur Aa)	Evolution faible des milieux considérés se limitant à une constructibilité limitée et maîtrisée et réservées aux acteurs de l'exploitation des ressources du sol. Les mesures d'accompagnement des constructions agricoles imposées par le règlement et les orientations d'aménagement assurent leur intégration paysagère, notamment par un encadrement de l'aspect des constructions et du traitement des espaces verts qui les bordent.

Infrastructures de transport

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Permettre et accompagner l'arrivée du tram-train	Hausse de l'attractivité de la ville d'Obernai. Bonne articulation avec les transports urbains existants, le réseau de circulations douces et les possibilités de stationnement futures (intermodalité prévue et organisée). Modification des comportements dans le domaine des transports avec réduction prévisible des navettes quotidiennes automobiles.
« Finir » la contournante Sud	Maîtrise des flux de circulation par la distinction entre trafic local et trafic de transit permettant de délester le centre-ville. Consommation d'espace naturel et traversée d'espaces sensibles (zone inondable de l'Ehn). Ce projet nécessitera pour sa mise en œuvre un vrai travail d'insertion dans le site qui portera plus particulièrement sur la prise en compte de la topographie mouvementée, l'existence de chemins creux et de cheminements doux dans le milieu naturel, la libre circulation des eaux, y compris en cas d'épandage, et la gestion d'une bonne interface paysagère et acoustique avec l'agglomération.
Définir les conditions de desserte des zones d'urbanisation future	Amélioration des dessertes locales de l'habitat et connexions dans de bonnes conditions des nouveaux quartiers à l'existant en prévoyant l'intégration des modes doux dans les différentes opérations urbaines. L'opération « quartier des Roselières » prévoit la desserte en transports en commun et intègre les déplacements doux. Meilleures conditions de déplacements dans les quartiers Sud avec spécialisation des futurs axes de communication qui intègrent dans leur profil tant les possibilités de transport en commun que les circulations douces.
Pérennisation des pistes cyclables et amélioration du réseau pour piétons et cycles	Développement et sécurisation des modes de déplacement doux en complétant le dispositif communal et intercommunal déjà existant. Appropriation progressive de la ville par les habitants et notamment des nouveaux venus par le biais d'une intégration de ces infrastructures dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement urbain. Réduction prévisible des déplacements en voiture internes à l'agglomération.
Prise en compte des nuisances sonores	Obligation de mise en œuvre de mesures d'isolation acoustique et/ou de zone de recul à aménager devant conduire à une amélioration de la qualité de vie des riverains directs et indirects des voies bruyantes et des futures zones d'activités (ex : aménagement prévu le long de la D426-contournement sud dans les orientations d'aménagement des quartiers sud, zone tampon entre l'extension du parc d'activité du Thal par rapport au quartier résidentiel existant, etc.)

Développement économique

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Permettre les implantations d'activités économiques peu nuisantes dans la zone urbaine et dans les zones à urbaniser	Amélioration de la mixité des fonctions. Diversification et dynamisation du tissu urbain. Evolution du caractère monofonctionnel des extensions urbaines.
Permettre le développement du Parc d'Activités du Thal et de la zone d'activités Sud (1AUxa)	Augmenter et diversifier le potentiel économique de la Ville d'Obernai par l'extension de zones d'activités existantes. Suppression de 14 hectares d'espaces naturelles et agricoles. Traitement paysager des interfaces entre l'espace naturel et l'espace urbanisé garantissant l'insertion des futurs fronts urbains et fixant une limite franche de l'urbanisation.
Permettre le développement du site de la brasserie Kronenbourg (2AUx)	Développement et pérennisation de l'activité sur le site d'Obernai, enjeu majeur pour la ville moyenne et le Piémont. Réduction de facto de la coupure verte entre Obernai et Bischoffsheim et consommation d'espaces naturels à vocation agricole (16 hectares), même si le PLU réduit de moitié le potentiel d'extension de ce même site par rapport au POS. Maintien d'une coupure visuelle dans le paysage depuis la RD 500 sur les collines du Bischenberg et d'une continuité naturelle tel que prévu au SCOT du Piémont entre les deux agglomération d'Obernai et de Bischoffsheim.
Permettre le développement d'une zone d'activités intercommunale (2AUx)	Augmentation et diversification de l'offre d'emploi à l'échelle de la ville et de son aire d'influence tout en tenant compte d'une des orientations majeure du SCOT du piémont qui vise à concentrer le développement économiques sur quelques zones intercommunales afin de ménager la consommation d'espace. Consommation d'espaces naturels à vocation agricole (15,3 hectares) dans un secteur de plaine où les terres sont réputées pour être de bonne qualité et aisément exploitable. Augmentation du trafic de desserte.

Structuration de l'urbanisation

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine	Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans le centre patrimonial (zone UA). Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des quartiers par un règlement adapté à chaque zone, notamment par la maîtrise de la densification et du renouvellement urbain. Contribution à l'attractivité du centre-ville et création de centralités secondaires.
Création de secteurs dédiés aux équipements publics (zones UE et IAUe)	Développement des équipements publics et pérennité des zones de loisirs. Renforcement du poids d'Obernai, en tant que pôle d'équipement, et pôle touristique à l'échelle du territoire du Piémont (objectif ville moyenne à conforter).
Organiser le renouvellement urbain	Réemploi des volumes existants. Conservation du patrimoine bâti. Adaptation du bâti aux besoins « modernes ».
Renforcer la mixité urbaine	Diversité des fonctions et des types d'habitat, diversité architecturale et animation de l'environnement urbain. Amélioration du cadre de vie des habitants par le développement des services de proximité.
Structurer le développement urbain	Développement compatible avec les contraintes du site, demeurant en adéquation avec la capacité des équipements desservant la ville. Exploitation rationnelle du potentiel constructible avec maintien de la compacité de l'agglomération et possibilité de raccordement aux transports publics urbains (c'est d'ores et déjà le cas pour l'extension majeure, le quartier des Roselières). Consommation d'espaces agricoles et réduction des vergers, des prairies, etc. mais maintien des espaces écologiques remarquables à l'écart des projets d'urbanisation. Dynamisme démographique nécessitant le développement de nouveaux équipements. A terme, nécessité d'accroître les capacités d'accueil des établissements scolaires existants. Accroissement des flux de déplacements. Traitement des fronts urbains.

3.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

D'une manière générale, la ségrégation spatiale induite par le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement et des coupures vertes. L'affectation des sols traduit la volonté d'une urbanisation groupée et les extensions urbaines sont localisées en contiguïté des zones urbanisées ainsi que dans les vides du tissu existant. Cette ligne directrice se fonde sur la nécessité de préserver les éléments essentiels du patrimoine urbain et naturel, porteurs de l'identité de la ville d'Obernai, de sa qualité de vie et de son attractivité.

3.2.1. Les zones urbanisées à dominante d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain passe en premier lieu par le respect du dispositif réglementaire et des orientations d'aménagement :

- La définition de la mixité urbaine retenue par la ville permet de bannir les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempt de sources de nuisances ou de pollution. Elle empêche par exemple l'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement qui serait de nature à avoir un effet néfaste sur le cadre de vie des habitants, la qualité de l'air, ou qui serait une source de fortes nuisances.
- Les orientations d'aménagement exposent des principes permettant de gérer la construction dans les espaces interstitiels. Ces principes visent principalement à encadrer la densité et à éviter que l'urbanisation de ces espaces n'aboutisse à une simple juxtaposition de constructions sans rapport architectural avec l'existant et entre-elles.
- L'obligation de mise en œuvre de mesures d'isolation acoustique doit conduire à une amélioration du cadre de vie des riverains directs et indirects des voies bruyantes.
- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement et l'existence d'un dispositif de traitement des effluents contribuent à la préservation de l'environnement, les rejets en milieu naturel étant exempts de polluants.
  Il en est de même pour l'obligation de traitement préalable des eaux pluviales avant rejet, ce traitement évitant des rejets de polluants dans le milieu naturel.
  La rétention pluviale avec débit limité permet de lutter contre les risques d'inondation et évite la saturation des réseaux unitaires.
- L'obligation de réaliser les branchements aux réseaux secs (électricité, téléphonie) en souterrain lorsque les réseaux sont enterrés permet de maintenir un environnement urbain expurgé de nuisances visuelles.
- Les règles d'implantation influent sur la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti par le jeu des alignements ou des reculs imposés.
  La volumétrie des constructions, telle qu'elle est encadrée par le règlement, permet de générer une densité et une morphologie adaptée à chacune des zones urbaines, tout en préservant la mixité des fonctions et une

homogénéité globale. Cette différence de morphologie permet d'envisager des modes d'habitat complémentaires, pour satisfaire les besoins diversifiés en matière d'habitat.
Une attention particulière au travers du règlement et des orientations d'aménagement a été porté au centre patrimonial (zone UA). Les élus ont définis un corpus réglementaire qui s'attache à préserver la forme spécifique du tissu ancien et à y intégrer les nouvelles constructions.

- Les règles de hauteur fixées par le règlement des zones urbaines participent à la préservation de la morphologie de chaque quartier, en particulier dans la relation du domaine privé avec le domaine public et empêchent qu'un élément bâti hors d'échelle ne vienne perturber la lisibilité du site.
- Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords participent à la mise en valeur du bâti et concourent à un environnement urbain plus homogène, respectueux des composantes du patrimoine.
  Les orientations d'aménagement complètent ses dispositions en fixant notamment des prescriptions en terme de coloration de façade, d'édification de clôture, de traitement des interfaces entre l'espace naturel et l'espace urbain, etc.
- Les normes de stationnement applicables à chaque zone permettent de libérer l'espace public et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier en la matière. Elles permettent de favoriser la résolution des problèmes de stationnement en ville.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité en imposant des plantations. Les limitations de l'imperméabilisation des sols ont un effet bénéfique sur l'environnement car les apports d'eaux claires sont moindres et ainsi les zones urbaines ne sont pas entièrement constituées d'un environnement minéral.
- La réglementation de la densité permet de différencier les tissus urbains, en complément des autres règles de prospect.

3.2.2. *Les zones d'activités actuelles et futures*

La réglementation applicable aux zones UX et IAUxa ne se contente pas d'être un dispositif destiné à la valorisation économique des sites. La qualité des implantations constitue un objectif d'aménagement.

Nombre de dispositions réglementaires des zones d'activités sont calquées sur celles applicables aux zones urbaines à dominante d'habitat car les préoccupations en matière de traitement des effluents ou d'aspect extérieur, par exemple, ont un caractère transversal qui concerne l'ensemble des zones urbanisées.

L'imposition de largeurs de voies adaptées aux zones d'activités permet un traitement de la voirie qui prend en compte les besoins spécifiques des bâtiments d'activités.

Les règles d'implantation ont pour effet d'écarter les constructions du voisinage évitant ainsi des juxtapositions malencontreuses, sur le plan des nuisances ou simplement sur le plan de la lisibilité du tissu urbain. Les nuisances éventuellement générées par les activités doivent rester admissibles par le

voisinage quel qu'il soit, afin d'assurer une bonne cohabitation entre les différentes fonctions.

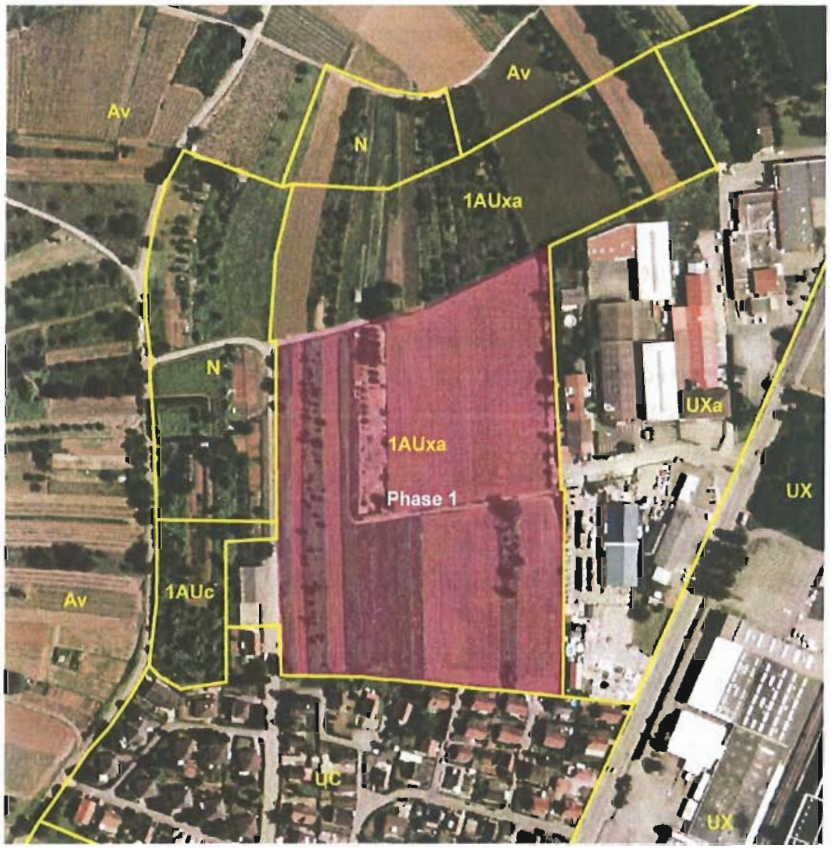
Les règles retenues pour l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont complétées par des dispositions inscrites dans les orientations d'aménagement. Ces dispositions visent à un aménagement qualitatif qui se justifie pleinement compte tenu du fait que ces zones sont généralement localisées en périphérie de la ville et très souvent le long des axes principaux qui y pénètrent. Elles permettent d'assurer un degré de qualité dans la perception visuelle des façades et de la mise en scène des constructions : espaces verts, traitement des stationnements, etc.

Une attention particulière est portée à la bonne cohabitation avec le voisinage des habitations, notamment pour l'extension du parc d'activités du Thal.

A terme, les zones 1AUxa et 2AUx connaîtront une mutation profonde. Afin d'appréhender cette évolution, il est proposé de mettre en exergue pour ces zones :

- la situation environnementale existante ;
- les éléments connus ou envisagés du projet ;
- les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Secteur 1AUxa – Parc d'activités du Thal



La situation environnementale existante

Le secteur 1AUxa s'inscrit principalement sur des terres agricoles. Quelques prés vergers amènent une diversité paysagère et écologique. Ces arbres constituent le refuge d'une faune inféodée à ces milieux : Chouette chevêche, Pic épeiche, Pic vert, Pie bavarde, Bruant jaune, etc.

Toutefois, ce secteur ne fait l'objet d'aucune mesure de protection légale et n'a pas été repéré dans le cadre de l'inventaire des richesses naturelles (cf. état initial du site et de l'environnement).

Les éléments connus ou envisagés du projet

Le secteur 1AUxa permettra l'extension du Parc d'activités du Thal en plusieurs phases.

La première phase a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 20 février 2007 qui prévoit des mesures compensatoires intégrées dans le PLU (cf. Orientations d'aménagement).

Une phase ultérieure permettra de marquer une limite franche de l'urbanisation vers le Nord et de traiter cet interface en terme d'insertion paysagère.

Les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

L'urbanisation du secteur 1AUxa induira une mutation profonde de l'espace. Les orientations d'aménagement fixent des principes d'aménagement afin de garantir la cohérence et la qualité de l'aménagement.

Les voiries et l'interface Ouest avec la zone naturelle seront plantées et un espace « tampon » sera constitué sur une profondeur de 20 mètres au contact des zones résidentielles pour contribuer à l'insertion des constructions dans le site.

En outre, les hauteurs de constructions sont limitées à 10 mètres afin de réduire l'impact sur le grand paysage.

Secteur 1AUxa – Zone d'activités Sud

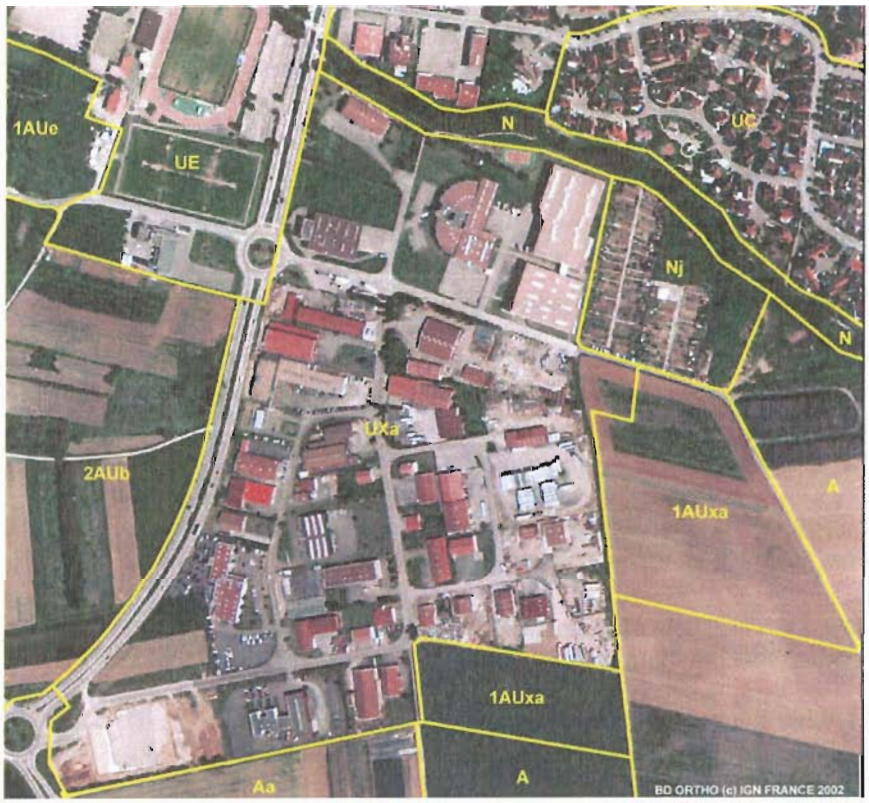
La situation environnementale existante

Les secteurs 1AUxa s'inscrivent sur des terres agricoles réputées de bonne qualité et vouées à l'agriculture intensive qui a rendu ces espaces inhospitaliers pour la faune et de la flore.

Par conséquent, ces secteurs n'ont fait l'objet d'aucune mesure de protection légale et ils n'ont pas été repérés dans le cadre de l'inventaire des richesses naturelles (cf. état initial du site et de l'environnement).

Les éléments connus ou envisagés du projet

Les secteurs 1AUxa permettront l'extension de la zone d'activités Sud.



Les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

A terme, l'urbanisation des zones 1AUxa amputera les terres agricoles mais permettra de traiter les interfaces avec l'espace agricole afin d'assurer une meilleure insertion paysagère des fronts bâtis.

Zones 2AUx

Les zones 2AUx constituent les réserves foncières pour le développement ultérieur des zones d'activités.

La situation environnementale existante

Les zones 2AUx s'inscrivent sur des terres agricoles réputées de bonne qualité et vouées à l'agriculture intensive.

Suite à l'intensification de l'agriculture, ces espaces sont devenus inhospitaliers pour une grande partie de la faune et de la flore. La seule espèce remarquable pouvant s'y inscrire dans des conditions acceptables est le Hamster commun.

Toutefois, des comptages de terriers réalisés par les élèves du LEGTA ont prouvé que le Hamster commun n'était pas présent dans ces espaces. Cette information devra être vérifiée avant toute urbanisation effective.

Par conséquent, ce secteur ne fait l'objet d'aucune mesure de protection légale ; et par ailleurs, il n'a pas été repéré dans le cadre de l'inventaire des richesses naturelles (cf. état initial du site et de l'environnement).

Les éléments connus ou envisagés du projet

Au Nord, la zone 2AUx doit permettre une extension du site de la brasserie Kronenbourg.

Au Sud-Est de la zone industrielle, la zone 2AUx doit permettre le développement d'une zone d'activité intercommunale.

Les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

A terme, l'urbanisation des zones 2AUx amputera les terres agricoles de 31 hectares.

Toutefois, la zone d'extension « Nord » a été réduite de 15 hectares par rapport au POS pour maintenir une coupure verte entre Obernai et Bischoffsheim. Ces 15 hectares ont été inscrits au Sud-Est de la zone industrielle pour le développement d'une zone d'activités intercommunale.

En conséquence, la consommation d'espaces agricoles par les futures zones économiques (2AUx) prévue par le PLU est identique à celle du POS.

Dans l'immédiat, les zones 2AUx étant inconstructibles, elles peuvent être exploitées à des fins agricoles.

L'urbanisation des zones 2AUx modifiera les perceptions paysagères de l'agglomération et ce notamment depuis la RD 500. Dans le cadre des procédures ultérieures d'ouverture à l'urbanisation, une attention particulière sera portée sur le traitement des interfaces avec les espaces agricoles notamment le long de la RD 500 et vers Bischoffsheim au Nord.

3.2.3. *Les zones de développement urbain*

Le P.L.U. prévoit des zones de développement urbain en contiguïté des zones urbanisées. Cette contiguïté constitue en elle-même une mesure de préservation du site et de l'environnement car elle empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones naturelles périphériques. Elle permet en outre une structuration des zones urbanisées aboutissant à un tissu compact doté de limites franches.

Les zones d'extension font l'objet des mesures suivantes :
- l'aménagement y est conditionné par une réflexion préalable, esquissée par des orientations d'aménagement qui fixent les principes à appliquer aux différents secteurs en fonction de leurs caractéristiques propres. Les orientations d'aménagement posent notamment, les principes de fonctionnement du futur réseau viaire, les bases de la mixité urbaine souhaitée et d'une utilisation rationnelle de l'espace, les conditions d'une intégration satisfaisante des futurs fronts urbains, etc. ;
- l'aménagement par tranches de superficie minimale y est imposé pour éviter une juxtaposition d'opérations isolées, sans liens entre elles ;
- chaque secteur bénéficie de conditions d'aménagement adaptées à leur vocation, leur taille et leur localisation.

D'une manière générale, l'urbanisation de ces zones engendrera un accroissement de la circulation motorisée dans la ville qui augmentera le niveau sonore aux abords des principaux axes de circulation. Toutefois, cet accroissement concernera principalement la période diurne puisqu'il résulte principalement des migrations pendulaires et il ne sera guère perceptible, dans la mesure ou une augmentation de trafic de 10% n'engendre qu'un accroissement du niveau sonore de l'ordre de 0,1 dB(A).

Rappelons que cet accroissement du nombre d'habitants et des surfaces urbaines est strictement compatibles avec le rôle de ville moyenne d'Obernai prévu au Scot du Piémont.

Le développement des modes de circulations douces et l'arrivée du tram-train permettra de limiter l'augmentation de pollution liée à la hausse du trafic motorisé.

Concernant le Hamster commun, les zones 1AU et 2AU situées en zone favorable feront l'objet d'un comptage particulier lors de l'ouverture à l'urbanisation. En effet, par principe de précaution, le règlement rappelle la nécessité de vérifier l'absence du Hamster commun avant toute opération d'aménagement.

A terme, les zones 1AU et 2AU connaîtront une mutation profonde. Afin d'appréhender cette évolution, il est proposé de mettre en exergue pour les principales zones :
- la situation environnementale existante ;
- les éléments connus ou envisagés du projet ;
- les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Secteur 1AUa au lieu-dit « Haul »

La situation environnementale existante

Le coteau est principalement occupé par le vignoble mais n'est pas concerné par l'aire « AOC inconstructible » définie par le SCOT. Ponctuellement, quelques haies arbustives et vergers s'insèrent entre les rangées de vignes.

Le vignoble, au sens strict, constitue un milieu peu diversifié où les seuls mammifères présents sont le lièvre et le lapin. En revanche, les haies et les talus périphériques favorisent le développement du hérisson, du mulot, du campagnol de même que la pie bavarde, l'étourneau, le bruant jaune, la fauvette, etc.

Ce secteur ne fait l'objet d'aucune mesure de protection légale et n'a pas été repéré dans le cadre de l'inventaire des richesses naturelles (cf. état initial du site et de l'environnement).

Les éléments connus ou envisagés du projet

L'urbanisation de ce secteur privilégiera la mixité des formes de l'habitat (40% maximum de logement en individuel isolé) et la mixité sociale (20% minimum de logements sociaux). Au final, la densité moyenne pour la globalité du secteur devra se situer à 30 logements/ha. Le projet une fois rendu opérationnel permettra de combler un vide urbain et de relier le quartier de la Loi au centre ville.

Les orientations d'aménagement indiquent les principes de desserte de ce futur quartier. La rue de la Colline et la rue du Coteau seront reliées (par une voie à sens unique et une piste cyclable) et la desserte s'opérera à partir de la rue du Général Leclerc par la rue du Génie, la rue du Foyer et la rue de la Victoire.

Pour les dessertes internes à la zone, le règlement précise que l'aménageur devra proposer une organisation viaire cohérente, prenant en compte les circulations douces dans un souci de maillage avec les réseaux existants ou programmés.

Les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'urbanisation du secteur 1AUa prélèvera 7 hectares de vignoble mais permettra de créer une couture entre le quartier de la loi et le centre ville, à proximité immédiate de la gare.

La création de circulations douces vers le centre-ville et les espaces naturels facilitera les déplacements des futurs résidents.

Le règlement précise que l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% à l'échelle du secteur, ce qui garantit le maintien d'une proportion importante d'espaces libres dont une partie sera traitée en espaces verts pouvant être plantés.

Par ailleurs, pour intégrer le secteur 1AUa dans le paysage, des principes de coloration de façade sont fixés par les orientations d'aménagement et le règlement précise que les fonds de parcelle en contact avec l'espace naturel et agricole devront être obligatoirement plantés (au minimum 1 arbre à haute tige par tranche de 100 m² d'espaces verts).

Secteur 1AUb « Roselières »

La situation environnementale existante

A l'Est de l'agglomération, le secteur 1AUb s'inscrit sur les terres agricoles vouées à l'agriculture intensive.

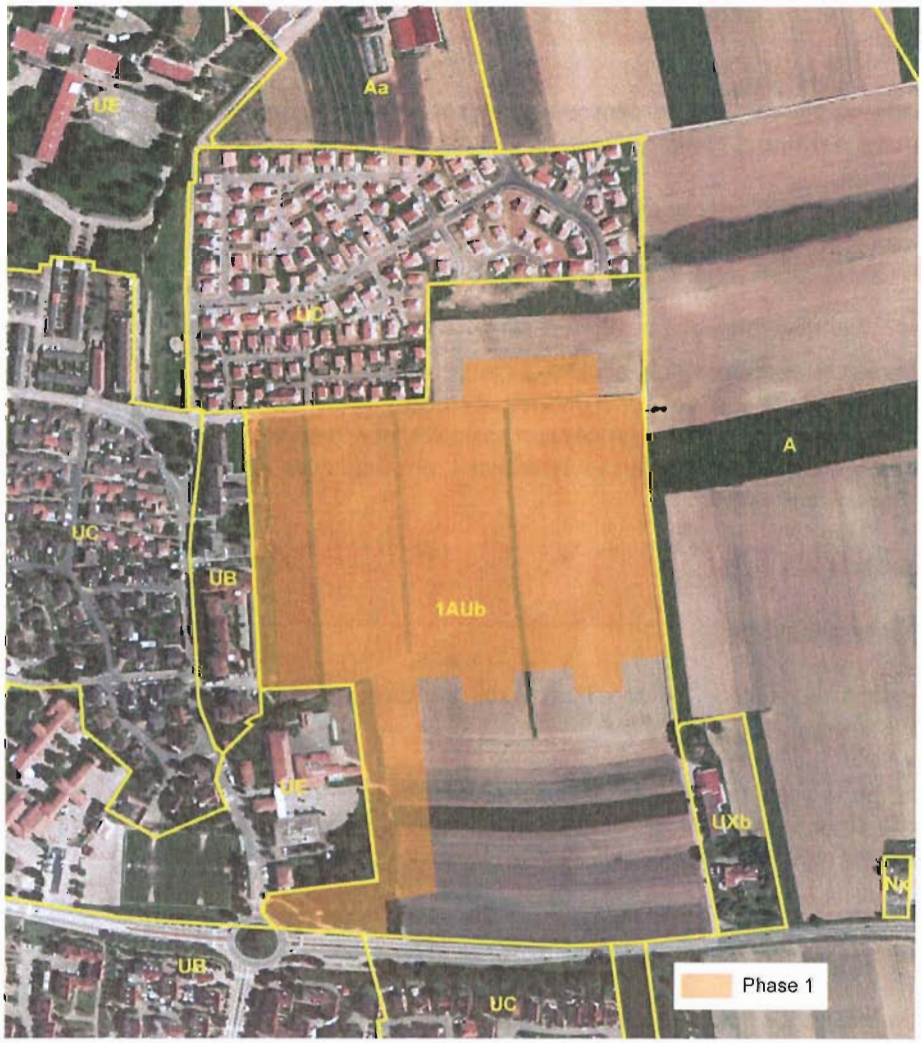
Suite à l'intensification de l'agriculture, ces espaces sont devenus inhospitaliers pour une grande partie de la faune et de la flore. La seule espèce remarquable pouvant s'inscrire dans des conditions acceptables est le Hamster commun.

Toutefois, des comptages de terriers réalisés par les élèves du LEGTA ont prouvé que le Hamster commun n'était pas présent dans ce secteur.

Par conséquent, ce secteur ne fait l'objet d'aucune mesure de protection légale ; et par ailleurs, il n'a pas été repéré dans le cadre de l'inventaire des richesses naturelles (cf. état initial du site et de l'environnement).

Les éléments connus ou envisagés du projet

Le secteur 1AUb correspond au « quartier des Roselières ». Fruit d'une longue réflexion, il a été lancé par la municipalité en 2002 et a fait l'objet d'un concours européen d'urbanisme.
Le quartier des Roselières permet la création de plus de 500 logements respectant les principes de mixité urbaine (maisons individuelles, maisons jumelées et petits collectifs) et de mixité des fonctions (plusieurs équipements publics dont un véritable parc de 2,5 hectares sont prévus, ainsi que des activités).
Rappelons que ce quartier est inscrit par le SCOT dans l'enveloppe urbaine de la ville d'Obernai et qu'il n'est donc pas à comptabiliser dans les aires d'extensions urbaines allouées à la ville.



La première tranche des travaux s'étend sur près de 13 hectares. Les travaux de voirie ont débuté à l'été 2007.

Les travaux de voirie sont en cours. L'accès principal au quartier s'effectue par un giratoire aménagé sur la route départementale.

Les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur
(Source : site Internet de la Ville d'Obernai – dossier de lotissement du Quartier des Roselières)

L'incidence directe de l'urbanisation du Parc des Roselières portera sur 21 hectares de terres agricoles. La prise en compte de l'environnement, au cœur de la réflexion pour le développement de ce quartier, permettra d'améliorer la situation actuelle.

Le quartier des Roselières comprend un véritable parc urbain arboré de 2,5 hectares et planté de cinq véritables roselières. Ces espaces semi-sauvages contribueront à un recyclage écologique des eaux de ruissellement.

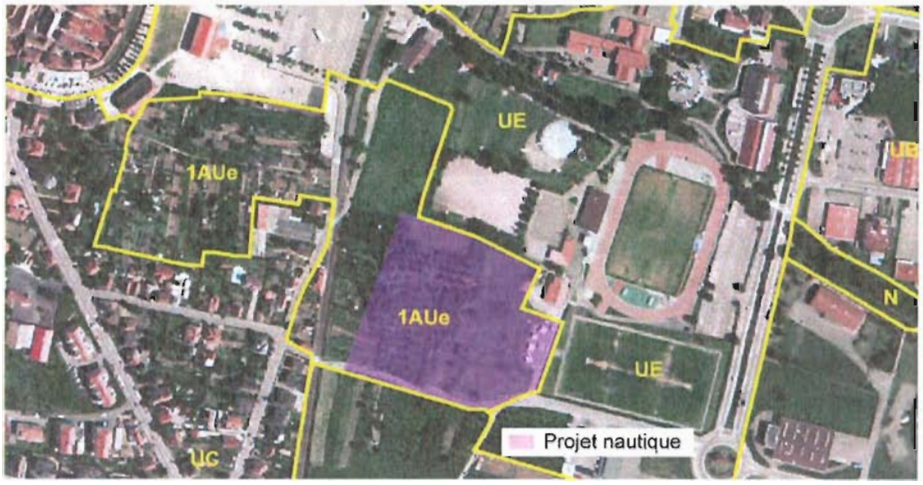
En effet, au Parc des Roselières, les eaux pluviales ne se déversent pas dans le réseau d'assainissement. Elles sont recueillies puis acheminées à ciel ouvert vers le parc public. Ainsi, le long de chaque allée résidentielle, un large fossé en herbes appelé «noue paysagère» collecte et mène l'eau de ruissellement vers les cinq roselières du parc. Là, l'eau est filtrée et restituée à l'Ehn. Ce dispositif permet une irrigation naturelle du parc et contribue à développer à l'endroit des roselières un écosystème aussi utile qu'esthétique. Outre les roseaux et les joncs, une multitude d'espèces végétales peuvent prospérer et servir d'abri à une faune diversifiée.

Ensuite, le quartier des Roselières fait la part belle à l'espace public. Près d'un tiers des surfaces au sol sera consacré aux avenues, rues et allées. A pied, à vélo ou en voiture (demain, en bus), les larges allées faciliteront les déplacements. Toutes les voies publiques seront plantées de diverses essences d'arbres, pour offrir des zones ombragées et contribuer à l'embellissement du site.

Dans le souci de réduire les sources de pollution mais aussi de favoriser un style de vie détendu, le Parc des Roselières encourage les transports doux. La continuité des rues dessert de manière commode les quartiers environnants, l'école, le centre-ville et la gare. Dans le quartier, la largeur de chaussée réduite, et la vitesse limitée (Zone 30) invitent à une circulation calme.
Un local à vélo dans chaque immeuble facilite les déplacements cyclables. Le quartier est relié au réseau de transport public Pass'O avec 3 arrêts.

La présence de l'automobile est gérée de manière harmonieuse avec une capacité d'environ 775 places de stationnement (dont 400 sur domaine public) et une intégration architecturale des garages dans le sous-sol des immeubles ou dans de petites annexes.

Secteur 1AUe au lieu-dit « Leimtal » et « Pferchel »



La situation environnementale existante

Le secteur 1AUe est principalement inscrit sur des jardins, des prés et des vergers. De nombreux arbres pouvant accueillir une faune variée (Chouette chevêche, Pic épeiche, Pic vert, etc.) sont présents sur cet espace.

Néanmoins, la proximité des espaces urbanisés limite la valeur écologique de ces espaces, ce qui explique que cette entité n'est pas été repérée dans le cadre de l'inventaire des richesses naturelles (cf. état initial du site et de l'environnement).

Les éléments connus ou envisagés du projet

Le secteur 1AUe doit permettre la réalisation d'un pôle d'équipements structurants d'envergure supra-communale en relation avec l'arrêt Tram-Train à l'Est du centre-ville, de part et d'autre de la voie ferrée (objectif ville moyenne et logique de développement durable obligent).

La partie Est du secteur sera consacrée à un projet nautique dont la construction devrait démarrer prochainement. Le stade nautique comprendra 1 100 m² de plan d'eau couvert et 250 m² de plan d'eau de plein air ainsi que l'ensemble des infrastructures connexes.

Le long de la voie ferrée un arrêt Tram-Train est prévu. Des emplacements réservés ont été inscrits à cet effet.
Plusieurs projets sont en réflexion pour la partie Ouest du site qui pourrait accueillir un centre de séminaire et de congrès, un centre culturel, un centre administratif, etc.

Les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La Communauté de Communes (maître d'ouvrage du projet nautique) a souhaité que ce stade nautique s'intègre parfaitement à son environnement paysager et urbain et qu'il s'inscrive dans une démarche globale de développement durable et de protection de l'environnement.
Ainsi, par exemple, les futurs concepteurs devront-ils proposer un système de récupération de l'eau de pluie destiné à arroser les espaces extérieurs ou prévoir des panneaux solaires pour la production d'énergie.

Pour les autres équipements amenés à se développer sur ce site dans le futur, une attention particulière sera portée à la prise en compte de l'environnement et à l'intégration paysagère des constructions.

Secteur 2AU – Sud du Rempart Joffre

La situation environnementale existante

Le secteur 2AU est principalement inscrit sur des jardins et des vergers formant une trame naturelle constituant un pôle de biodiversité à proximité immédiate du centre-ville.

Toutefois, cet espace ne fait l'objet d'aucune mesure de protection légale et n'a pas été repéré dans le cadre de l'inventaire des richesses naturelles (cf. état initial du site et de l'environnement).

Les éléments connus ou envisagés du projet

Le classement 2AU constitue un classement d'attente sur un site de développement stratégique, à proximité immédiate du centre-ville. La réalisation d'équipements a été évoquée mais, dans l'immédiat, aucun projet n'est envisagé sur ces espaces.

Les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les procédures ultérieures, indispensables à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, intégreront les conditions nécessaires à la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

Secteur 2AUb

La situation environnementale existante

Le secteur 2AUb s'inscrit principalement sur des terres vouées à l'agriculture intensive. Au Nord, des vergers sont présents, de même que quelques arbres sur l'ensemble du secteur

Les vergers anciens sont riches de toute une faune autrefois commune autour des villages : une avifaune cavernicole variée y trouve refuge dans les cavités des vieux arbres (Chouette chevêche, Pic épeiche, Pic vert, etc.).

Toutefois, les vergers les plus intéressants en terme de diversité écologique sont localisés à l'Ouest de la contournante Sud.

Ce secteur ne fait l'objet d'aucune mesure de protection légale ; et par ailleurs, il n'a pas été repéré dans le cadre de l'inventaire des richesses naturelles (cf. état initial du site et de l'environnement).

Les éléments connus ou envisagés du projet

Le secteur 2AUb est considéré comme un secteur mixte. Il est envisagé d'y développer de l'habitat, des activités et des équipements.

Un emplacement réservé est inscrit dans ce secteur pour la réalisation d'un parking-relais en liaison avec le futur Tram-Train.

Les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Dans l'immédiat, le secteur 2AUb est inconstructible (excepté pour la réalisation d'un parking) ce qui limite fortement les incidences sur l'environnement.

A long terme, l'urbanisation du secteur 2AUb (17,7 hectares) modifiera les perceptions paysagères de l'agglomération et ce notamment depuis la contournante Sud.

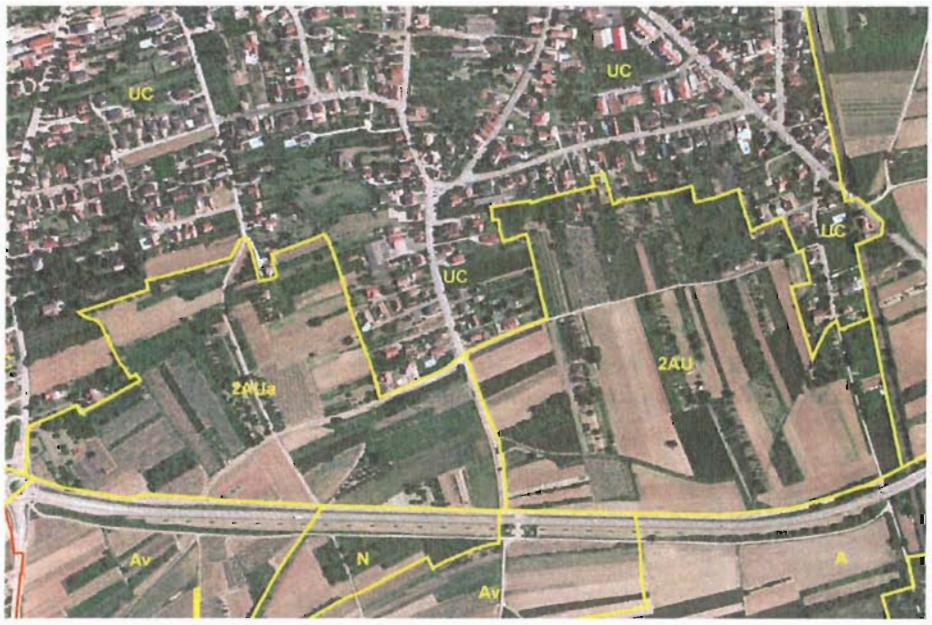
Pour assurer une bonne intégration du futur front urbain, le principe d'une ceinture verte est d'ores et déjà inscrite en orientations d'aménagement le long de la contournante.

Les procédures ultérieures, indispensables à l'urbanisation du secteur, intégreront les conditions nécessaires à la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

Secteur 2AU et 2AUa – Quartiers Sud

La situation environnementale existante

Le long de la contournante, les secteurs de développement à long terme (2AU et 2AUa) sont inscrits sur des espaces en mosaïque : vergers, vignes, prés, cultures, potagers, sentiers.
Le vignoble et les cultures constituent les occupations et utilisations du sol dominantes.



Cet ensemble forme une trame naturelle accueillant une flore et une faune variées en lisière de la zone urbanisée. Ce voisinage forme un équilibre subtil mais ne fait l'objet d'aucune mesure de protection légale et, par ailleurs, n'a pas été repéré dans le cadre de l'inventaire des richesses naturelles (cf. état initial du site et de l'environnement).

Les éléments connus ou envisagés du projet

La vocation principale des secteurs 2AUa est l'habitat. Le secteur 2AU pourra accueillir un degré de mixité urbaine plus important au vu de la proximité de la future station Tram-Train.

Même si ces secteurs sont inconstructibles dans l'immédiat, les orientations d'aménagement prévoient, d'ores et déjà, les principes de desserte et d'intégration paysagère et le principe de préservation des principaux sentiers inscrits également au plan de zonage.

Les incidences prévisibles sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

A long terme, l'urbanisation de ces espaces réduira d'environ 40 hectares les espaces naturels et agricoles. Toutefois, ils seront ouverts progressivement et par phases suite à des études d'aménagement qui prendront en compte tant les besoins à satisfaire que la qualité paysagère de ses espaces.

Dans l'immédiat, les secteur 2AU et 2AUa constituent des réserves foncières et sont inconstructibles ce qui n'induit pas d'incidences sur l'environnement.

Afin de préserver la qualité paysagère de ces espaces, les futures extensions urbaines devront intégrer les caractéristiques positives actuelles (mosaïque paysagère) dans leur mode d'aménagement.

En conséquence, les orientations d'aménagement prévoient, d'ores et déjà, des plantations d'alignement le long des voies primaires et secondaires et indiquent le principe d'une ceinture verte, intégrant des modes de circulation douce, le long de la contournante. Cette ceinture paysagère constituera la lisière Sud de la ville.

Les procédures ultérieures, indispensables à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, intégreront les conditions nécessaires à la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

3.2.4. Les zones agricoles et viticoles

La protection des espaces agricoles et viticoles constitue un objectif majeur du PLU. La partition de ces espaces en secteurs constructibles pour les besoins spécifiques de l'activité agricole et viticole (secteur Aa) et en secteurs inconstructibles à vocation exclusive de mise en valeur du sol (zone A « stricte » et secteur Av « viticole ») en est la traduction.

Les diverses limitations imposées dans les zones A, et de manière générale l'encadrement réglementaire des constructions agricoles constituent des mesures destinées avant tout à permettre une bonne insertion dans le site des bâtiments ou installations à usage agricole ou viticole qui pourraient y être implantés. En effet, toute construction dans ces parties du territoire pourrait avoir un impact visuel relativement fort. Il convient donc, ainsi que cela est prévu par le règlement et les orientations d'aménagement de fixer un cadre qui permette d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions agricoles.

L'inconstructibilité de la majorité de la zone A et des secteurs Av, outre le fait qu'elle évite les conflits d'usage du sol en périphérie des zones habitées, permet la préservation du paysage et de la ressource dans les parties les plus sensibles.

Les espaces, situés à l'Est de la RD 500, sont également préservés de toute construction afin de respecter le territoire du Hamster commun et la protection des captages d'eau potable.

3.2.5. Les zones naturelles

La protection du patrimoine naturel constitué par les massifs forestiers, les pelouses sèches, les zones humides et les zones inondables des cours d'eau, s'impose afin de préserver les grands équilibres entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces naturels. La constructibilité extrêmement restreinte des zones naturelles empêche les implantations susceptibles de nuire à leur préservation.

Le rôle des cortèges végétaux d'accompagnement des cours d'eau s'exerce sur le plan de la structuration du paysage, de la diversité biologique et de la qualité du réseau hydrographique. Ce rôle est conforté par la mise en place d'un recul inconstructible (15 mètres) le long des cours d'eau et par l'inconstructibilité de la zone inondable.

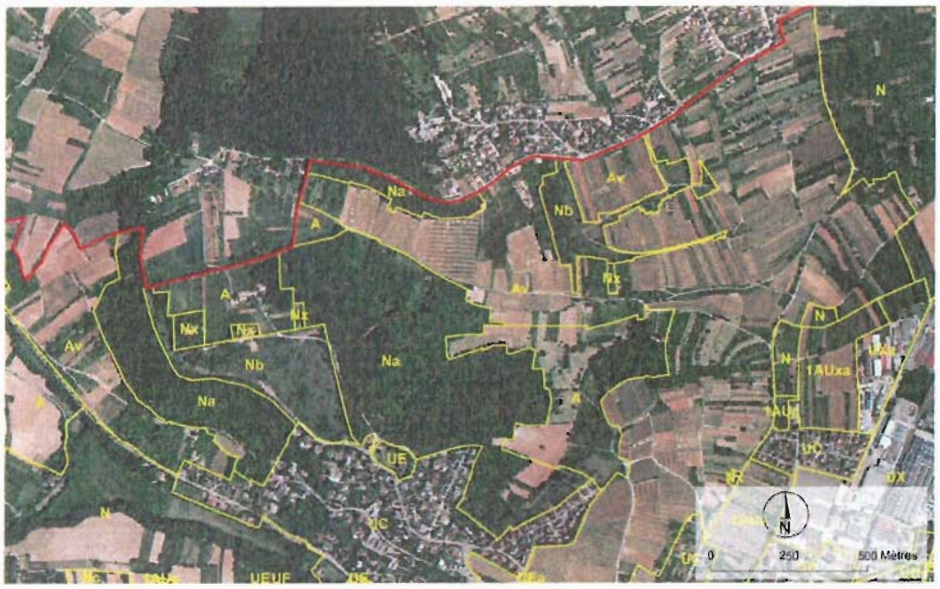
D'une manière générale l'ensemble des espaces répertoriés à l'inventaire des richesses naturelles sur le territoire d'Obernai et/ou constituant un noyau central de SCOT fait l'objet de mesures de protection strictes dans le PLU.

Le Ried du Dachsbach et de l'Apfelbach

Le Ried du Dachsbach et de l'Apfelbach est préservé par un classement en zone naturelle N et Av. Les espaces concernés par le projet d'extension du site Natura 2000 et les espaces protégés par le SCOT sont intégralement compris dans ces zonages.
La zone inondable et les ripisylves sont protégées par un classement totalement inconstructible.

Toutefois, la menace principale qui pèse sur ces milieux est le labour des prés, qui condamne évidemment la flore et la faune ainsi que l'exploitation intensive des prairies. Le PLU ne peut assurer le maintien des espaces prairiaux. Néanmoins, des possibilités de contractualisation avec les agriculteurs existent et des actions de maîtrise foncière peuvent être menées afin de garantir le maintien et la conservation des espaces prairiaux.

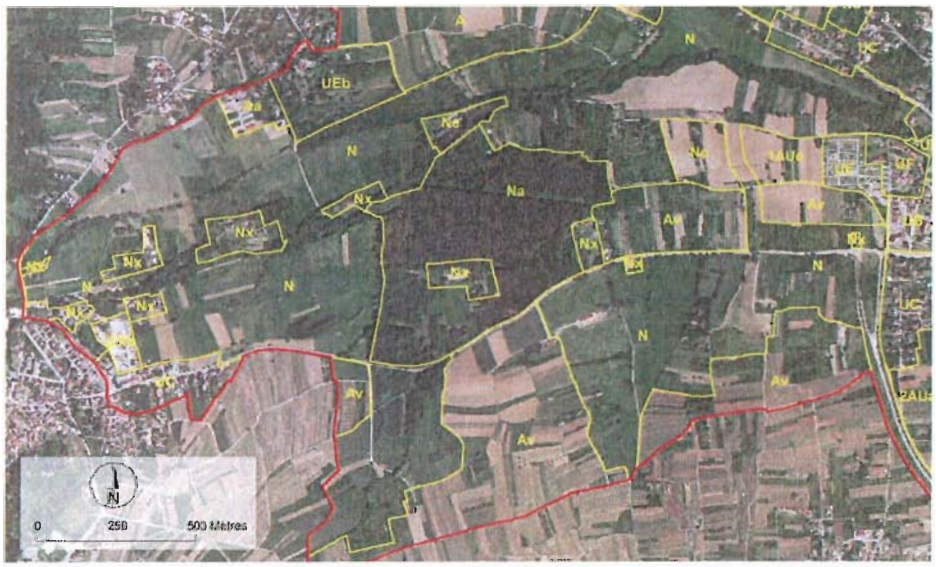
Le Mont national (Pelouses calcaires et Chênaie xérophile)



La préservation des pelouses calcaires est garantie par un classement Nb (secteur spécifique dédié à la préservation de ces espaces) et celle des boisements (Chênaie xérophile notamment) est assurée par un classement Na. Certains boisement sont également protégés par un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent dans ces secteurs (Na et Nb) et sur l'ensemble du Mont national prennent en considération les objectifs de préservation des noyaux centraux édictés dans le SCOT.

Prairies à Saules tétards et Vergers à hautes tiges



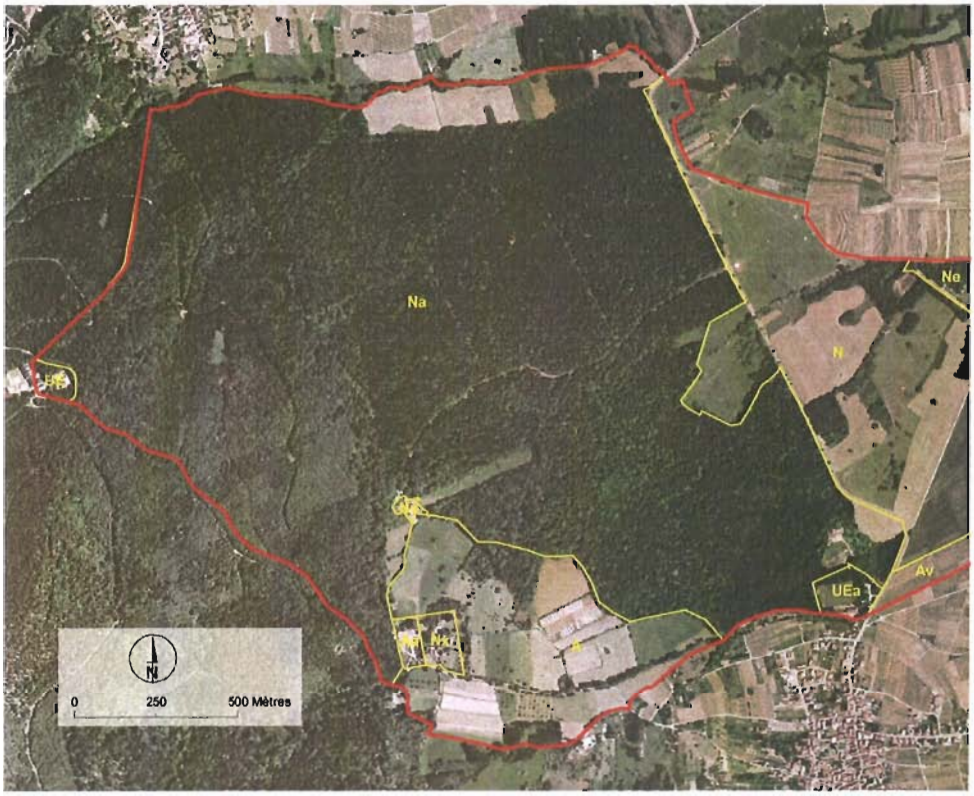
Le long de l'Ehn, les prairies à Saules tétards sont classées en zone N dont les dispositions réglementaires préservent ces espaces. Il en va de même pour les vergers à hautes tiges repérés dans l'inventaire des richesses naturelles (à l'Ouest de l'agglomération).

La menace principale qui pèse sur ces espaces n'est pas l'urbanisation mais le désintérêt qui entraîne leur abandon et par conséquent leur enfrichement et au final leur mort par manque d'entretien.

La plaine lœssique

Ce secteur constitue un des rares endroits où vit le Hamster commun. En conséquence, l'ensemble des espaces situés à l'Est de la RD 500 (noyaux central du SCOT) ont été préservés par un classement A « strict » globalement inconstructible même pour les agriculteurs.

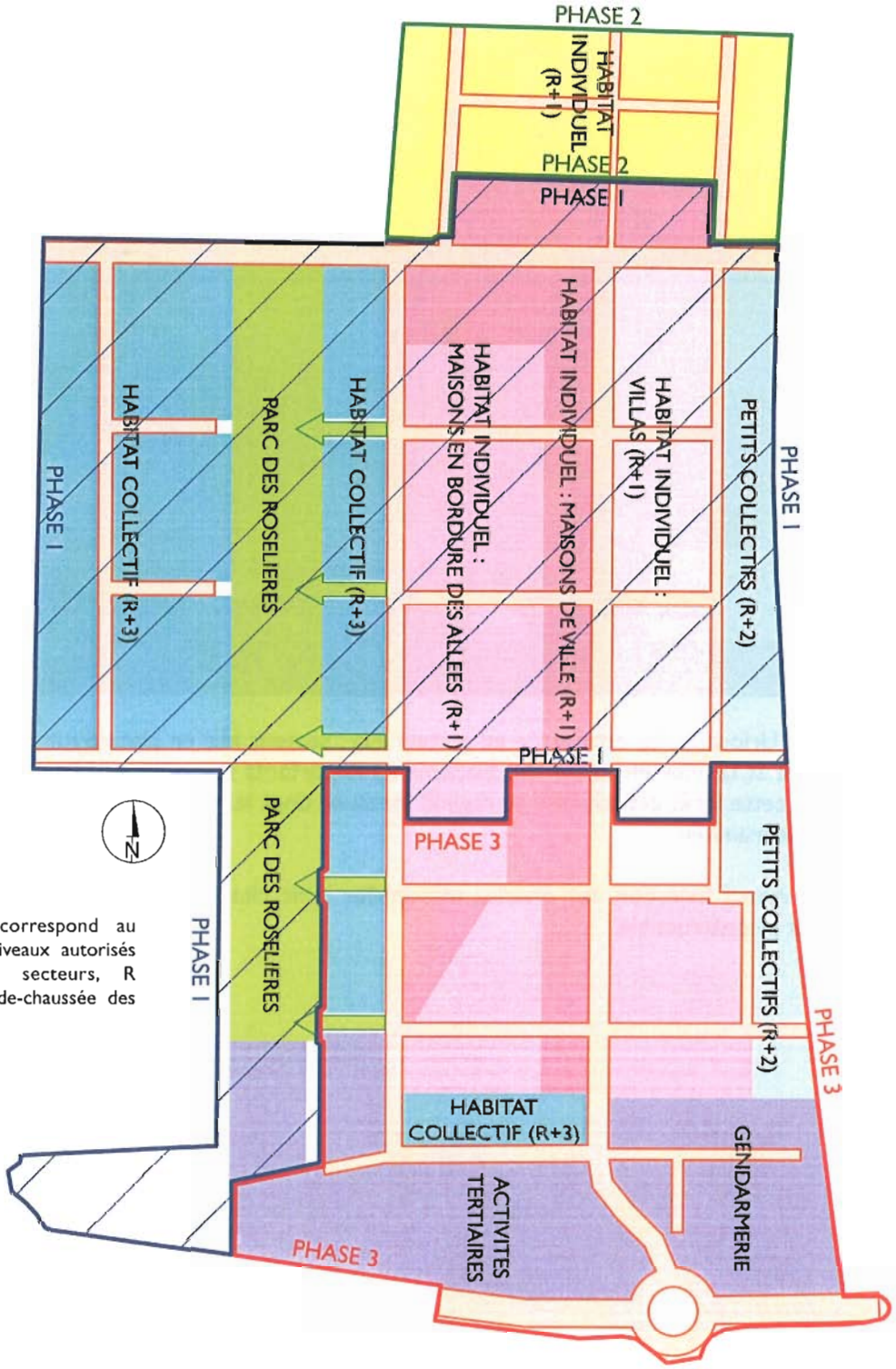
La forêt de l'Urlosenholtz et les prairies mésophiles



La forêt de l'Urlosenholtz est classée en secteur Na ; secteur mis en place pour la protection et la mise en valeur des boisements importants ou remarquables. Par ailleurs, cette forêt est soumise au régime forestier dont le mode de gestion en garantit le maintien.

A l'Est du massif forestier, les prairies mésophiles sont classées en zone N globalement inconstructible.

Parc des Roselières : schéma de principes



La mention (R+X) correspond au nombre maximal de niveaux autorisés dans les différents secteurs, R correspondant au rez-de-chaussée des constructions.

3.3. Prise en compte de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La loi invite de ce fait les communes disposant d'un PLU à édicter aux abords des grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architectural, urbaine et paysagère.

A défaut d'avoir mené et formalisé dans le PLU une telle réflexion, les dispositions de l'article L.111-1-4 sont applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces urbanisés, nonobstant leur classement en zone urbaines ou en zone d'urbanisation future par le document d'urbanisme ou leur situation à l'intérieur des panneaux d'agglomération.

Le classement de la RD 426 en route à grande circulation, induit une bande inconstructible de 75 mètres, comptés depuis l'axe de la RD, qui concerne le secteur 1AUb (Parc des Roselières).

Le PLU par le biais du règlement et des orientations d'aménagement[1] fixe les principes d'aménagement de ce quartier :

- ✓ Nuisances

Le long de la RD 426, il est prévu d'implanter des activités tertiaires et une gendarmerie. Les constructions à usage d'habitat s'implanteront en « deuxième front » à l'abris des nuisances sonores générées par le trafic sur la RD 426.

En outre, la prise en compte des nuisances sonores est assurée par l'obligation, dans une bande 30 mètres de part et d'autre de la RD 426, de mettre en œuvre des mesures d'isolation acoustique, conformément à la législation en vigueur.

- ✓ Sécurité

En matière de sécurité, le règlement du secteur 1AUb indique qu'un seul accès par rapport à la RD 426 sera autorisé pour desservir le secteur.

La connexion sur la RD 426 s'effectuera par un giratoire aménagé. Les flux entrants et sortants du Parc des Roselières ne s'effectueront qu'au niveau du giratoire, qui constitue en ce sens un ouvrage de sécurité.

[1] Rappel :
En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement.

✓ Qualité architecturale

La mise ne œuvre du quartier se fera par le biais de procédures de lotissement (3 phases sont prévues). Le foncier du secteur 1AUb est totalement maîtrisé par la ville d'Obernai.

La ville a mis en place un règlement de lotissement qui fixent des prescriptions garantes d'une qualité architectural sur l'ensemble du secteur.

Des prescriptions sont notamment édictées :
- en matière d'implantation du bâti par rapport à l'espace public,
- par rapport au traitement des limites espaces public / espaces privés,
- en terme de coloration de façade,
- pour une bonne intégration des constructions dans le site (hauteur),
- etc.

D'un manière générale, la traduction du développement durable en terme de construction est préconisée par le règlement de lotissement.

Le choix des constructeurs, sur la base d'un projet d'aménagement, garantit également une cohérence et une qualité architecturale à l'échelle du quartier.

✓ Qualité de l'urbanisme et des paysages

La qualité de l'urbanisme et des paysages constitue un élément central de la réflexion menée par la ville d'Obernai sur ce secteur. Elle sera notamment garantie par les prescriptions inscrites dans les orientations d'aménagement :
- le principe de mixité des fonctions et des types d'habitat,
- la création d'un parc,
- la connexion du réseau viaire au réseau existant,
- la réflexion sur le stationnement et l'intégration d'une partie des stationnements dans l'espace public,
- la desserte prévue par les transports en commun,
- le traitement paysager de l'interface avec les espaces agricoles,
- etc.

✓ Conclusion

La zone 1AUb correspond à la création du quartier des Roselières qui a fait l'objet de toutes les études d'aménagement nécessaires et qui est d'ores et déjà en cours de réalisation sous forme d'un lotissement en tranches (les travaux de viabilité du lotissement ont été engagés en septembre 2006).

En effet, le lotissement a été autorisé par arrêté en date du 12 septembre 2006. Il a par ailleurs fait l'objet d'un arrêté modificatif en date du 10 octobre 2007 appliquant au lotissement les règles du POS modifié le 19 mars 2007 (modification N°6).

Le règlement de lotissement étant plus précis que celui du PLU et venant compléter pour les tiers le document d'urbanisme, le PLU se contente de reprendre les éléments majeurs du projet, tant dans le règlement que les

orientations d'aménagement. Rappelons que le règlement de lotissement s'appliquera sur le quartier des Roselières au minimum pour les 10 prochaines années.

Précisons que ce futur quartier s'établira en vis à vis du quartier existant Europe Sud, et qu'il s'adosse à l'Est à une petite zone d'activités existante. En conséquence, la quartier des Roselières a été intégré dans l'enveloppe urbaine d'Obernai par le Scot du Piémont des Vosges et le panneau d'entrée d'agglomération est aujourd'hui déplacé.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, les dispositions de l'article L.111-1-4 n'ont pas lieu de s'appliquer au secteur 1AUb.