

### 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 IAU 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                                                              | <p>Pérennisation des milieux remarquables et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les pelouses sèches (secteur Nb) ;</li> <li>- les espaces de plaine accueillant le Grand Hamster ;</li> <li>- les espaces viticoles de l'aire AOC (secteur Av) ;</li> <li>- les massifs forestiers (secteur Na) ;</li> <li>- les espaces mosaïque (vergers, vignoble, prairies, etc.) ;</li> <li>- les zones humides.</li> </ul> <p>Maintien des continuités naturelles à l'échelle du grand paysage conformément aux préceptes du SCOT du Piémont et de la trame verte régionale.</p> |
| 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 « Kronembourg »                                       | 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                                                                              | <p>Contrôle et maîtrise de l'évolution des constructions existantes.</p> <p>Limitation forte du mitage dans les espaces naturels.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Inscription d'une zone agricole et viticole, globalement inconstructible                                  | <p>Préservation de l'espace de travail des agriculteurs et des viticulteurs</p> <p>Suppression du risque d'interaction négative entre les constructions à usage agricole et les zones à dominante d'habitat.</p> <p>Préservation des sites à forte sensibilité paysagère.</p> <p>Préservation du patrimoine historique et culturel du vignoble.</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Définition de secteurs constructibles pour les besoins de l'agriculture et de la viticulture (secteur Aa) | <p>Evolution faible des milieux considérés se limitant à une constructibilité limitée et maîtrisée et réservées aux acteurs de l'exploitation des ressources du sol.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                     |

**Infrastructures de transport**

| Options d'aménagement                                                               | Incidences prévisibles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Permettre et accompagner l'arrivée du tram-train                                    | <p>Hausse de l'attractivité de la ville d'Obernai.</p> <p>Bonne articulation avec les transports urbains existants, le réseau de circulations douces et les possibilités de stationnement futures (intermodalité prévue et organisée).</p> <p>Modification des comportements dans le domaine des transports avec réduction prévisible des navettes quotidiennes automobiles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| « Finir » la contournante Sud                                                       | <p>Maîtrise des flux de circulation par la distinction entre trafic local et trafic de transit permettant de délester le centre-ville.</p> <p>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.</p> |
| Définir les conditions de desserte des zones d'urbanisation future                  | <p>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.</p> <p>L'opération « quartier des Roselières » prévoit la desserte en transports en commun et intègre les déplacements doux.</p> <p>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.</p>                                                               |
| Pérennisation des pistes cyclables et amélioration du réseau pour piétons et cycles | <p>Développement et sécurisation des modes de déplacement doux en complétant le dispositif communal et intercommunal déjà existant.</p> <p>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.</p> <p>Réduction prévisible des déplacements en voiture internes à l'agglomération.</p>                                                                                                                                                                                                         |
| Prise en compte des nuisances sonores                                               | <p>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.)</p>                                                                                                                                                            |

## 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 | <p>Amélioration de la mixité des fonctions.</p> <p>Diversification et dynamisation du tissu urbain.</p> <p>Evolution du caractère monofonctionnel des extensions urbaines.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Permettre le développement du Parc d'Activités du Thal et de la zone d'activités Sud (IAUxa)                         | <p>Augmenter et diversifier le potentiel économique de la Ville d'Obernai par l'extension de zones d'activités existantes.</p> <p>Suppression de 14 hectares d'espaces naturelles et agricoles.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| Permettre le développement du site de la brasserie Kronembourg (2AUx)                                                | <p>Développement et pérennisation de l'activité sur le site d'Obernai, enjeu majeur pour la ville moyenne et le Piémont.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Permettre le développement d'une zone d'activités intercommunale (2AUx)                                              | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Augmentation du trafic de desserte.</p>                                                           |

### Structuration de l'urbanisation

| Options d'aménagement                                                     | Incidences prévisibles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine | <p>Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans le centre patrimonial (zone UA).</p> <p>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.</p> <p>Contribution à l'attractivité du centre-ville et création de centralités secondaires.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Création de secteurs dédiés aux équipements publics (zones UE et IAUe)    | <p>Développement des équipements publics et pérennité des zones de loisirs.</p> <p>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).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Organiser le renouvellement urbain                                        | <p>Réemploi des volumes existants.</p> <p>Conservation du patrimoine bâti.</p> <p>Adaptation du bâti aux besoins « modernes ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Renforcer la mixité urbaine                                               | <p>Diversité des fonctions et des types d'habitat, diversité architecturale et animation de l'environnement urbain.</p> <p>Amélioration du cadre de vie des habitants par le développement des services de proximité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Structurer le développement urbain                                        | <p>Développement compatible avec les contraintes du site, demeurant en adéquation avec la capacité des équipements desservant la ville.</p> <p>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).</p> <p>Consommation d'espaces agricoles et réduction des vergers, des prairies, etc. mais maintien des espaces écologiques remarquables à l'écart des projets d'urbanisation.</p> <p>Dynamisme démographique nécessitant le développement de nouveaux équipements.</p> <p>A terme, nécessité d'accroître les capacités d'accueil des établissements scolaires existants.</p> <p>Accroissement des flux de déplacements.</p> <p>Traitement des fronts urbains.</p> |

## 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 portée 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 IAUxa 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 IAUxa – Parc d'activités du Thal**





### La situation environnementale existante

Le secteur IAUxa 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 IAUxa 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 IAUxa 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 IAUxa – Zone d'activités Sud**

#### La situation environnementale existante

Les secteurs IAUxa 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 IAUxa 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 IAUxa 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 où 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 IAU 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 IAU 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 IAUA 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 IAUa 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 IAUa 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 m<sup>2</sup> d'espaces verts).

### **Secteur IAUb « Roselières »**

#### La situation environnementale existante

A l'Est de l'agglomération, le secteur IAUb 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 IAUB 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 «noe 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 IAUE au lieu-dit « Leimtal » et « Pferchel »**



#### La situation environnementale existante

Le secteur IAUE 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 IAUE 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 m<sup>2</sup> de plan d'eau couvert et 250 m<sup>2</sup> 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 secteurs 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 têtards 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 loessique



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.

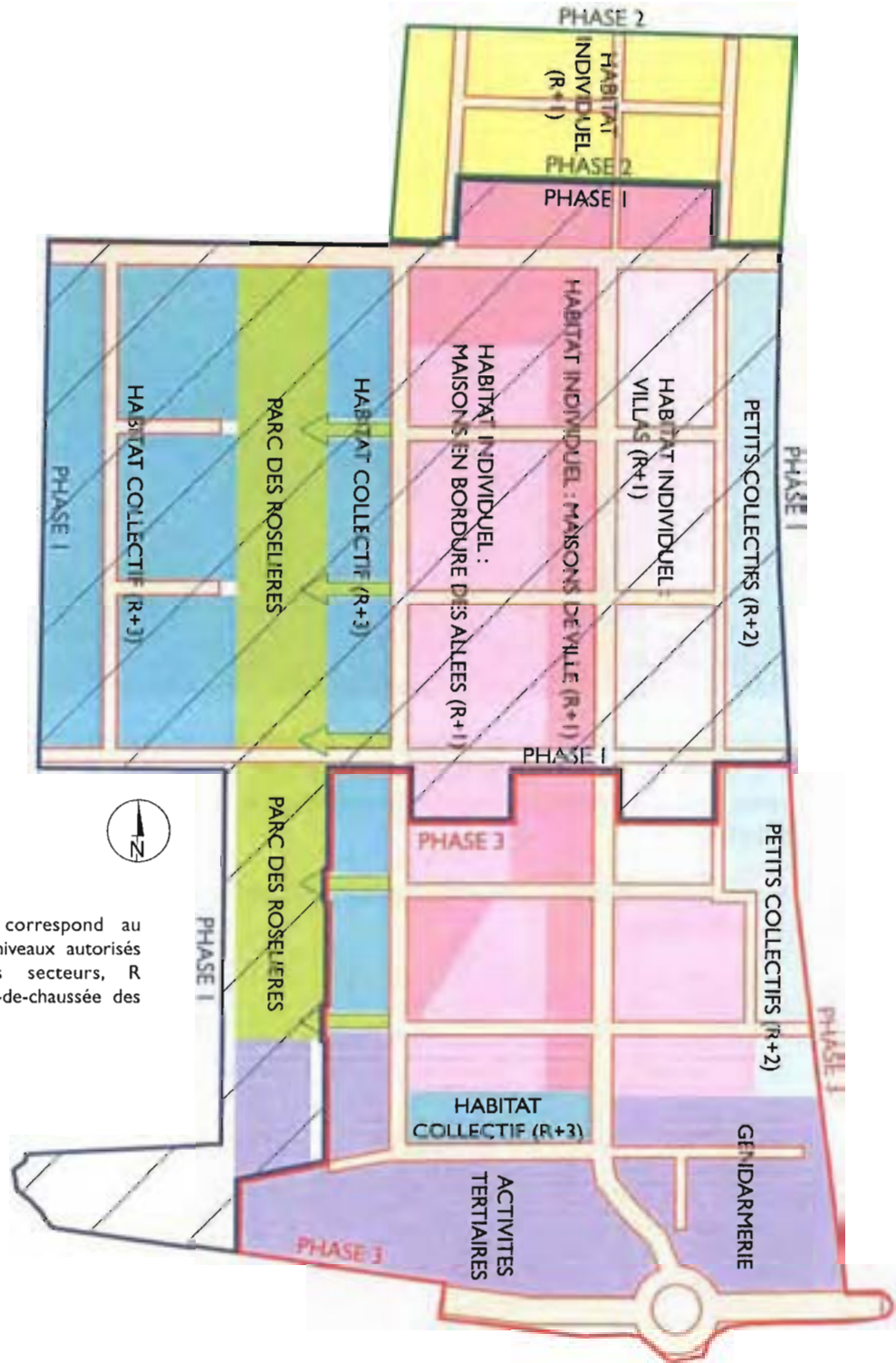
### La forêt de l'Urlosenholtz et les prairies mésophiles



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 IAUb (Parc des Roselières).

Le PLU par le biais du règlement et des orientations d'aménagement<sup>1</sup> 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 IAUb 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.

#### <sup>1</sup> 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 en œuvre du quartier se fera par le biais de procédures de lotissement (3 phases sont prévues). Le foncier du secteur IAUB est totalement maîtrisé par la ville d'Obernai.

La ville a mis en place un règlement de lotissement qui fixe des prescriptions garantissant d'une qualité architecturale 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'une 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 IAUB 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, le 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 IAUb.