

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de
Communes

DU PAYS DE SAINTE-ODILE

Commune de

OBERNAI

1. NOTE DE PRESENTATION

Valant rapport de présentation complémentaire

Elaboration PLU le : 17/12/2007
Modification PLU n°1 le : 27/10/2010
Révision simplifiée PLU n°1 le : 04/07/2011
Révision simplifiée PLU n°2 le : 04/07/2011
Modification PLU n°2 le : 10/09/2012
Modification PLU n°3 le : 13/04/2015

MODIFICATION N°4

DOCUMENT APPROUVE

Par délibération du Conseil Communautaire
en date du 27 septembre 2017



A OBERNAI,
le 27 septembre 2017

Le Président,
Bernard FISCHER



Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin
Adauhr : 16a avenue de la Liberté • BP 60467 • 68020 Colmar cedex
tél. 03 89 30 13 30 • fax. 03 89 30 13 31 • www.adauhr.fr • adauhr@adauhr.fr



SOMMAIRE

1. Rappel du contexte juridique et objet de la modification du PLU	4
2. Les éléments modifiés	5
2.1. Renouveau urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital.....	5
2.2. Intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières	44
2.3. Modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonardsau).....	53
2.4. Stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal	54
2.5. Modification de l'article 12	58
2.6. Mise à jour de la liste des emplacements réservés	60
2.7. Correction de deux erreurs matérielles	63
3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	65
3.1. Les modifications mineures	65
3.2. Les modifications ayant des incidences sur le site et l'environnement	65
4. Composition du dossier	72

Le contexte territorial



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

1. Rappel du contexte juridique et objet de la modification du PLU

La ville d'Obernai dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 17 décembre 2007.

Ce document opposable aux tiers a été modifié en 2010 par le biais d'une première procédure de modification, puis a fait l'objet de 2 procédures de révision simplifiée approuvées le 4 juillet 2011. Le 10 septembre 2012, une deuxième procédure de modification a été approuvée par le conseil municipal. Enfin, le 13 avril 2015, le PLU a fait l'objet d'une troisième procédure de modification.

La commune appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Piémont des Vosges approuvé le 14 juin 2007. Le SCoT du Piémont des Vosges a fait l'objet d'une analyse des résultats de son application en juin 2013, c'est-à-dire 6 ans après son approbation. Le Comité Syndical a prescrit le 12 février 2014 la mise en révision du SCoT.

Considérant l'intérêt d'améliorer certaines dispositions applicables au territoire communal, la ville d'Obernai a décidé de modifier son Plan Local d'Urbanisme.

Les points qui font l'objet du présent dossier de modification ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques, de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette quatrième procédure de modification porte sur les points suivants :

- Renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital ;
- Mise à jour du PLU par l'intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières ;
- Modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonardsau) ;
- Stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal ;
- Modification de l'article 12 ;
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés.

La présente procédure de modification sera également l'occasion de corriger deux erreurs matérielles commises lors de l'élaboration du PLU.

La présente note constitue un additif au Rapport de Présentation du PLU approuvé.

2. Les éléments modifiés

2.1. Renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital

2.1.1. Analyse de l'état initial de l'environnement du site de projet

2.1.1.1. Localisation du site de projet

Le site se localise dans la continuité directe du centre-ancien, au Nord.
Il est encadré au Sud par la rue de Boersch, à l'Est par l'Eglise Saints Pierre et Paul et à l'Ouest par la rue de l'Altau. Le site est longé par l'Ehn au Nord.
Le projet s'étend de la friche commerciale « Match » aux bâtiments de l'ancien hôpital.



2.1.1.2. Evolution de l'occupation du sol

Les photographies aériennes utilisées dans ce point sont disponibles sur le site internet de l'Institut national de l'information géographique et forestière :

<https://remonterletemps.ign.fr/>



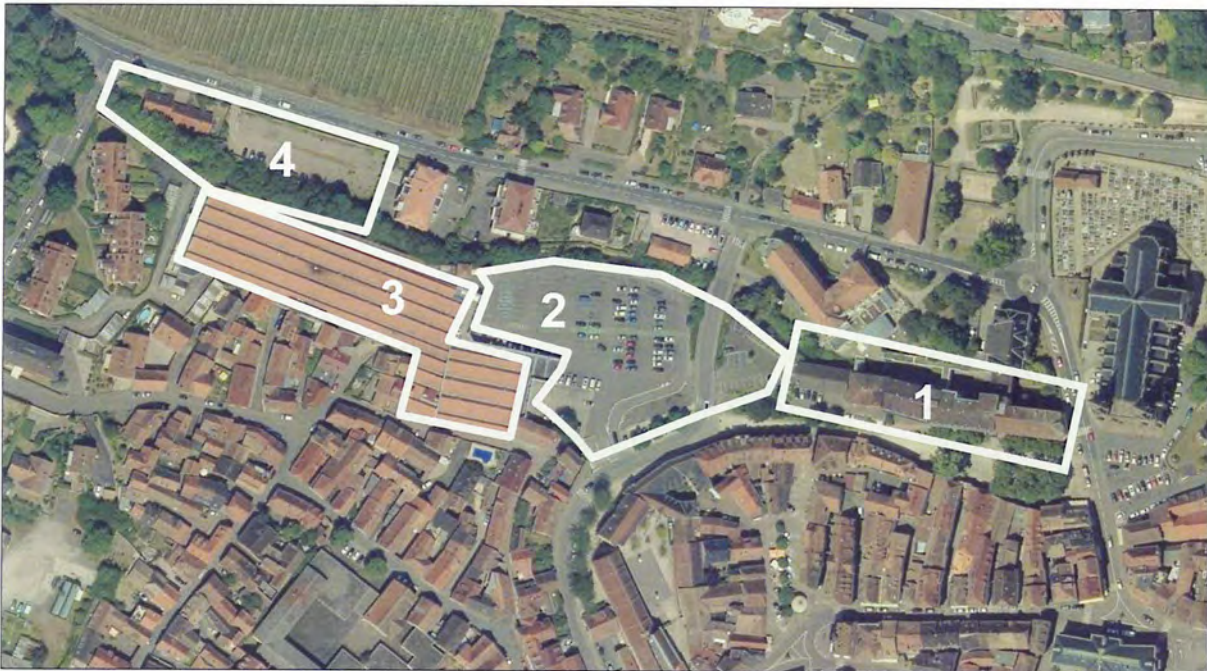
1935 : Le site du projet est occupé par quelques bâtiments industriels (au niveau du parking de l'ancien March). Ces bâtiments altèrent la perception du dispositif d'enceinte médiévale classé monument historique à partir de 1898.



1950 : De nouvelles constructions industrielles, débutées en 1948, ont été réalisées à l'Ouest des bâtiments plus anciens. Ces bâtiments seront par la suite utilisés pour le magasin Match.



1976 : Les premiers bâtiments industriels ont été démolis, ils laissent place à un vaste parking central.



2015 : On note finalement assez peu de changements entre 1976 et 2015 sur le site du projet. L'urbanisation s'est développée à l'Ouest et au Nord du site.

Au final, le site du projet présente 4 occupations particulières :

1. Les bâtiments de l'hôpital ;
2. Le parking de l'ancien supermarché Match ;
3. Les bâtiments de l'ancien supermarché Match ;
4. Un espace entre l'Ehn et la rue de Boersh, occupé par du logement et une parcelle vide.

Ainsi, le site du projet est essentiellement constitué d'une friche commerciale, et des bâtiments de l'hôpital dont le déplacement est programmé.

2.1.1.3. Les risques et nuisances

Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) de la ville d'Obernai est disponible sur le site internet de la commune.

L'information donnée au public sur les risques majeurs comprend la description des risques et de leurs conséquences prévisibles pour les personnes, les biens et l'environnement, ainsi que l'exposé des mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Bas-Rhin (DDRM) est disponible sur le site internet de la Préfecture du Bas-Rhin.

Les points suivants viennent détailler les risques et nuisances qui impactent la commune et/ou le site de projet.

2.1.1.3.1 Risques naturels

- **Risque sismique**

Obernai se situe dans une zone, le fossé rhénan, reconnue comme foyer d'activités sismiques.

La nouvelle réglementation sismique entrée en vigueur au 1^{er} mai 2011 détermine 5 zones de sismicité croissante sur la base d'un découpage communal.

- Zone 1 : aléa très faible ;
- Zone 2 : aléa faible ;
- Zone 3 : aléa modéré ;
- Zone 4 : aléa moyen ;
- Zone 5 : aléa fort.

Conclusion sur le risque sismique :

La commune se situe ainsi en zone 3 d'aléa modéré.

Le projet visé par la présente procédure n'est pas incompatible avec ce classement.

- **Risque inondation**

Selon de le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Bas-Rhin, la commune d'Obernai serait concernée en cas de crue de l'Ehn par un risque potentiel d'inondation.

C'est pourquoi une étude hydraulique de l'Ehn a été menée par le bureau d'experts GINGER BURGEAP. Cette étude est annexée au dossier de modification.

L'extrait suivant reprend la conclusion de cette étude :

Etude hydraulique de l'Ehn (extrait p.17)



SCHARF IMMOBILIER
► Etude hydraulique de l'Ehn
Annexes

5. Conclusion

Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, SCHARF immobilier est le lauréat d'un projet de création de logements dans le centre bourg d'Obernai, en remplacement de l'ancien hôpital et d'un supermarché MATCH. Le projet est traversé par le cours d'eau de l'Ehn.

D'après le document du SAGEECE de l'Ehn Andlau Scheer, le projet serait pour partie concerné par des débordements du cours d'eau.

Afin de déterminer de manière précise dans quelle mesure le projet serait impacté par une crue centennale du cours d'eau, une modélisation hydraulique de l'Ehn a été réalisée. Elle repose sur de la topographie récente (septembre 2016) et intègre les données hydrologiques récentes (données de la station de Niedernai).

La modélisation montre qu'aucun débordement n'est constaté au droit du projet, les hypothèses considérées étant majorantes, ce qui est sécurisant.

Conclusion sur le risque inondation :

L'étude hydraulique de l'Ehn a démontré, par modélisation, qu'aucun débordement n'est constaté au droit du projet.

Ainsi, le secteur de projet n'est pas soumis à un risque potentiel d'inondation par une crue centennale de l'Ehn.

- **Risque de coulées de boue**

L'aléa « coulée d'eaux boueuses » désigne les écoulements chargés de terres en suspension qui ont été détachées par les pluies ou le ruissellement et qui sont entraînées par l'écoulement de l'eau à l'aval. L'érosion des sols à l'origine de la coulée d'eau boueuse advient dans des conditions particulières, sous l'influence d'évènements localisés, intenses et souvent de courte durée, principalement sur des secteurs ruraux à sols limoneux battants. Dans les secteurs de grande culture, ces phénomènes sont favorisés au retour du printemps, période durant laquelle la couverture végétale des sols est faible.

Des coulées d'eau boueuses peuvent se produire lors de phénomènes orageux intenses. La nature des sols, l'aménagement agricole en place ainsi que la vulnérabilité des zones habitées sont des facteurs déterminants. Parmi les événements marquants, on peut citer les orages des 29 et 30 mai 2008. La commune d'Obernai a fait l'objet de 5 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au titre des inondations et des coulées de boue.

Conclusion sur le risque coulé de boue :

Le projet porté par la présente procédure n'est pas incompatible avec le risque de coulées de boue recensé par la Dossier Départemental des Risques Majeurs du Bas-Rhin.

- **Risque mouvement de terrain**

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme. Il peut se traduire par :

- des glissements de terrain sur des versants instables ;
- des écroulements en masse et des chutes de pierres et de blocs ;
- des affaissements et effondrements de cavités souterraines.

Différents mouvements de terrains ont été observés dans la commune :

- Une érosion de berges le long de l'Ehn constatée le 01/01/1985 ;
- Des mouvements de terrain de forte importance suite à une surcharge de la nappe due à de fortes pluies le 09/06/1996. Il y a eu des inondations de caves, rue de la Montagne et Boulevard d'Europe.

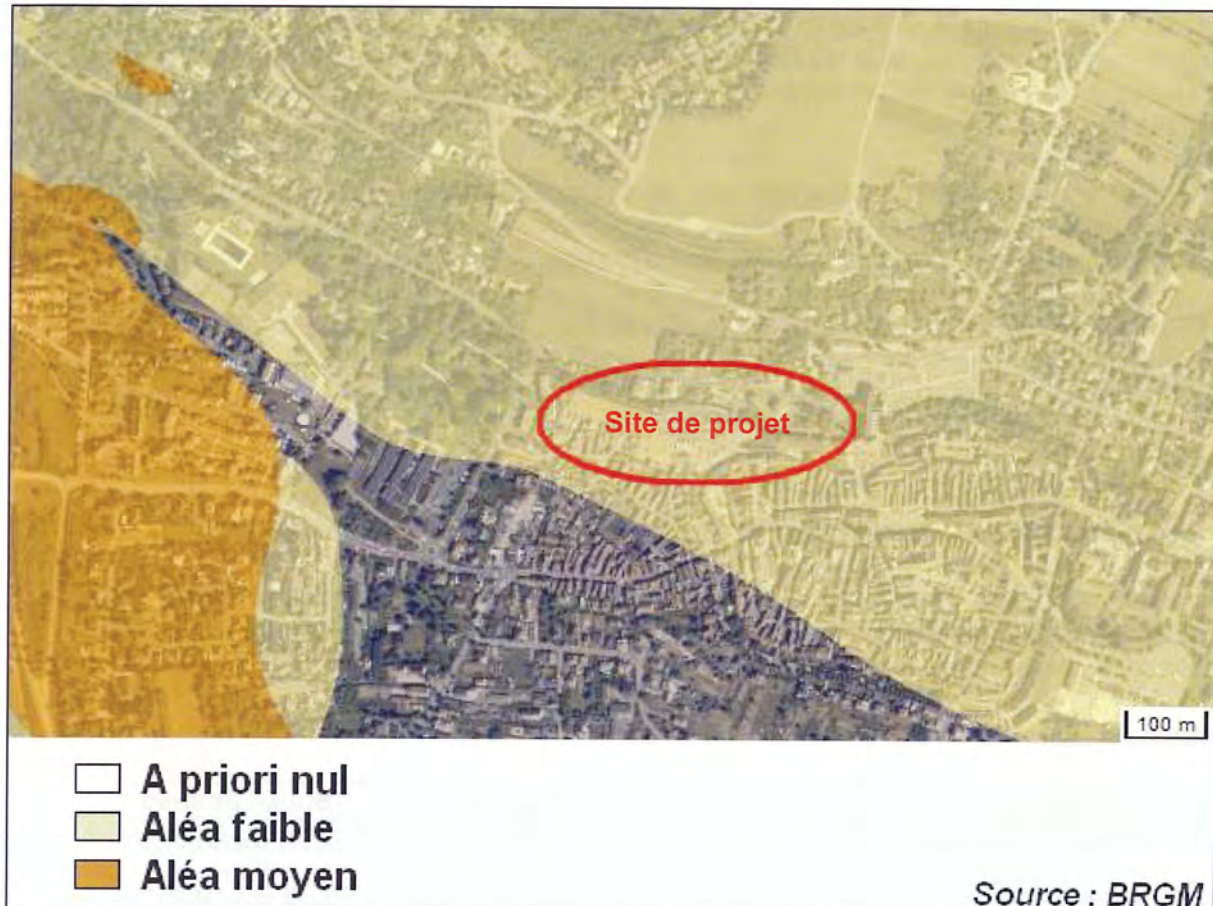
Conclusion sur le risque mouvement de terrain :

Le projet porté par la présente procédure n'est pas incompatible avec le risque mouvement de terrain recensé par la Dossier Départemental des Risques Majeurs du Bas-Rhin.

- **Aléa de retrait-gonflement des argiles**

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti.

À la demande du Ministère de l'Écologie, le Bureau de Recherches Géologiques et Minières a réalisé une cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sur l'ensemble du département en vue de permettre une information préventive sur ce risque.



Conclusion sur l'aléa retrait-gonflement des argiles :

L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible sur le site de projet. Le projet porté par la présente procédure n'est pas incompatible avec cet aléa.

2.1.1.3.2 Risques technologiques

- **Le risque transport de matières de dangereuses**

Il s'agit d'un risque consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voies routières, ferroviaires, navigables ou par canalisations souterraines. Aux conséquences habituelles des accidents de transport peuvent se surajouter les effets du produit transporté. Alors, l'accident de transport de matières dangereuse (TMD) combine un effet primaire, immédiatement ressenti (explosion, incendie, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollution des sols et/ou des eaux).

Le territoire de la commune d'Obernai est concerné par des canalisations de distribution de gaz exploitées par la société Gaz de Barr. Les canalisations de distribution de gaz ne sont pas soumises à une étude de sécurité. Les plans établis et mis à jour par l'exploitant sont consultables en mairie.

La commune est également concernée par le transport de matières dangereuses sur l'ensemble du réseau routier de la commune. Les principaux axes routiers concernés sont : la RD 500, la RD 426, la RD 422 et le Boulevard d'Europe.

Conclusion sur le risque de transport de matières dangereuses :

Le projet visé par la présente procédure n'est pas incompatible avec le risque de transport de matières dangereuses que connaît la ville d'Obernai.

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La commune d'Obernai compte 14 ICPE sur son ban :

Nom de l'établissement	Régime	Statut Seveso
CAVE D'OBERNAI - DIVINAL	Inconnu	Non Seveso
CMO	Autorisation	Non Seveso
HAGER ELECTRO	Autorisation	Non Seveso
KRONENBOURG SUPPLY COMPANY SAS	Autorisation	Non Seveso
LBE OBERNAI (Ex ESPERA)	Enregistrement	Non Seveso
LEGTA D'OBERNAI	Autorisation	Non Seveso
SOBOVIA	Enregistrement	Non Seveso
STOEFLER SAS	Autorisation	Non Seveso
SUPRA II	Autorisation	Non Seveso
SUPRA III	Inconnu	Non Seveso
TRANSPORTS LOGISTIQUE JUNG Obernai	Autorisation	Non Seveso
TRIUMPH INTERNATIONAL Obernai	Enregistrement	Non Seveso
UNION DES COOPERATEURS D'ALSACE Rd Point	Inconnu	Non Seveso
ZH INDUSTRIES (anct. ZAEGEL HELD)	Autorisation	Non Seveso

Source : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/rechercheICForm.php>

Conclusion sur les ICPE :

De part leur classement et/ou leur localisation, ces installations n'impactent pas le projet visé par la présente procédure.

- **La mémoire des sites et sols potentiellement pollués**

À la demande du Ministère en charge de l'écologie, l'inventaire des anciennes activités industrielles et activités de service ainsi que celui des sites pollués connus est conduit systématiquement à l'échelle départementale depuis 1994 par le BRGM (demande formalisée par une lettre de mission en date du 16 avril 1999).

Les données recueillies dans le cadre de ces inventaires sont archivées dans deux bases de données nationales, disponibles sur internet :

- **BASIAS** : Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, créée par l'Arrêté du 10 décembre 1998.
- **BASOL** : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

L'inventaire BASIAS répond à trois objectifs principaux (cf. arrêté ministériel du 10 décembre 1998 et circulaire du 26 avril 1999, adressée aux préfets) :

- recenser, de façon large et systématique tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- conserver la mémoire de ces sites ;
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Ainsi, l'inscription d'un site dans BASIAS ne préjuge pas qu'il est le siège d'une pollution.

46 sites sont recensés dans la base BASIAS à Obernai :

RAISON SOCIALE	NOM USUEL	ADRESSE	ETAT OCCUPATION
?	Excavation dépôts divers	?	Ne sait pas
?	Excavation comblée	?	Ne sait pas
BOOS (Heinrich)	Imprimerie	?	Activité terminée
STREITCHER (Ignace)	Tannerie	?	Ne sait pas
UMBRICHT (Augustin Ignace)	Tannerie	?	Activité terminée
RELAIS DES VOSGES-TOTAL	Garage-station service	Klingenthal (9 route de)	En activité
VILLE D'OBERNAI	Terrain de camping avec gaz	Ottrott (rue d')	En activité
GIROLD Sté	Usine de fabrication de charpentes	Gouraud (Général, 11 rue du)	En activité
DAGORN S.A.	Garage-station essence	Gouraud (Général, 24a rue du)	En activité
VIT-NET-PRESSING	Nettoyage de vêtements	?	En activité
HELLARD (Joseph)	Transporteur	Gouraud (Général, 145 rue du)	Activité terminée
HOTEL DU PARC	Hôtel avec DLI	Ottrott (169, route d')	En activité
KLEIN FRERES	Atelier de vernissage d'une fabrique de brosse	Bernardswiller (4, rue de)	En activité
COMBUSTIBLES LEON GRUSS SHELL-BERRE	Distributeur hydrocarbures	Gouraud (Général, 202a, rue du)	En activité
G. DIETRICH ex L.& N. BLUM Frères ex L.& V.	Quincaillerie - fer - métaux	Marché (Place du)	En activité

BLUM			
HOSTELLERIE DE LA DILLIGENCE - FRITZ MARCEL	DLI	?	En activité
EURO TECHNIQUE ENVIRONNEMENT	Services industriels et transports	Fines Herbes (1, place des)	Activité terminée
LE GRAND HOTEL	DLI	Dietrich (rue)	En activité
REICHSTADT Pressing	Pressing	Sainte Odile (5, rue)	Activité terminée
STE EUROPEENNE DE SUPERMARCHES ex MOHLER ET FILS	Supermarché Migros ex Fabrique de tissus en couleur	?	En activité
PLASTELMO ex NISTERTAL France	Fabrique d'objets en plastique ex fabrique d'appareils de soudure	Murner (4, rue)	Ne sait pas
J. MUTSCHLER	Combustibles en tous genres	1ère D.F.L (3, rue de la)	En activité
BERAUD Marcel ex DRECHSLER René	Garage	Sélestat (38, route de)	En activité
HOSTELLERIE DUC D'ALSACE	DLI	Gare (6, rue de la)	En activité
VILLAGES D'ENFANTS - SOS D' ALSACE	Dépôt gaz	Saint Charles (10, square)	En activité
LEHMANN Moïse	Dépôt de cuirs verts	Griess (rue)	Activité terminée
LOTTER ALEXANDRE	Tannerie	?	Activité terminée
DARLON LOUIS	Tannerie	?	Activité terminée
VILLAGES VACANCES FAMILLES - V.V.F	DLI dépôt gaz	Boersch (route de)	En activité
SOUMANN Jean-Pierre	Forge - Serrurerie	Mars (34, rue de)	Activité terminée
ETS BLANCK ET CIE	Produits Chimiques	Vosges (5, rue des)	Activité terminée
SUPRA SA ex BLUM FRERES	Fabrique d'appareils de chauffage et de cuisine et atelier d'émaillage	RN 422 - Gare (rue de la) - Leclerc (Maréchal , 6, rue)	Activité terminée
STOEFFLER SA	Charcuterie	Leclerc (Général, rue du)	Ne sait pas
SUPRA (site 2)	Fabrication d'appareils de chauffage, Travail et traitement des métaux	Leclerc (Général , 28 rue du)	Ne sait pas
DIVINAL	Diffusion de vins d'Alsace	Leclerc (Général, 30, rue du)	En activité
SAAS ALEXIS	Ebénisterie	Z.I	En activité
HAUS MARC	Garage Station service	Leclerc (Général, 67, rue du)	En activité
CATENNE CHARLES	Sanitaires, fers et métaux	Leclerc (Général, 26, rue du)	En activité
AIRELEC ex ZAEGEL-HELD ex EMAILLERIE DU RHIN	Usines d'appareils ménagers-cuisinières - emailerie	Leclerc (Général, 23, rue du)	En activité
SUPRA (site 3)	Activité de stockage	?	En activité
CONSTRUCTIONS METALLIQUES D'OBERNAI SARL	Serrurerie	Bonnes Gens (2, rue des)	En activité
STOEFFLER - SITE DE LA Z.I	Préparation de viande fraîche	Europe (boulevard de l')	En activité

TRIUMPH INTERNATIONAL	Production et stockage de pièces de lingerie	Europe (69, boulevard de l')	En activité
HAGER ELECTRO-PLASTIC SA	Manufacture d'appareillage électrique, d'éléments thermoplastiques, et traitement des métaux	Europe (132, boulevard de l')	En activité
GILLMANN AUTOS SIMCA	Station service - concessionnaire	Gouraud (Général, rue du)	Activité terminée
BRASSERIE KRONENBOURG	Brasserie	Europe (boulevard de l')	En activité

Source : <http://basias.brgm.fr/>

De plus, 5 sites potentiellement pollués sont recensés à l'inventaire BASOL :

Nom	Description
BRASSERIE KRONENBOURG	L'arrêté préfectoral (AP) du 22 octobre 1998 autorise la société BRASSERIES KRONENBOURG à exploiter une brasserie et à augmenter la capacité de production de cidre sur leur site à OBERNAI. Cet acte administratif est complété par les AP du : 14/06/2002, 05/11/2004, 17/03/2005, 03/10/2005. Le site est actuellement soumis à autorisation et ses activités sont encadrées par l'AP principal en date du 06/10/2006 et un AP complémentaire du 22/06/2010.
HAGER (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.
HAGER (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.
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.
ZH Industrie	Le site a été exploité pendant environ 60 ans, jusqu'en septembre 2003, date de sa mise en liquidation judiciaire, pour des activités de production et de conditionnement d'appareils de chauffage. Il était occupé auparavant par une émaillerie.

Source : <http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php>

Conclusion sur la mémoire des sites et sols potentiellement pollués :

Ainsi, comme l'illustrent les tableaux précédents, le site du projet n'est pas repéré dans l'inventaire BASOL, mais il est bien recensé dans l'inventaire BASAIS.

Afin de clarifier l'état du milieu souterrain, un diagnostic complémentaire a été mené. Les conclusions de cette étude sont reprises à la page suivante.

Cette étude est annexée au présent dossier de modification.

6.1 Synthèse

Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, la société SCHARF IMMOBILIER prévoit la création de logements dans le centre bourg d'Obernai.

Une grande partie du site est urbanisé (bâtiments, voiries et parking) et comprenait notamment l'ancien supermarché MATCH.

Un premier diagnostic environnemental du milieu souterrain a été réalisé par la société ICF Environnement en 2015 dans le cadre de la cessation d'activité du supermarché. Les investigations réalisées répondaient au besoin du supermarché MATCH d'un état des lieux de sortie, en sa qualité de locataire.

Le projet envisagé par SCHARF IMMOBILIER prévoit quant à lui un changement d'usage, avec un passage d'un usage considéré comme peu sensible (commercial) à un usage considéré comme sensible (habitat).

Afin de produire le document ATTES en attestant que le projet d'aménagement est compatible avec l'état du site et que les éventuelles mesures de gestion sont bien appliquées, l'ensemble du site doit avoir été investigué. Des investigations complémentaires ont ainsi été réalisées en février 2017 au droit de l'ancien parking et des bâtiments du supermarché MATCH.

Les investigations sur les sols ont montré :

- la présence de matériaux non inertes pouvant engendrer un surcoût dans le cadre du projet lors de l'excavation hors site,
- l'absence de source de pollution concentrée et importante de nature à induire un risque sanitaire ;
- la présence de métaux lourds et d'hydrocarbures à des teneurs supérieures au bruit de fond.

Les mesures de gestion sont les suivantes :

- le recouvrement des futurs espaces verts collectifs par au moins 30 cm de terres d'apport saines afin de couper le contact entre les terres du site et les futurs usagers. Les autres zones feront déjà l'objet d'un recouvrement (dalle béton ou revêtement de type enrobé) ;
- en phase chantier, limiter l'envol de poussière et prévoir la mise à disposition de masque P3 ;
- l'évacuation des déblais issus du terrassement vers les filières adaptées, définies les volumes indiqués au tableau 6, selon le plan de terrassement présenté à la figure 2. Le maillage proposé a permis de définir les volumes et tonnages suivants :

	Volume (m ³)	Tonnage (t)
ISDI	25878	45680
ISDND	805	1449
TOTAL	26683	47129

L'évacuation de l'ensemble des matériaux non inertes (805 m³) lié au terrassement du futur projet entraînera un surcoût de l'ordre de 100 k€, hors coût de transport.

Notons que BURGEAP ne pourra être tenu responsable si des terres excavées issues du site ne sont pas évacuées vers des exutoires dûment habilités à les prendre en charge.

Conclusion du diagnostic sur le milieu souterrain :

Les éléments de synthèse concluant l'étude des sols illustrent la compatibilité du projet porté par la présente procédure de modification, sous réserves de l'exécution des trois mesures de gestion suscitées.

2.1.1.4. Périmètres d'inventaire et de protection communaux

La commune d'Obernai est concernée par différents périmètres d'inventaire et de protection du patrimoine naturel. Ils sont récapitulés dans le tableau suivant :

CODE	NOM	TYPE
Espaces protégés et gérés		
FR1500101	Buehl	Terrain acquis (ou assimilé) par un Conservatoire d'espaces naturels
ZNIEFF		
420007204	Collines calcaires du Bischenberg et environs à Rosheim, Boersch, Bischoffsheim et Obernai	-
420030419	Ried du Dachsbach et de l'Apfelbach à Bernardswiller et Goxwiller	-
420030423	Zone humide du Buehl à Obernai	-
420030427	Zone humide du Langer Schlittweg à Bischoffsheim	-
Natura 2000 – Directive Habitats		
FR4201797	Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin	-

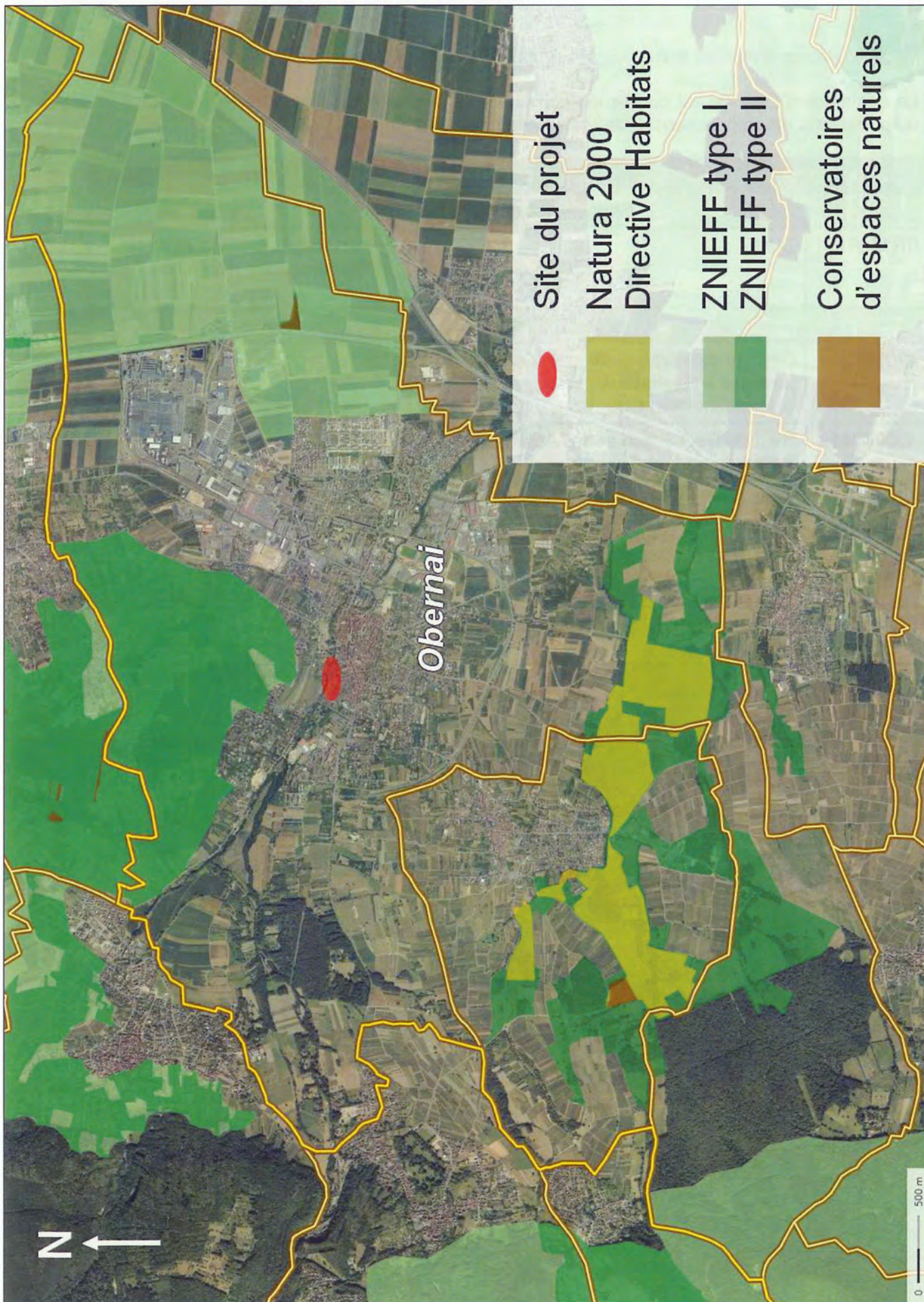
Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel - <https://inpn.mnhn.fr>

Comme l'illustre la carte de la page suivante, le site du projet n'est pas recensé dans ces inventaires.

De plus, le site du projet est localisé à près de 2 kilomètres du site Natura 2000.

Conclusion sur les périmètres d'inventaire et de protection du patrimoine naturel :

Le projet porté par la présente procédure n'est pas recensé dans un inventaire. Il n'aura pas d'impact sur les inventaires existants.



2.1.1.5. Trame verte et bleue et paysage

2.1.1.5.1 SCoT du Piémont des Vosges

Le SCoT du Piémont des Vosges identifie les terrains concernés par de l'AOC ainsi que les « noyaux centraux » de biodiversité. Le terrain d'assise du projet de renouvellement d'une friche commerciale n'est pas concerné par ces protections.

Au contraire, les terrains en question font partie de « l'enveloppe urbaine » d'Obernai, comme l'illustre l'extrait cartographique suivant :

Enveloppe urbaine : commune d'Obernai – Secteur 2 (extrait du DOG du SCoT, p.62)



Conclusion sur le SCoT :

Le SCoT identifie le secteur du projet comme faisant partie de l'enveloppe urbaine d'Obernai.

2.1.1.5.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Appréhender l'écologie du paysage a pour principal dessein de définir les différentes structures utilisées par la biodiversité dans les déplacements (quotidiens, annuels...). Cette analyse permet de mettre en évidence le fonctionnement écologique des écosystèmes à l'échelle communale, fonctionnement qui s'inscrit dans un contexte supra-communal, reliant ainsi de grands ensembles naturels entre eux.

La mise en place d'un réseau écologique national nommé « Trame verte et bleue » a été l'une des mesures prioritaires du groupe « Préserver la biodiversité et les ressources naturelles » du Grenelle II de l'Environnement. Cette démarche fait suite au constat de fragmentation importante du territoire et de fragilisation des populations animales et végétales, y compris en ce qui concerne les espèces ordinaires.

En Alsace, la politique Trame Verte et Bleue (TVB) a été initiée par le Conseil Régional dès 2003, afin de restaurer les réseaux écologiques dégradés de la plaine. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil de mise en œuvre de la TVB régionale, a été adopté en Alsace le 22 décembre 2014.

La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques (cours d'eau, canaux, plans d'eau...) qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les différentes espèces qui leurs sont inféodés. On parle également de « continuités écologiques » ou de « réseau écologique ».

La trame verte et bleue est composée de deux catégories d'éléments :

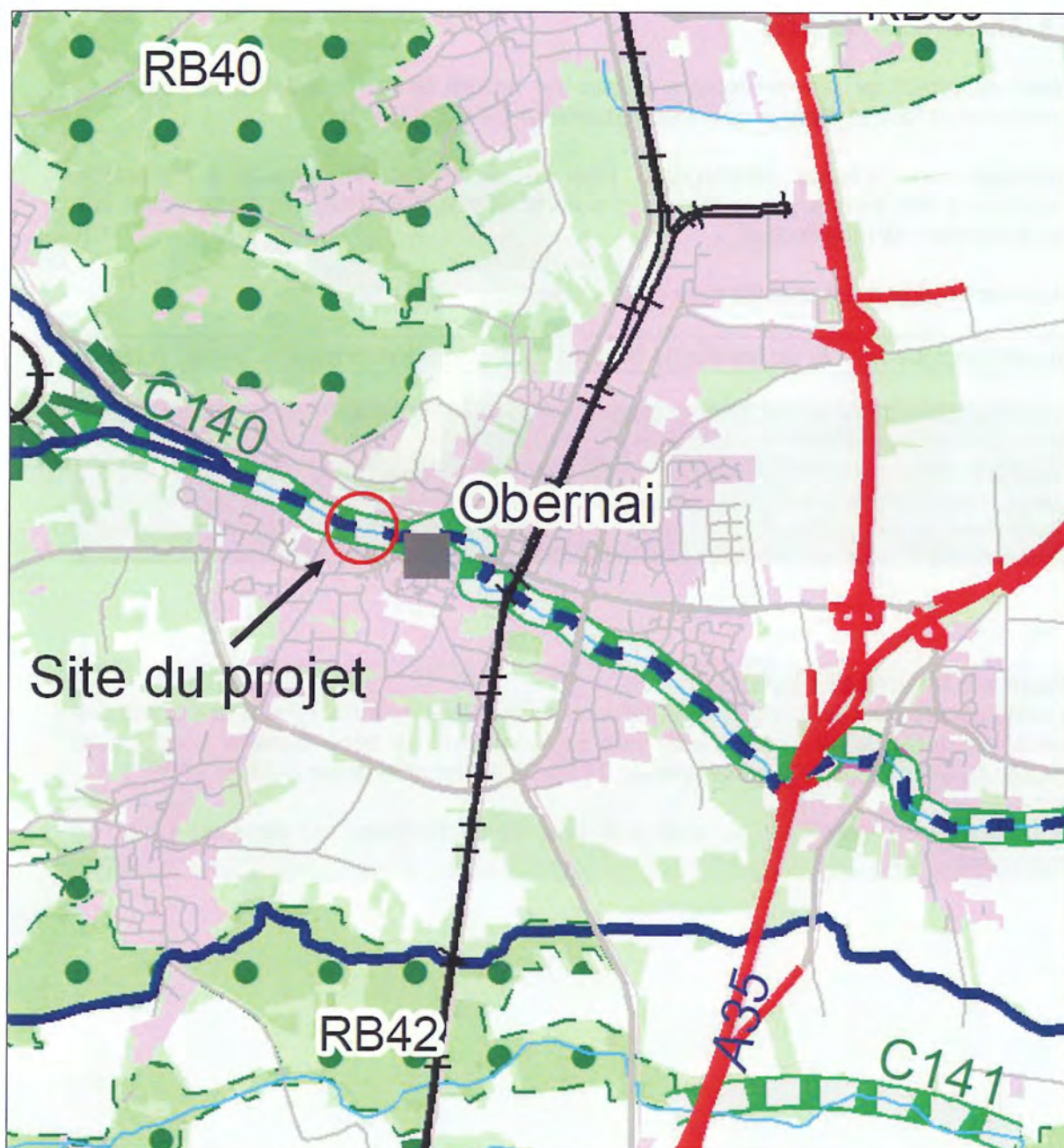
- des réservoirs de biodiversité d'une part ;
- et des corridors qui les relient entre eux d'autre part.

Le tracé linéaire des cours d'eau en font un cas particulier : ils peuvent être à la fois des corridors et des réservoirs.

Comme l'illustre la carte de la page suivante, le site de projet est traversé par l'Ehn, qui est identifié dans le SRCE comme le corridor C140. L'état fonctionnel de ce corridor est estimé « non satisfaisant » dans le SRCE ; ce corridor serait à « remettre en bon état ».

Id.	Support du corridor	Longueur (en km)	Sous-trames et cortèges d'espèces associées					Espèces privilégiées	Niveau de fragmentation	Principales routes fragmentantes	Zones à enjeux/urbanisation	Etat fonctionnel	Enjeux	
			Milieu forestier	Milieu forestier humide	Milieu ouvert humide	Prairie	Verger							Milieu ouvert xérique
C140	Cours d'eau	9,3		X	X	X			Crapaud vert, Chat sauvage	140	A35, N422, D109, D422, D426	0	Non satisfait	À remettre en bon état

Fiches descriptive du corridor C140
Source : SRCE, Tome 1 page 354



Conclusion sur le SRCE :

Le SRCE identifie l'Ehn comme un corridor écologique. Son état fonctionnel est estimé « non satisfaisant » dans le SRCE ; ce corridor serait à « remettre en bon état ».

Le projet porté par la présente procédure n'est pas incompatible avec les fonctions écologiques du cours d'eau.

De plus, le projet comprend des actions de mise en valeur et de remise en état, notamment des berges, qui participeront à l'amélioration de la fonctionnalité écologique du cours d'eau.

2.1.1.5.3 Etude zones humides

Le secteur du projet de renouvellement urbain est repéré dans l'inventaire des zones à dominante humide réalisé dans le cadre du partenariat CIGAL (BDZDH).

C'est pourquoi une « étude pédologique pour la recherche de terrains à caractère hydromorphe » a été menée par le bureau d'experts GINGER BURGEAP. Cette étude est annexée au dossier de modification.

L'extrait suivant reprend la conclusion de cette étude :

Etude pédologique pour la recherche de terrains à caractère hydromorphe (extrait p.16)

Ces investigations ne permettent pas d'attribuer aux secteurs étudiés un caractère de zone humide pour critère pédologique, au sens de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009.

Les travaux projetés ne sont donc pas concernés par la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature « Loi sur l'Eau » de l'article R214-1 du Code de l'Environnement, concernant le remblaiement ou l'assèchement d'une zone humide.

Conclusion sur l'humidité des sols :

L'étude pédologique pour la recherche de terrains à caractère hydromorphe a démontré que les terrains en question ne présentaient pas un caractère de zone humide pour critère pédologique, au sens de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009.

Ainsi, les terrains en questions ne sont pas des zones humides au sens du Code de l'Environnement.

2.1.1.6. Conclusions sur l'état initial de l'environnement du site de projet

L'analyse de l'état initial de l'environnement du site, le DICRIM de la ville d'Obernai, le SCoT du Piémont des Vosges, le SRCE et les trois études complémentaires menées permettent de conclure que :

- Le secteur de projet constitue une friche commerciale et comprend les anciens bâtiments de l'hôpital. Il s'agit d'un secteur artificialisé et urbanisé depuis de nombreuses décennies qui est compris dans l'enveloppe urbaine du SCoT en vigueur.
- Le secteur de projet n'est soumis à aucun risque ou nuisance incompatible avec le projet. L'étude hydraulique annexée démontre que le potentiel risque inondation est inexistant au droit du projet en cas de crue centennale de l'Ehn.
- Le terrain d'assise du projet n'est repéré dans aucun inventaire environnemental ou de protection du patrimoine naturel. De plus, il est éloigné et déconnecté des périmètres d'inventaire et de protection existants. On rappellera néanmoins, qu'un traitement particulier du souterrain sera nécessaire.
- Le terrain d'assise du projet ne fait pas partie de la trame verte du SRCE. Par contre, l'Ehn qui traverse le secteur du projet constitue un corridor écologique (trame bleue).
- L'étude pédologique menée démontre que le secteur du projet ne présente pas un caractère de zone humide tel que définit par le Code de l'Environnement.

2.1.2. Présentation du projet

Le projet porté par la présente procédure de modification consiste en la reconversion de l'ancien hôpital et le renouvellement de la friche commerciale MATCH. Comme l'illustre le croquis suivant, le projet se décline sur trois espaces.



1. Les bâtiments de l'ancien hôpital seront reconvertis après démolition partielle des constructions actuelles. Le projet programme la reconversion d'une partie des bâtiments en un hôtel avec brasserie, la réalisation de quelques commerces et d'environ 60 à 70 logements (avec stationnements en sous-sol).
2. L'espace MATCH a été démoli. Le projet y programme la réalisation d'environ 75 à 80 logements (avec stationnements en sous-sol), la réalisation d'un supermarché d'environ 1 400 m² avec un parking de 50 places, la réalisation de quelques commerces, et la construction d'un parking ouvrage de plus de 200 places.
3. Le long de la route de Boersh près de 40 logements sont également programmés.

L'image suivante présente une vision de ce que pourrait donner le projet une fois entièrement réalisé. Il s'agit là d'une esquisse permettant d'apprécier la volumétrie et l'implantation approximatives des éléments programmés :



2.1.3. Justification de l'intérêt général du projet

Le projet de reconversion de l'hôpital et de renouvellement de la friche MATCH constitue un projet d'intérêt général qui s'inscrit pleinement dans une optique de développement durable, comme le démontre le présent point 2.1.3.

2.1.3.1. Un projet qui complète la construction du nouvel hôpital d'Obernai

Les travaux de construction du Nouvel Hôpital d'Obernai (NHO) ont démarré début octobre 2016. Les services installés dans l'actuel hôpital ainsi que l'EHPAD « Pavillon St. Vincent » seront transférés dans ce nouvel établissement hospitalier qui ouvrira en février 2019.

La construction du nouvel hôpital posait de fait la question de la vocation des bâtiments de l'ancien hôpital.

Le projet de reconversion de l'ancien hôpital s'inscrit dans la continuité directe de la construction du nouvel hôpital. En effet, la reconversion des bâtiments de l'ancien hôpital permettra d'éviter la vacance des locaux. De fait, la ville évite ainsi la constitution d'une friche hospitalière dans son centre ancien.

De plus, la vente des bâtiments et des terrains de l'ancien hôpital (3 500 000 € TTC) participe au financement du nouvel hôpital.

Ainsi, la réalisation du projet porté par la présente modification relève de l'intérêt général, car la reconversion de l'actuel hôpital permettra d'éviter la constitution d'une friche et de mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune.

2.1.3.2. Un projet de renouvellement urbain

Depuis la fermeture définitive du supermarché MATCH en juin 2015, le site constitue une vaste friche commerciale en continuité directe du centre ancien.

En l'absence de toute alternative sérieuse de reprise, la fermeture prolongée des surfaces commerciales et des aires de stationnement clientèle aurait pu altérer l'attractivité du centre-ville, nuire à la sécurité publique et à la qualité de l'environnement et aggraver les conditions de stationnement et de desserte des équipements publics et des commerces avoisinants.

Ainsi, la reprise et le renouvellement urbain de la friche commerciale constitue un intérêt général. Ce projet permettra d'accroître l'attractivité du centre, d'améliorer le cadre de vie et l'environnement urbain et de répondre en partie à la problématique du stationnement.

2.1.3.3. Un projet qui s'appuie sur l'histoire pour étendre le centre ancien

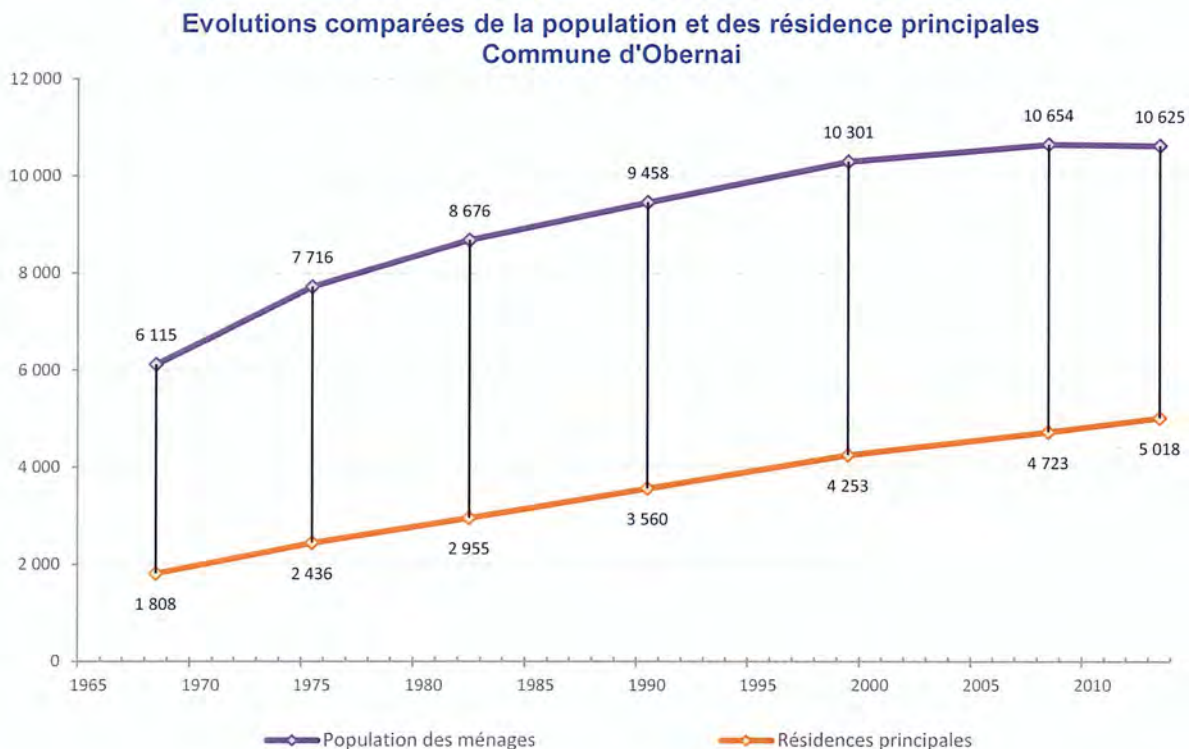
Le site du projet fait originellement partie intégrante du système de fortifications médiévales de la Ville : jusqu'au début du XIX^{ème} siècle, il constituait un espace militaire avancé, dénommé « lunette de la Soutte ».

Le projet de renouvellement urbain s'appuie en partie sur le tracé originel du rempart du faubourg, permettant ainsi de mettre en valeur le site. De plus, le projet permettra de rétablir des liaisons piétonnes entre le centre-ville et le faubourg.

Ainsi, en permettant d'améliorer les liaisons piétonnes et en mettant en valeur le patrimoine historique de la ville, le projet revêt à nouveau un caractère d'intérêt général.

2.1.3.4. Un projet qui répondre aux besoins de la ville et à ses habitants

- Répondre aux enjeux démographiques, notamment au desserrement des ménages
-



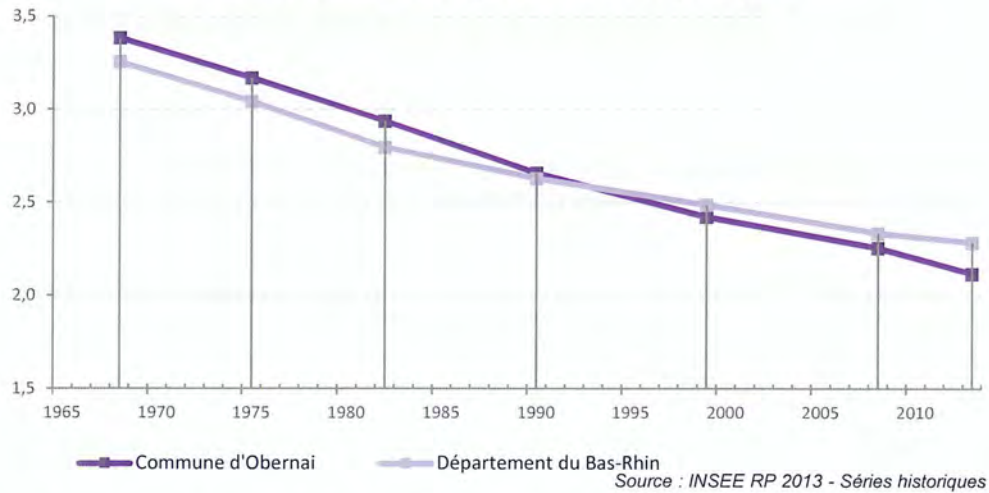
Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

Comme l'illustre ce graphique, entre 1999 et 2013 la commune compte 765 résidences principales supplémentaires. Pourtant, sur le même pas de temps, la population des ménages n'augmente que de 324 habitants.

On observe que si la courbe des résidences principales est indexée à celle de la population, la croissance de l'habitat est nettement supérieure. Ceci est dû à la diminution de la taille des ménages, phénomène national qui est le résultat de plusieurs facteurs comme la séparation des couples et la baisse du nombre d'enfants.

Ce phénomène, également appelé desserrement des ménages, est plutôt marqué à Obernai comme en atteste les critères détaillés sur les pages suivantes.

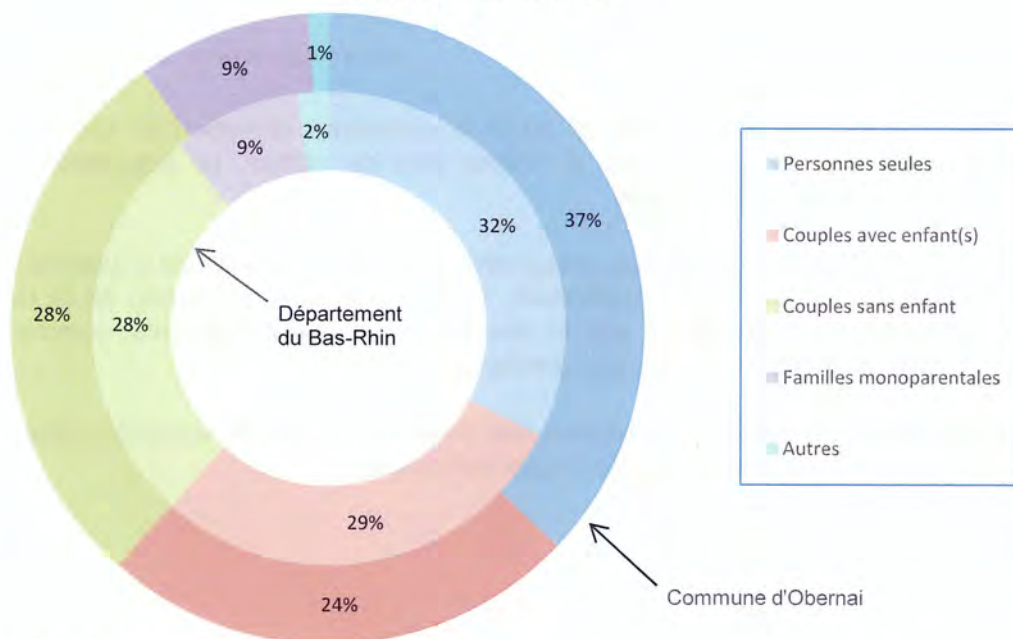
Nombre d'habitants moyen par résidence principale



Le graphique ci-dessus présente le nombre d'habitants moyen par résidence principale. On remarque une nette inflexion : à partir de 1990, Obernai passe en-dessous de la moyenne départementale. Cette diminution du nombre de personnes par ménages s'accélère encore depuis 2005, pour atteindre les 2,1 personnes par ménages en 2013.

La composition des ménages en 2013

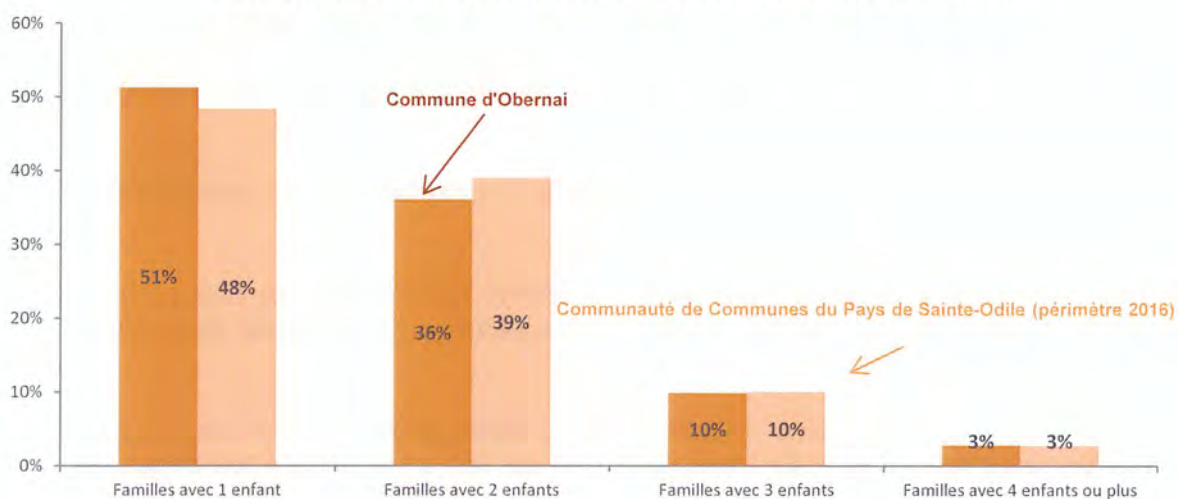
(répartition en pourcentage)



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire

Ce graphique détaillant la composition des ménages en 2013, vient confirmer le constat de diminution de la taille des ménages à Obernai. En effet, 37% des ménages de la ville sont constitués par des personnes seules ; alors que la moyenne départementale est à 32%.

Répartition des familles selon le nombre d'enfants en 2013



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire

On notera également qu'entre 1999 et 2012, la part des couples avec enfants a baissé de 10% et celle des couples sans enfant est restée stable.

Ainsi, Obernai est fortement impacté par le desserrement des ménages, la décohabitation. Pour faire face à cet enjeu, la commune doit offrir un panel de logements attractifs afin de répondre aux besoins de sa population actuelle tout en accueillant des habitants supplémentaires.

Le projet porté par la présente modification revêt un intérêt général car il permettra de répondre aux besoins de la ville et de ces habitants : production de logements, amélioration de l'offre commerciale et hôtelière et traitement de la problématique stationnement en centre

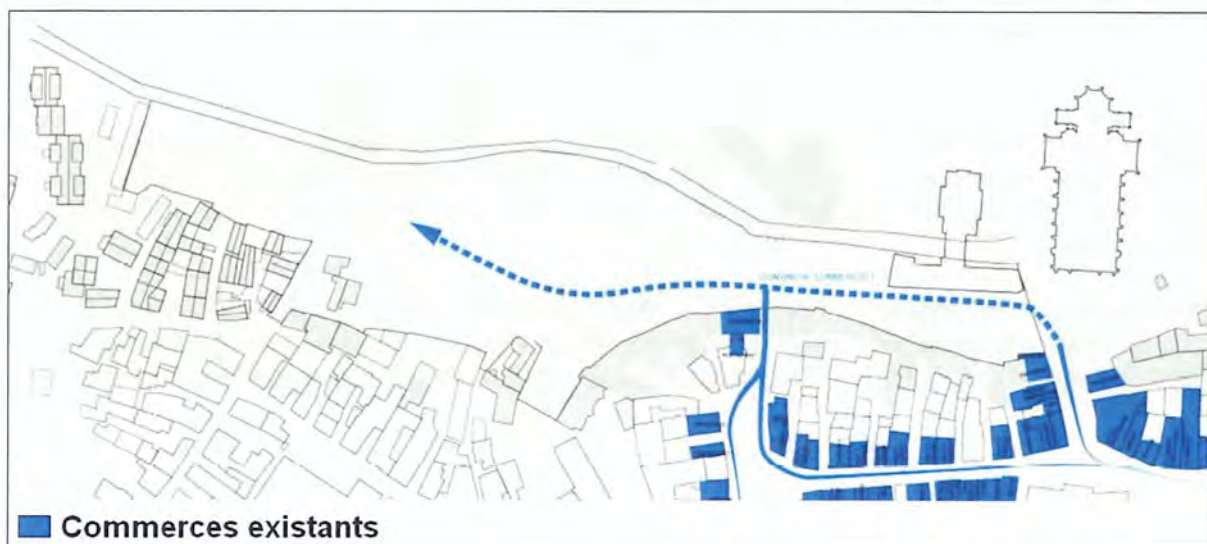
- **Répondre aux enjeux économiques**

Dépourvu de grandes zones commerciales qui auraient déstabilisées les équilibres entre les différents pôles économiques de la ville, le commerce local est composé majoritairement de petites structures, de 4 supermarchés et d'un hypermarché, répartis en 3 secteurs géographiques principaux (Centre-ville, Parc d'activités économiques Nord, Parc d'activités économiques Sud).

Le site du projet, qui prévoit l'implantation de quelques commerces et d'un supermarché, offre deux particularités :

- Il s'agirait du seul équipement commercial à l'Ouest de la ville et au plus près de quartiers résidentiels, sa situation répond à des besoins de proximité et/ou d'une population non motorisée ;
- En connexion immédiate avec le centre-ville, il interagit avec l'offre commerciale vivace du cœur historique et dont une large part est liée à l'attractivité touristique de la ville.

En effet, comme l'illustre le schéma suivant, une offre commerciale sur le site du projet permettrait une continuité avec les commerces existants dans le centre ancien :



Ainsi, en palliant la fermeture du MATCH et en permettant la réalisation de quelques commerces, le projet de renouvellement urbain permettra d'améliorer le tissu commercial de la ville.

- **Répondre aux enjeux touristiques**

Située au cœur de l'Alsace, sur la Route des Vins, au pied du Mont Sainte-Odile, Obernai fait partie des Plus Beaux Détours de France. Obernai est une des rares villes moyennes alsaciennes à avoir gardé son cachet d'autrefois, avec ses remparts, ses tours fortifiées, ses maisons à colombages et ses petites ruelles.

Haut lieu du tourisme alsacien, elle est la 2^{ème} ville la plus visitée du Bas Rhin, d'après l'Office du Tourisme d'Obernai.

Ce rôle touristique majeur à l'échelle départemental implique de fait un besoin d'hébergements touristiques. D'après le site internet de l'Office du Tourisme d'Obernai, la ville accueille les hôtels suivants :

Nom	Capacité (chambres)
Hôtel-restaurant à la Cour d'Alsace	53
Hôtel-restaurant Sainte-Odile	19
Hôtel la Cloche	20
Hôtel la Diligence	24
Hôtel le Colombier	47
Hôtel le Gouverneur	33
Hôtel le Pavillon 7	6
Hôtel les Jardins d'Adalric	46
Hôtel les Vosges Obernai	22
Hôtel Première Classe	69
Hôtel-restaurant le Parc	62
Hôtel-restaurant Zum Schnogaloch	9
Total chambres	410

En plus des hôtels, d'autres solutions d'hébergement existent sur le territoire (camping municipal, village de vacances, appart-hôtels, locations de vacances, etc.).

Ainsi, en prévoyant la reconversion de l'ancien hôpital en hôtel, le projet porté par la présente procédure de modification permettra de répondre positivement aux enjeux touristiques du territoire en complétant l'offre d'hébergement hôtelier.

- **Améliorer le fonctionnement urbain**

D'emblée il convient de rappeler le rôle majeur que joue le site du projet dans le fonctionnement urbain de la commune, et même au-delà au sein de l'armature urbaine du territoire. En effet, le centre d'Obernai jouit d'une attractivité qui rayonne bien au-delà du ban communal et dépasse la simple logique de déplacements domicile-travail.

Cette attractivité nécessite de fait une offre en stationnement suffisamment calibrée.

Types de déplacements professionnels

	Voitures, camions	Deux roues	Transport en commun	Marche à pied	Sans transport
Commune d'Obernai	71,3%	4,8%	8,1%	12,5%	3,3%
Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile (périmètre 2016)	77,3%	3,9%	6,5%	8,4%	3,8%
Département du Bas-Rhin	70,5%	6,2%	12,8%	6,4%	4,0%

Source : INSEE, RP 2013 - exploitation complémentaire

Comme l'illustre le tableau précédent, avec plus de 72% des déplacements domicile-travail, l'automobile constitue de loin le mode déplacement le plus utilisé à Obernai.

Ménages sans voiture

	Ménages sans voiture	Taux de ménages sans voiture
Obernai	653	13%
CC du Pays de Sainte-Odile	845	11%
Bas-Rhin	88240	19%

Seulement 13% des ménages d'Obernai ne possèdent pas de voiture, contre 19% en moyenne dans le département.

Ces chiffres viennent rappeler l'importance de la thématique stationnement à Obernai, notamment dans le centre ancien.

Actuellement, le site du projet comprend 2 aires de stationnement ouvertes au public : la principale, attenante au supermarché, d'une capacité d'environ 110 places ; une seconde, d'environ 29 places est implantée sur le côté opposé du rempart, privatisée depuis 2012.

Cette offre de stationnement apparaît non seulement indispensable au fonctionnement du site mais aussi utile à la desserte du centre-ville.

Cette aire de stationnement ouverte à la circulation publique fait en effet fonction, depuis de nombreuses années, de parking d'approche pour l'ensemble des activités de centre-ville : Marché hebdomadaire, Centre culturel Athic, Maison des Associations et de la Musique, Hôpital Civil, commerces et services du secteur de la place de l'Etoile.

Ainsi, jusqu'à la cessation de l'activité commerciale sur le site, le parking principal était doté d'un système de contrôle d'accès, permettant à tout utilisateur de stationner son véhicule moyennant le paiement d'un titre de stationnement auprès du supermarché. Durant les périodes de fermeture du supermarché, l'accès au stationnement était libre et gratuit.

Ce parc privé de stationnement représente une part importante de l'offre globale de stationnement en cœur de ville (hors parkings d'approche de l'Altau et des Remparts) et joue en conséquence un rôle majeur dans le fonctionnement et dans la vitalité du cœur de ville.

C'est pourquoi, la problématique du stationnement doit être bien traitée dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la friche. Le projet prévoit notamment :

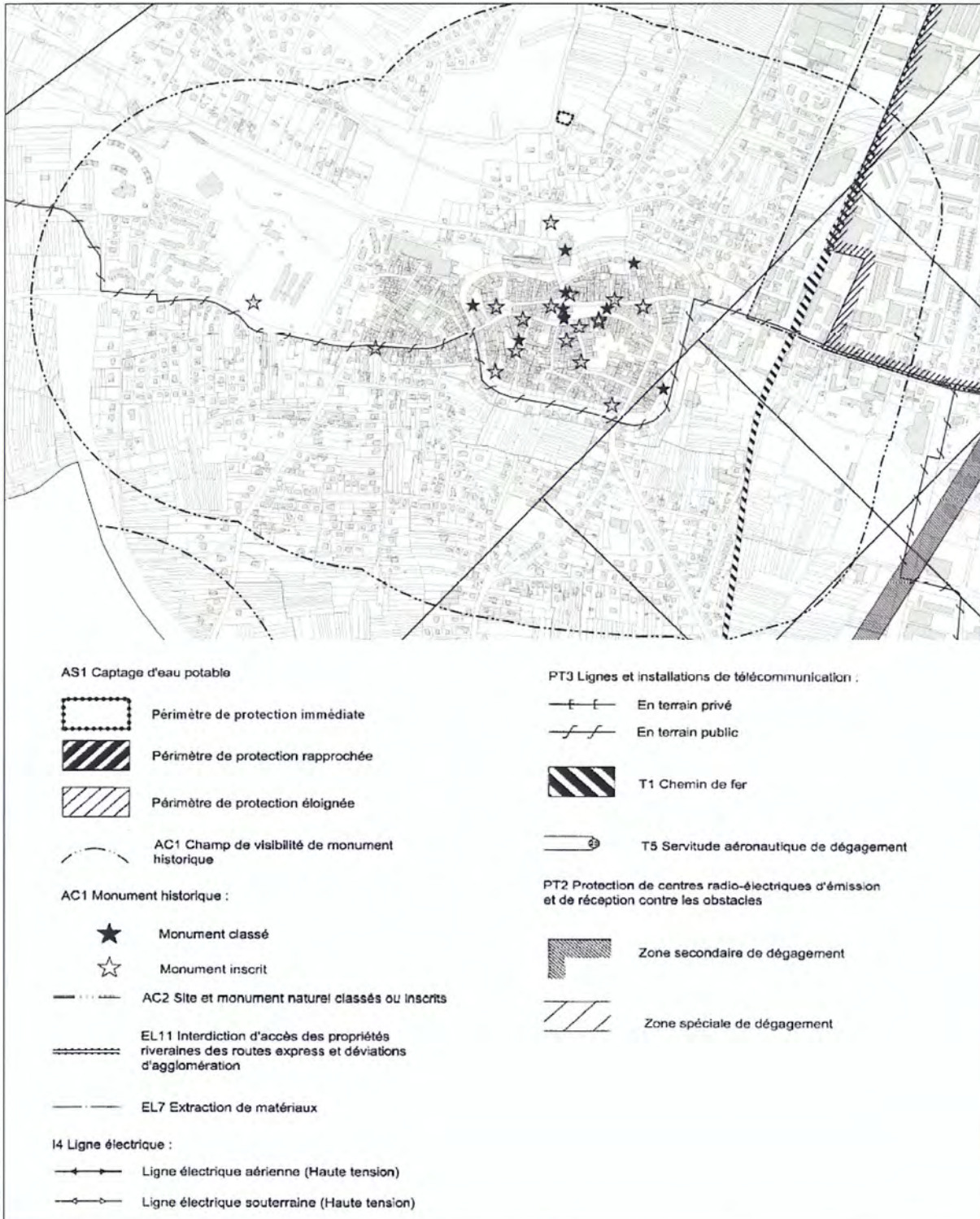
- des stationnements en sous-sol pour les logements ;
- un parking d'environ 50 places pour le futur supermarché ;
- un parking ouvragé de plus de 200 places.

Ainsi, en améliorant l'offre en stationnement à l'entrée du centre ancien, le projet répond à un enjeu d'intérêt général.

2.1.4. Justification du projet par rapport aux contraintes supra-communales et communales

2.1.4.1. Les servitudes d'utilité publique

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique



Le secteur de projet n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique incompatible avec le projet.

2.1.4.2. Le SCoT du Piémont des Vosges

Le projet porté par la présente procédure de modification permet de répondre à plusieurs orientations du SCoT du Piémont des Vosges :

Extrait du Document d'Orientations Générales du SCoT (p. 8)

1.1 Renouvellement et densification des espaces urbanisés

Comme il est indiqué dans les orientations générales⁸ :

- environ 40 % des nouveaux logements devront être réalisés dans les secteurs déjà urbanisés pour les pôles de l'armature urbaine (Obernai, Barr, Rosheim) et le bi-pôle (Dambach-la-Ville et Efig),
- environ 30 % des nouveaux logements devront être réalisés dans les secteurs déjà urbanisés pour les autres communes. Toutefois pour celles disposant de nombreuses possibilités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, la part des logements réalisés en secteurs déjà urbanisés pourra être plus importante.

Pour développer les capacités d'accueil dans les secteurs urbanisés en utilisant au mieux les parties bâties, les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les modalités permettant l'urbanisation des dents creuses et la mutation du bâti existant, dans le respect de la morphologie urbaine et du patrimoine existant. Ils facilitent la réalisation d'opérations de requalification/restructuration urbaine ainsi que la reconstruction ou la réhabilitation d'immeubles vétustes ou inadaptés.

Pour protéger le bâti ancien de qualité, les communes instaurent le permis de démolir lorsqu'elles se dotent d'un P.L.U.

Extrait du Document d'Orientations Générales du SCoT (p. 9)

1.3.2 Diversité des fonctions urbaines

Les P.L.U. mettent en œuvre les conditions de la diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements) dans les quartiers résidentiels.

Par ailleurs à l'échelle des quartiers à enjeux (centre, gare,...), ils mettent en œuvre les conditions permettant de concilier la diversité des fonctions urbaines avec l'objectif de mixité sociale, dans le respect de la qualité du bâti.

4.3 Renforcement de l'offre commerciale et localisation préférentielle des commerces

Le Schéma de Développement Commercial renforce et pérennise l'offre commerciale en :

- pérennisant et renforçant le commerce dans les centres villes ;
- complétant et diversifiant l'offre commerciale sur le territoire en considération de l'accroissement des besoins de la population ;
- permettant l'implantation des nouvelles surfaces commerciales et l'extension des surfaces commerciales existantes en rapport avec l'armature urbaine (voir § 4.1.2.) et dans le respect des deux objectifs précédents ;
- autorisant l'implantation des magasins d'usine, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300 m², à moins qu'ils ne soient liés à des activités locales existantes.

Ainsi, le projet de reconversion de l'ancien hôpital et de renouvellement de la friche MATCH s'inscrit en pleine compatibilité avec le SCoT.

Ce projet permettra en effet de renouveler et de densifier un espace bâti (orientation 1.1 du SCoT), en misant sur la diversité des fonctions urbaines (orientation 1.3.2 du SCoT), le tout en renforçant l'offre commerciale (orientation 4.3).

2.1.4.3. Le PADD du PLU d'Obernai

Le projet porté par la présente procédure de modification permet de répondre à plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU :

Extrait du PADD du PLU (p. 15)

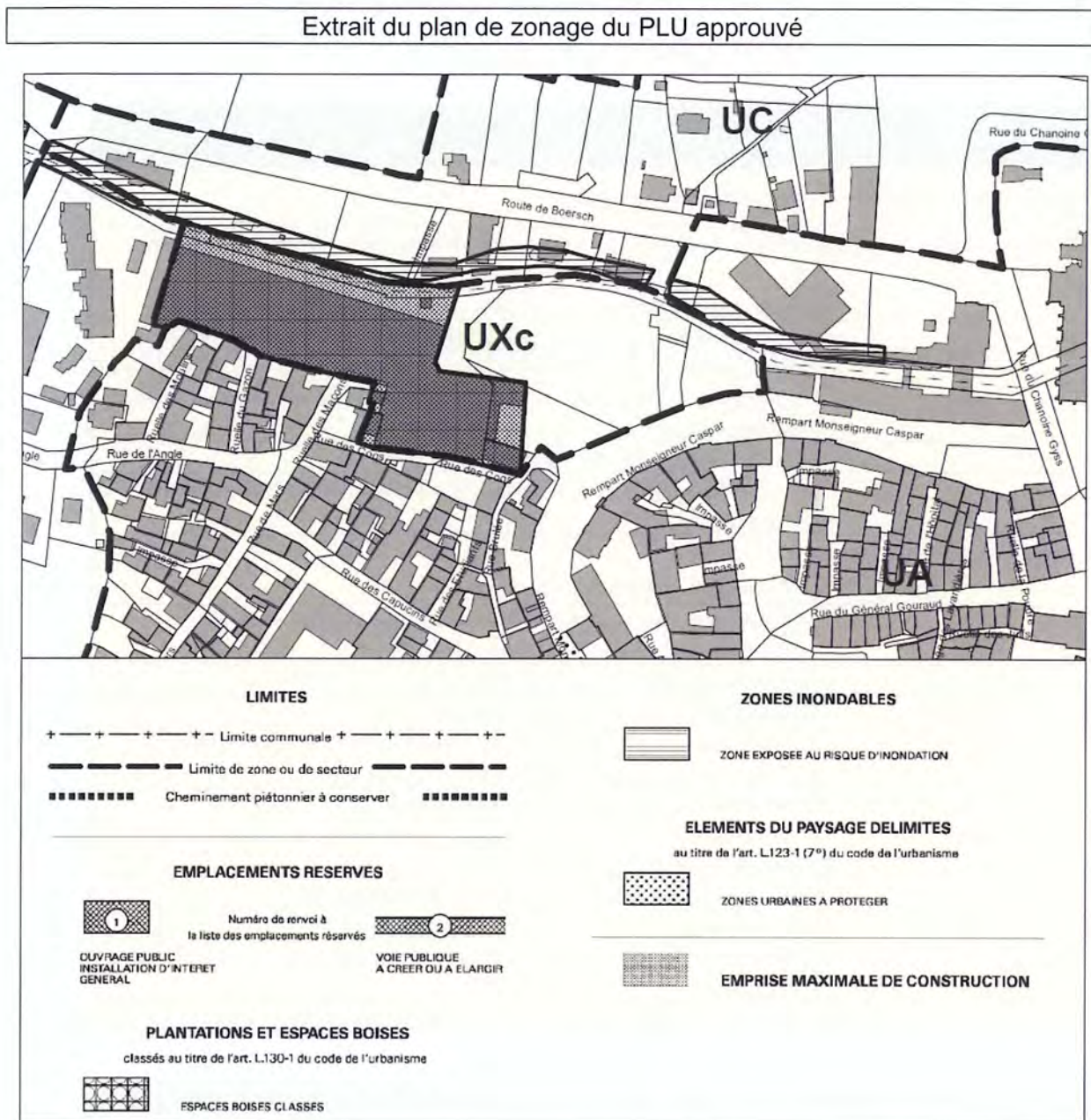
Orientations	
Valorisation du potentiel économique et touristique	
Orientations transversales	- Renforcer les fonctions tertiaires de la ville moyenne dans le contexte régional
	- Conforter l'attractivité commerciale
	- Prévoir des espaces d'accueil pour les établissements et les artisans locaux
	- Créer un parc d'activités intercommunal afin de diversifier le tissu industriel et de contribuer au potentiel économique de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile
	- Renforcer les équipements d'hébergement
	- Garantir à la viticulture et à l'agriculture des conditions économiques rentables et durables
Orientations thématiques spatialisées	Accueil des activités économiques
	- Extension du Parc Industriel Nord et/ou création d'un Parc d'activités intercommunal à vocation industriel (20-30 ha)
	- Extension du Parc d'activités du Thal (5-6 ha)
	- Extension du Parc d'activités Sud (5-6 ha)
	- Développement d'activités tertiaires (bureaux) en entrée de ville, à l' Est de l'agglomération (opération intégrée au futur quartier Est)
	- Création d'un pôle tertiaire au Sud de l'agglomération en apportant un soin particulier à son intégration dans le site ; ce site pourrait éventuellement accueillir une pépinière d'entreprises
	- Maintien de la vocation économique sur le site Zaegel Held
	Commerce
	- Favoriser le développement et la mutation des activités commerciales du centre historique
	- Conforter le développement commercial dans les différents quartiers

Ainsi, le projet de reconversion de l'ancien hôpital et de renouvellement de la friche MATCH permettra notamment de répondre aux orientations suivantes du PADD :

- Conforter l'attractivité commerciale ;
- Renforcer les équipements d'hébergement ;
- Favoriser le développement et les mutations des activités commerciales du centre historique ;
- Conforter le développement commercial dans les différents quartiers.

2.1.5. Dispositions modificatives

2.1.5.1. Le secteur concerné dans le PLU approuvé



Ainsi, le secteur de projet est classé comme suit dans le PLU :

- Espace ancien hôpital : zone **UA**, zone urbaine mixte correspondant au centre ancien, devra être modifié pour permettre le projet de reconversion.
- Espace friche MATCH : zone **UXc**, ce secteur à vocation exclusivement commerciale devra être modifié pour permettre notamment la réalisation de logements.
- Espace bord de l'Ehn (route de Boersch) : zone **UC**, cette zone qui régit un tissu urbain composé essentiellement d'habitat individuel, devra être modifié pour mieux encadrer la réalisation de logements collectifs.

En plus des différents zonages, deux surcharges graphiques impactent le secteur du projet :

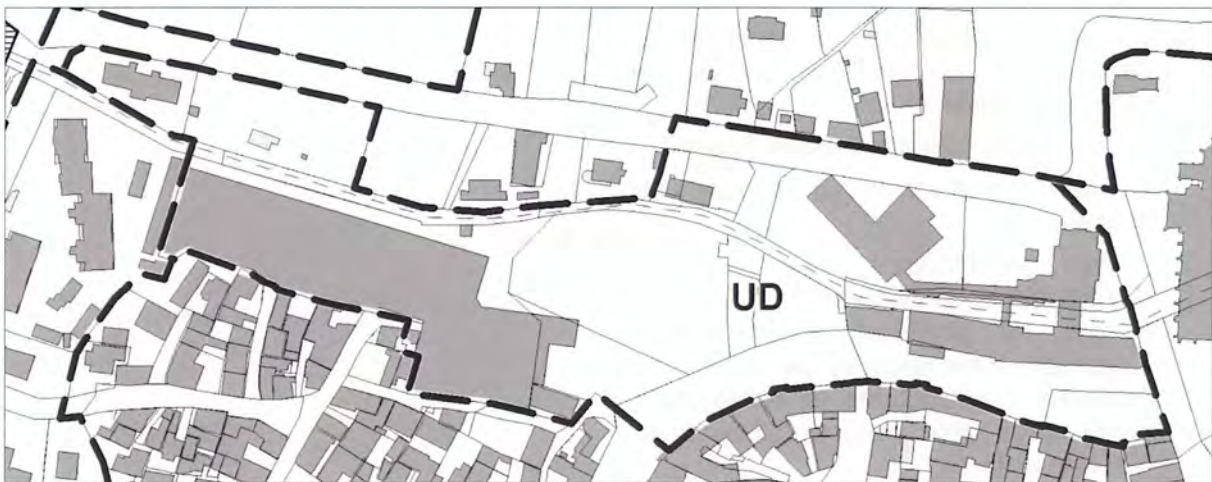
- Zone exposée au risque d'inondation : l'étude hydraulique annexée à la présente procédure démontrant l'inexistence d'un risque inondation en cas de crue centennale de l'Ehn, cette surcharge peut être retirée du plan de zonage.
- Emprise maximale de construction : une surcharge graphique encadrerait l'emprise maximale de construction au niveau des bâtiments du supermarché MATCH. Etant donné que celui-ci va être démoli et que des nouveaux bâtiments sont programmés, cette surcharge n'a plus lieu d'être. D'autant plus que le projet porté par la présente procédure aura une emprise au sol inférieure que celle des bâtiments à démolir.

Afin de permettre la concrétisation du projet présenté, le PLU est modifié comme suit :

- Plan de zonage : création de la zone UD, suppression des surcharges graphiques ;
- Orientations d'Aménagement : création d'une orientation d'aménagement définissant l'aménagement du secteur de projet (cette orientation reprend globalement le périmètre de la zone UD) ;
- Règlement : création de la zone UD, suppression du secteur UXc.

2.1.5.2. Le plan de zonage modifié

La présente modification crée la zone UD. Il s'agit d'une zone urbaine mixte, qui allie vocation résidentielle et commerciale dans la continuité du centre ancien.



2.1.5.3. Création d'une Orientation d'Aménagement

Une Orientation d'Aménagement est créée afin d'encadrer le projet de reconversion de l'ancien hôpital et le renouvellement de la friche MATCH.

Cette Orientation d'Aménagement recouvre globalement la zone UD et ses abords.

2.1.5.4. Création du règlement de la zone UD

Un nouveau chapitre (CHAPITRE III-bis – ZONE UD) est ajouté au règlement du PLU approuvé afin de réglementer le projet de renouvellement de la friche MATCH.

Les règles de ce nouveau secteur sont inscrites en rouge dans le règlement modifié joint à la présente note.

Les principes des règles de ce nouveau secteur sont détaillés et justifiés dans les tableaux suivants :

N° d'article	Rappel de l'article	Justification des règles
UD 1	Conformément à la vocation urbaine mixte de la zone, cet article autorise notamment : <ul style="list-style-type: none">- les constructions à usage d'habitation,- les constructions d'activités commerciales,- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,- la création d'hébergement hôtelier,- les constructions à usage de bureaux- les constructions ayant fonction d'entrepôts sous la condition d'être liés à une ou plusieurs construction(s) d'activités commerciales ou à une ou plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous conditions de respect des Orientations d'Aménagement.	Il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol autres que celles qui correspondent aux objectifs poursuivis par la collectivité.
UD 2	Conformément à la vocation urbaine mixte de la zone, cet article autorise notamment les constructions à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier et les activités commerciales, sous conditions de respect des Orientations d'Aménagement.	Il s'agit d'admettre sous conditions les occupations et utilisations du sol qui correspondent aux objectifs poursuivis par la collectivité.

N° d'article	Rappel de l'article	Justification des règles
UD 3	Cet article régleme la desserte des terrains par les voies publiques et accès aux voies ouvertes au public.	Il s'agit d'assurer la bonne desserte du site. Les Orientations d'Aménagement viennent compléter cet article.
UD 4	Cet article régleme la desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.	Il s'agit d'assurer une bonne fonctionnalité des réseaux sur le site.
UD 5	Article abrogé par la loi ALUR	Article abrogé par la loi ALUR
UD 6	Cet article permet l'implantation sur l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres sauf dans les cas où des dispositions contraires sont précisées dans les Orientations d'Aménagement. Dans ces cas, les constructions doivent respecter les règles d'implantation détaillées dans les Orientations d'Aménagement. De plus l'article comprend des dispositions particulières concernant l'implantation par rapport à l'Ehn.	La zone UD correspond à un faubourg à proximité immédiate du centre ancien, des implantations à l'alignement peuvent être un bon moyen de respecter le patrimoine urbain de la commune. En effet, dans le centre ancien l'implantation à l'alignement est généralisée. Dans le même temps, la zone UD est amenée à accueillir des constructions à vocation collective (supermarché notamment) pour lesquelles un recul est souhaitable pour assurer la sécurité des circulations et une bonne aération du tissu bâti. Des dispositions particulières sont prises pour permettre le réaménagement des berges de l'Ehn.
UD 7	Cet article permet l'implantation sur limite, ou avec un recul proportionnel à la moitié de la hauteur des constructions à bâtir. De plus l'article comprend des dispositions particulières concernant l'implantation par rapport aux zones limitrophes UA et UB et par rapport à l'Ehn.	La logique est la même que pour l'article 6 : des constructions sur limites permettront de conserver une cohérence urbaine avec le tissu ancien. Tandis que d'autres constructions nécessiteront des implantations en recul afin d'aérer le tissu bâti et de garantir un bon ensoleillement aux immeubles voisins. Des dispositions particulières sont prises pour permettre le réaménagement des berges de l'Ehn.
UD 8	Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.	Il s'agit d'assurer un bon accès pour les interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.
UD 9	Cet article régleme l'emprise au sol des constructions.	L'article n'est pas réglemé du fait de la diversité des composantes du projet et de la volonté d'assurer une densité urbaine.

N° d'article	Rappel de l'article	Justification des règles
UD 10	Cet article régleme la hauteur maximum des constructions. La hauteur maximale à respecter est de 15 mètres.	La hauteur maximale à respecter est la même que dans la zone UA, et ce dans le but de conserver une cohérence dans la volumétrie des bâtiments entre le centre ancien et la zone UD.
UD 11	Cet article régleme l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Il prend des dispositions concernant les bâtiments et matériaux, les façades et murs, les toitures, et les télécommunications.	Le site du projet fait originellement partie intégrante du système de fortifications médiévales de la Ville : jusqu'au début du XIX ^{ème} siècle, il constituait un espace militaire avancé, dénommé « lunette de la Soutte ». Il s'agira de garantir une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les dispositions prises ici sont proches de celles de la zone UA. Cela permet de d'assurer une cohérence architecturale avec le centre ancien.
UD 12	Cet article régleme les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. Il reprend globalement les normes de la zone UA limitrophe pour les logements. Et se contente de renvoyer aux Orientations d'Aménagement pour les autres occupations du sol.	Il s'agit de réaliser en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins des opérations. Les normes concernant les stationnements se basent sur une mutualisation des places (hors celles affectées aux logements). En effet, la zone UD fait fonction, depuis de nombreuses années, de parking d'approche pour l'ensemble des activités de centre-ville. Il paraît de fait logique d'y appliquer des normes similaires.
UD 13	Cet article régleme l'obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations. Il se contente de renvoyer aux Orientations d'Aménagement.	L'article se contente de rappeler le rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement.
UD 14	Article abrogé par la loi ALUR	Article abrogé par la loi ALUR

Justifications particulières concernant l'interdiction des éoliennes dans la zone UD :

La zone UD présente un intérêt patrimonial important pour la Ville. En effet, ce site fait originellement partie intégrante du système de fortifications médiévales de la Ville : jusqu'au début du XIX^{ème} siècle, il constituait un espace militaire avancé, dénommé « lunette de la Soutte ».

Le projet de renouvellement urbain s'appuie en partie sur le tracé originel du rempart du faubourg, permettant ainsi de mettre en valeur le site.

La zone UD est par ailleurs entièrement comprise dans le périmètre ABF délimitant le champ de visibilité des monuments historiques.

Ainsi, au vu de l'importance patrimoniale de la zone UD, il convient d'y interdire les éoliennes. En effet, ces installations sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.1.5.5. Suppression de la zone UXc

Toute mention de la zone UXc du PLU approuvé est de fait supprimée, car les terrains en question sont reclassés dans la zone UD dont la création est expliquée dans les points précédents.

2.2. Intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières

2.2.1. Rappel du contexte

Le PLU approuvé le 17 décembre 2007 définit un secteur 1AUb. Ce secteur à urbaniser correspond au lotissement des Roselières, qui s'étend sur une emprise de 21 hectares environ.

La ville d'Obernai a créé ce quartier en privilégiant l'environnement (gestion naturelle des eaux pluviales, création d'un parc public de 2,6 hectares), les économies d'énergie (bâtiments à très haute performance énergétique ou à basse consommation, éclairage public économe, recours aux panneaux solaires thermiques et photovoltaïques) et une architecture écologique (utilisation du bois, orientation bioclimatique des constructions, toitures végétalisées,...). A l'entrée de ce quartier se trouve la gendarmerie d'Obernai, un hôtel d'entreprises avec une boulangerie et le Pôle Petite Enfance de la Ville d'Obernai.

Aujourd'hui l'aménagement de ce quartier est très largement réalisé. Il convient, de fait, d'intégrer en zone urbaine les parties aménagées et construites du lotissement.

Photographies aériennes du site



Sources : IGN, Géoportail

2.2.2. Intérêt de la modification

Le principal intérêt de la modification est de reprendre et d'inscrire dans le PLU les éléments majeurs du règlement de lotissement, qui sera caduc en novembre 2017. Ces éléments permettront d'assurer la cohérence architecturale, urbanistique et environnementale du quartier.

La modification se justifie également par l'intérêt de mettre à jour le PLU en reclassant les terrains aménagés et construits de la zone « à urbaniser » vers la zone « urbaine » du PLU. En effet, maintenant que les lots sont aménagés et construits, ils n'ont plus leur place dans la zone « à urbaniser » de la commune.

Il s'agit ici d'une modification technique visant à mettre en cohérence le nouveau tissu urbain construit depuis 2007 avec un classement en « zone urbaine » du PLU, tout en assurant la bonne cohérence urbaine de ce quartier.

2.2.3. Dispositions modificatives

2.2.3.1. Le secteur concerné dans le PLU approuvé

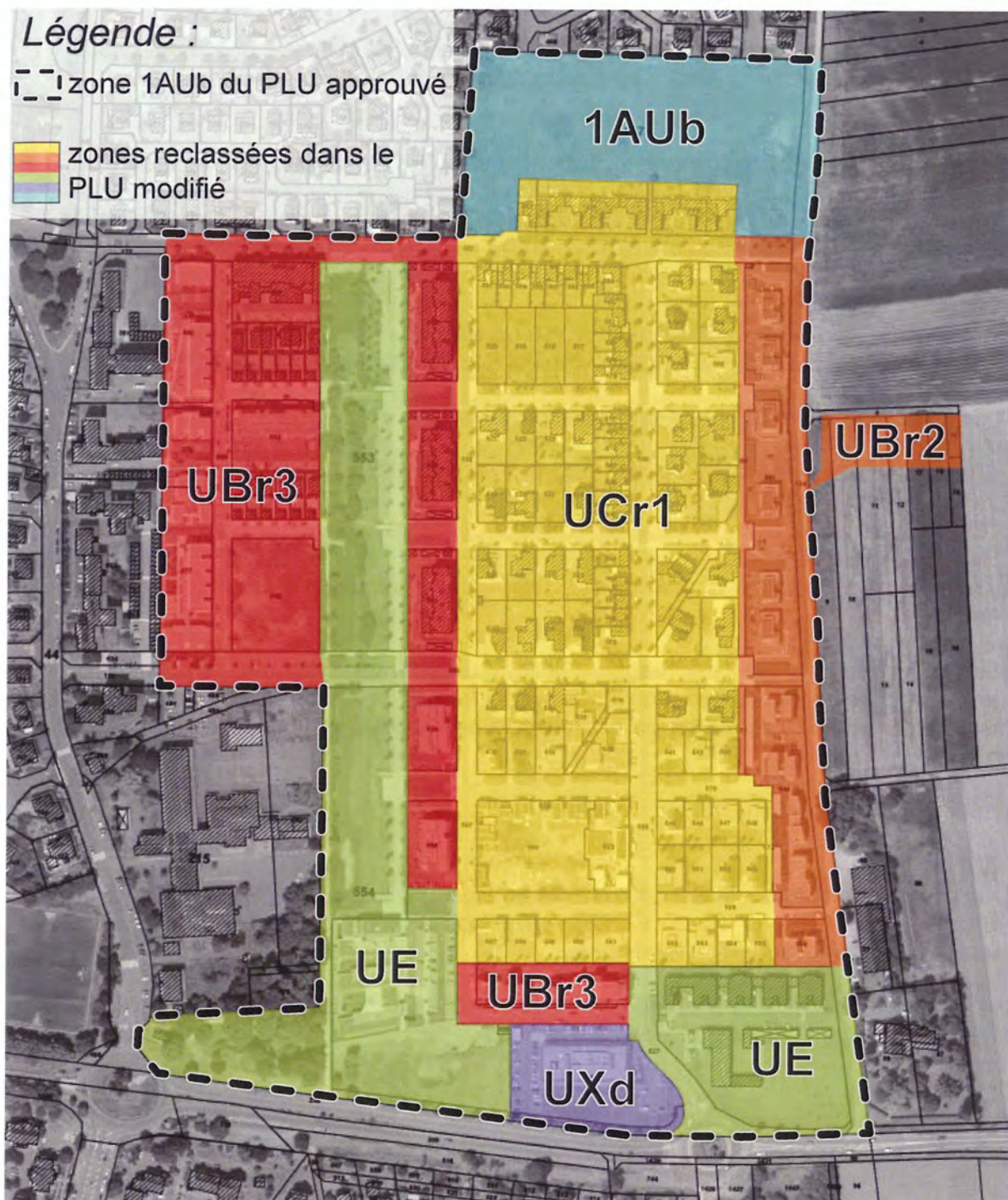
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé



Le lotissement des Roselières est classé dans le PLU approuvé dans un vaste secteur 1AUb. Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

L'extrait ci-dessus provient de PLU approuvé en 2007, le fond cadastral n'indique pas le remembrement ni les constructions qui existent aujourd'hui (cf photographie aérienne).

2.2.3.2. Le plan de zonage modifié



La zone 1AUb du PLU approuvé est découpée et reclassée comme suit :

- Les terrains encore libres au Nord restent classés en secteur 1AUb.
- Les terrains accueillant des équipements publics et le parc des Roselières sont reclassés en zone UE.
- Les terrains accueillant de l'activité tertiaire et commerciale sont reclassés en secteur UXd.
- L'habitat collectif R+3 est classé dans un nouveau secteur créé par la présente modification : UBr3.
- L'habitat collectif R+2 est classé dans un nouveau secteur créé par la présente modification : UBr2.
- L'habitat individuel R+1 est classé dans un nouveau secteur créé par la présente modification : UCr1.

2.2.3.3. Les modifications du règlement écrit

- **Secteur 1AUb :**

Les terrains encore libres au Nord restent classés en secteur 1AUb. Aucune modification n'est apportée au règlement écrit, ni à l'Orientation d'Aménagement du secteur.

- **Zone UE :**

Les terrains accueillant des équipements publics et le parc des Roselières sont reclassés en zone UE. En effet, la zone UE du PLU est une zone équipée qui est réservée à l'implantation d'équipements et de services publics. Aucune modification n'est apportée au règlement écrit (en dehors de l'article 2.7 détaillé au chapitre suivant).

- **Secteur UXd :**

Les terrains accueillant de l'activité tertiaire et commerciale sont reclassés en secteur UXd. C'est en effet le secteur du PLU qui a été prévu à cet effet lors de l'élaboration du PLU.

L'article UX6 est modifié par l'ajout de la disposition suivante :

6.4. Dans le secteur UXd situé le long de la RD426 conformément au plan annexé au présent règlement :

6.4.1. Les constructions devront être implantées en recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD426.

6.4.2. Les constructions doivent respecter les alignements architecturaux indiqués sur le plan annexé (hors débords de toiture).

La disposition imposant un recul par rapport à la RD426 permettra notamment de conserver une entrée d'agglomération aérée et une meilleure visibilité. La disposition imposant des alignements architecturaux permettra de préserver la perspective de l'entrée de l'allée des Roselières.

Dans la même logique, l'article UX3 est modifié :

3.2. [...]

Aucun nouvel accès sur la RD 500 ne sera autorisé. En outre, dans les secteurs **UXa, UXb et UXd** situé le long de la RD426, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes nationales et/ou départementales.

Pour des raisons de sécurité la création d'un nouvel accès sur la route départementale est interdite dans le secteur UXd situé le long de la RD 426.

- **Secteur UBr3 :**

L'habitat collectif R+3 construit dans le lotissement des Roselières s'apparente au tissu urbain de la zone UB du PLU approuvé. Néanmoins, afin d'assurer une cohérence urbanistique, architecturale et paysagère, un secteur UBr3 spécifique est créé. Ce secteur comprend des dispositions réglementaires spécifiques, retranscrites du règlement de lotissement.

Le secteur UBr3 créé prend les dispositions particulières suivantes :

6.6. Dans le secteur UBr3 et conformément au plan annexé au présent règlement :

Les constructions principales devront s'implanter en recul d'au moins 9 mètres par rapport aux allées du Verger, des Prés, des Roseaux, des Ormes et des Saules et par rapport à l'avenue des Roselières. Dans cette marge de recul les constructions annexes sont admises (locaux techniques, locaux poubelles, locaux vélos, carports).

De plus côté Parc, les constructions devront être implantées selon un alignement architectural (voir les ilots concernés sur le plan annexé).

Cette disposition ne s'applique qu'aux constructions érigées dans les lots de type « LC2a » du lotissement des Roselières. C'est pourquoi un plan est annexé au règlement du PLU modifié afin de clarifier la réglementation.

Ces reculs imposés permettent de conserver entre les ilots bâtis des espaces verts tampons qui donnent directement sur le parc public des Roselières. Ces espaces participent au fonctionnement écologique et paysager de l'ensemble de l'opération.

L'alignement architectural imposé côté Parc participera de la mise en valeur paysagère et architecturale du Parc. Cet alignement permettra de mettre en valeur la perspective sur le parc.

11.3. Toitures

[...]

Dans le secteur UBr3 :

Les toitures terrasses inaccessibles des volumes principaux seront végétalisées.

Dans le secteur UBr3, les toitures végétalisées seront rendus obligatoires pour les toitures terrasses inaccessibles. En effet ces toitures présentent des avantages :

- Contrairement à un toit classique, elles permettent de réguler naturellement le taux de poussières grâce à la filtration de l'air des végétaux. Elles participent de fait à une meilleure qualité de l'air en ville.
- Elles permettent d'atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- Elles apportent une meilleure isolation aux constructions. Il fait ainsi moins chaud et été et moins froid en hiver.
- Elles retiennent l'eau de pluie et l'évacuent progressivement par évaporation, assurant un meilleur drainage des eaux et une réduction du ruissellement.

11.4. Clôtures

[...]

11.4.1. Dans le secteur UBr3 (voir les ilots concernés sur le plan annexé) :

Sur Parc, les clôtures seront réalisées :

- soit en panneaux grillagés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et de teinte vert ou gris,
- soit en mur plein de 1,60 mètre de hauteur. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, devront être impérativement enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Le mur pourra être interrompu, le total des vides n'excédant pas 1/3 de la longueur totale de la clôture, par un traitement différencié (grille constituée de barreaudage vertical en acier, claustra bois, panneau en mailles rigides, etc.).

Dans tous les cas, les clôtures seront accompagnées d'une haie bocagère continue associant différents arbustes (caduques, fleuris ou marcescents), plantés sur au moins 2 mètres de large (soit au moins 2 lignes de plantation le long de la limite).

Ces dispositions concernant les clôtures suivent la même logique que la règle imposant l'alignement architectural côté Parc. Il s'agit de mettre en valeur la transition (clôturée) entre les collectifs et le Parc.

- **Secteur UBr2 :**

L'habitat collectif R+2 construit dans le lotissement des Roselières s'apparente au tissu urbain de la zone UB du PLU approuvé. Néanmoins, afin d'assurer une cohérence

urbanistique, architecturale et paysagère, un secteur UBr2 spécifique est créé. Ce secteur comprend une disposition réglementaire spécifique, retranscrite du règlement de lotissement.

Le secteur UBr2 créé prend la disposition particulière suivante :

- 13.5. Dans le secteur UBr2, le long du chemin rural à l'Est (voir plan annexé) :**
Une haie bocagère non continue associant différents arbustes (caduques, fleuris ou marcescents) sera plantée sur au moins 2 mètres de large (soit au moins deux lignes de plantation le long de la limite).

La constitution de cette haie joue un rôle de transition végétale entre les logements et la zone agricole adjacente (ainsi qu'avec le secteur UXb). De plus les haies jouent des rôles écologiques importants (brise-vent, régulation de l'eau, lutte contre la pollution, lutte contre l'érosion des sols, source de biodiversité, etc.).

- **Secteur UCr1 :**

L'habitat individuel R+1 construit dans le lotissement des Roselières s'apparente au tissu urbain de la zone UC du PLU approuvé. Néanmoins afin d'assurer une cohérence urbanistique, architecturale et paysagère, un secteur UCr1 spécifique est créé. Ce secteur comprend des dispositions réglementaires spécifiques, retranscrites du règlement de lotissement.

Le secteur UCr1 créé prend les dispositions particulières suivantes :

- 6.4.** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UC 6.1. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
Dans le secteur UCr1, cette disposition s'applique pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU.

Il s'agit d'une simple précision technique. En effet à la date d'approbation du PLU aucune construction n'était présente dans le secteur UCr1 créé par la présente procédure de modification.

- 7.2.** Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :
- en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant (**cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UCr1**) ;
 - lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres (la hauteur étant mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain sur la limite séparative au droit de l'assiette de la construction projetée) dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, et leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres.

Il s'agit ici d'interdire dans le secteur UCr1 l'adossement à un bâtiment existant. En effet, lors de l'aménagement du lotissement des Roselières aucun bâtiment n'était existant, cette règle n'a pas donc pas de sens dans le secteur UCr1.

- 7.3.** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative, nonobstant les dispositions de l'article UC 7.1.
Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UCr1.

A nouveau il s'agit d'une précision technique. Dans le secteur UCr1 aucune construction n'était présente avant l'approbation du PLU. La disposition dérogatoire décrite par l'article 7.3. n'a donc pas lieu d'être dans le secteur UCr1.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres. **Sauf dans le secteur UCr1 où elle est limitée à 9 mètres.**

Le secteur UCr1 a fait l'objet d'un aménagement d'ensemble dans le cadre d'un lotissement avec un règlement *ad hoc*. Il s'agit ici de mettre en cohérence les règles de hauteurs de la zone UC avec les constructions qui ont été érigées dans le respect du règlement de lotissement.

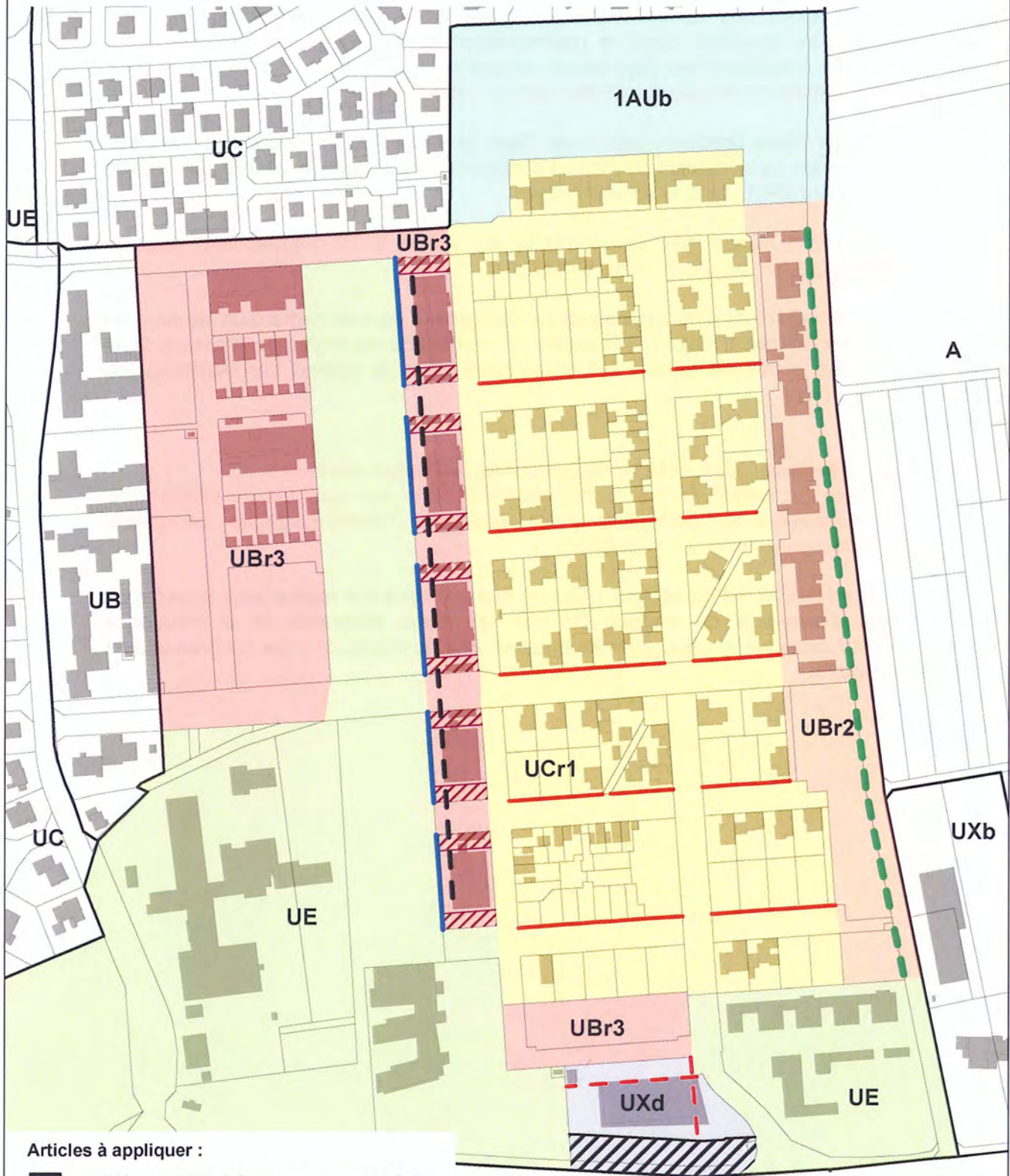
11.4. Clôtures

[...]

- 11.4.1. Dans le secteur UCr1, côté Nord des allées (voir plan annexé) :**
La clôture est constituée par le mur gabion figurant aux viabilités du lotissement. Aucune réhausse ou modification ne sont autorisées (1mètre maximum). La hauteur des portails est limitée à 1,40 mètre.

Dans le côté Nord des allées du secteur UCr1 un mur gabion a été réalisé pour le cadre de l'aménagement d'ensemble du secteur. Ce mur fait partie intégrante de la cohérence urbanistique, architecturale et paysagère du quartier. Afin de maintenir cette cohérence il ne doit pas être modifié.

ANNEXE REGLEMENTAIRE - LOTISSEMENT DES ROSELIERES



Articles à appliquer :

- Art. UXd 6.4.1. Recul de 20 m par rapport à la RD
- Art. UXd 6.4.2. Alignement architectural
- Art. UB 6.6. Recul de 9 m par rapport aux allées
- Art. UB 6.6. Alignement architectural à respecter
- Art. UB 11.4.1. Règles des clôtures
- Art. UC 11.4.1. Règles des clôtures (mur gabion)
- Art. UB 13.5. Haie

Zones concernées :

- UXd
- UBr3
- UE
- UCr1
- UBr2
- 1AUb

0 50 100 Mètres

2.3. Modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonardsau)

2.3.1. Le secteur UEb dans le PLU approuvé

Le PLU approuvé délimite un secteur UEb correspondant au Parc de la Léonardsau. Le PADD prévoit l'orientation suivante pour ce secteur (orientation encadrée en rouge) :

Extrait du PADD du PLU (p. 15)

Orientations thématiques spatialisées	Grands équipements
	- Réalisation d'un pôle d'équipements structurants d'envergure supracommunale voire régionale en relation avec l'arrêt Tram-Train à l'Est du centre ville, de part et d'autre de la voie-ferrée : projet de construction d'un stade nautique, centre de séminaire
	- Confortation et extension du pôle d'équipements Ouest en adéquation avec la trame verte et les sentiers de découverte existants (extension du camping et délocalisation à moyen terme du centre équestre)
	- Création d'équipements dans le futur quartier Est (gendarmerie, parc, éventuellement une maison de l'enfance)
	- Reflexion sur le devenir des équipements existant à l'Ouest du centre ville (piscine, château, centre équestre, parc de Hell)
	Formation/scolarité/enfance
	- Développement-réhabilitation du Lycée agricole
	- Projet de création d'un accueil périscolaire dans le groupe scolaire Europe
	- Abandon du projet de golf au Sud-Est du ban communal
	Parc urbain
	- Parc à créer dans le futur quartier Est
	- Préservation du parc municipal de la Léonardsau ; projet de valorisation de ce secteur de la ville à des fins patrimoniales et touristiques

Dans le cadre de ce projet de valorisation, le volet touristique du projet nécessite aujourd'hui d'autoriser la construction de bureaux à l'intérieur du château.

De plus, il est précisé que l'hôtellerie, qui est autorisée dans le secteur, comprend l'activité « séminaire » et « et activités événementielles ».

2.3.2. Disposition modificative

Afin d'autoriser le projet, le règlement est modifié comme suit (la disposition ajoutée apparaît en rouge) :

- 2.7. **Dans le secteur UEb**, seront également autorisées les occupations et utilisations du sol, publiques ou privées, à usage touristique, hôtelier (**notamment pour des séminaires et activités événementielles**) ou de restauration à condition qu'elles tiennent compte des caractéristiques ou de la préservation du site.
Les constructions à usage de bureau sont autorisées uniquement à l'intérieur du château.

2.4. Stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal

2.4.1. Supprimer un passage à niveau dangereux

La ville d'Obernai travaille avec SNCF-Réseau (anciennement RFF) afin de supprimer les passages à niveaux (PN) à caractère dangereux, et/ou de prévoir des aménagements pour sécuriser les traversées de la voie ferrée.

Ainsi, Obernai a déjà supprimé trois passages à niveau en zone rurale, et a reporté le trafic vers un quatrième (PN 33), qui a fait l'objet d'une automatisation complète.

Une étude de sécurité a été réalisée par SNCF-Réseau sur les PN 37 et 38, situés rue Poincaré et rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

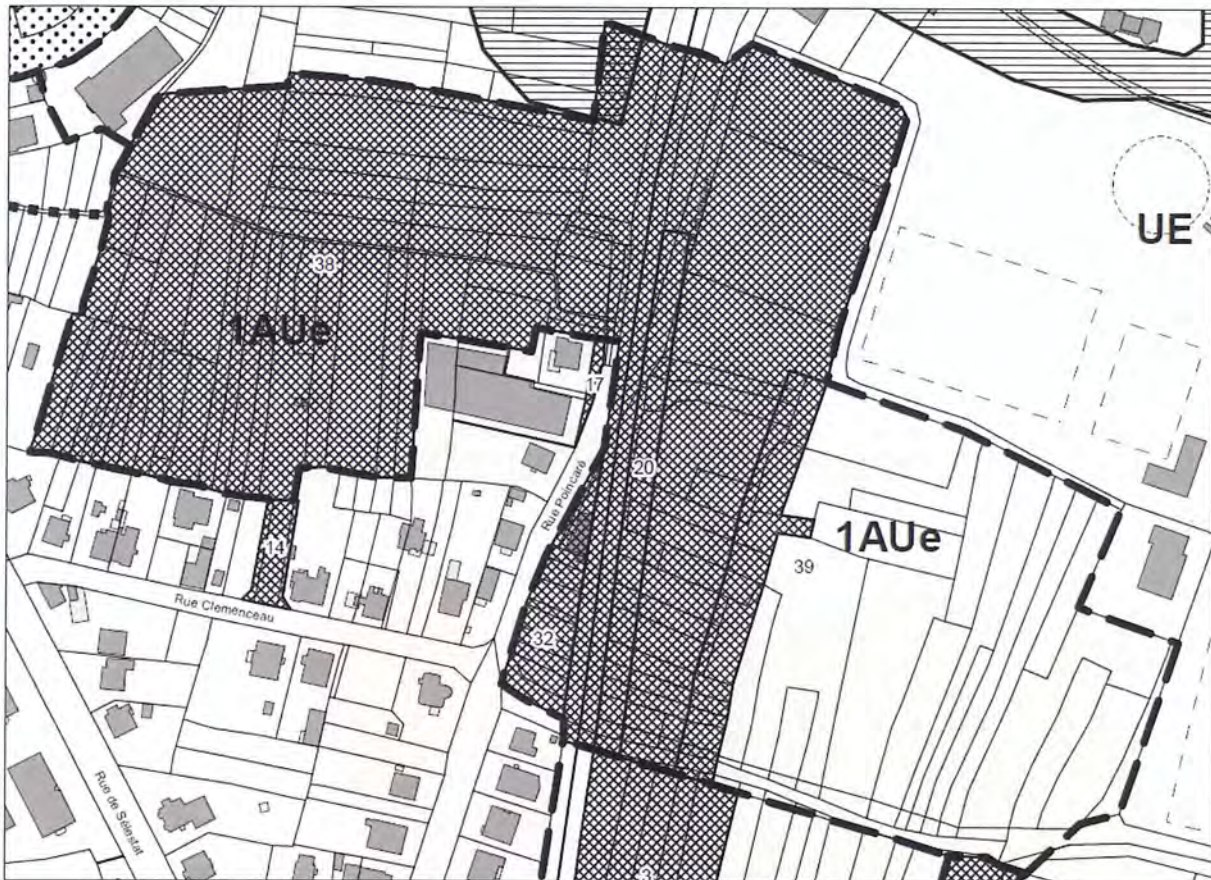


Le diagnostic mené par SNCF-Réseau conclut que le PN 38 est considéré comme « préoccupant ». Si la mise en sens unique de la voirie a permis une amélioration certaine, la configuration particulière, et notamment son implantation avec un biais important, maintient ce passage à niveau dans la catégorie des passages à niveau particulièrement accidentogènes. A ce titre, SNCF-Réseau estime qu'il a vocation à être supprimé et propose de dévier le trafic vers le PN 37 situé rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Afin de répondre à la préconisation de SNCF-Réseau, et donc de fermer ce passage à niveau jugé dangereux, il convient de réaliser une voie nouvelle de rabattement de la circulation vers la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

2.4.2. Le secteur du Leimtal dans le PLU approuvé

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé



Extraits de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé

Intitulé - description	Zonage PLU	Bénéficiaire	N° sur le plan
Création de la gare tram-train Sud	1AUe	Ville d'Obernai	20
Création de la gare tram-train Sud	1AUe	Ville d'Obernai	32
Création d'équipements d'intérêt collectif (centre de congrès et de séminaires, salle de spectacles, etc.)	1AUe	Ville d'Obernai	38
Agrandissement futur du projet nautique de la Communauté de Communes	1AUe	ComCom Ste Odile	39

Ainsi, le secteur du Leimtal est classé dans un secteur 1AUe dans le PLU approuvé. Ce secteur est réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif, comme en attestent les différents emplacements réservés qui y sont inscrits.

2.4.3. Dispositions modificatives

2.4.3.1. Modifications des emplacements réservés

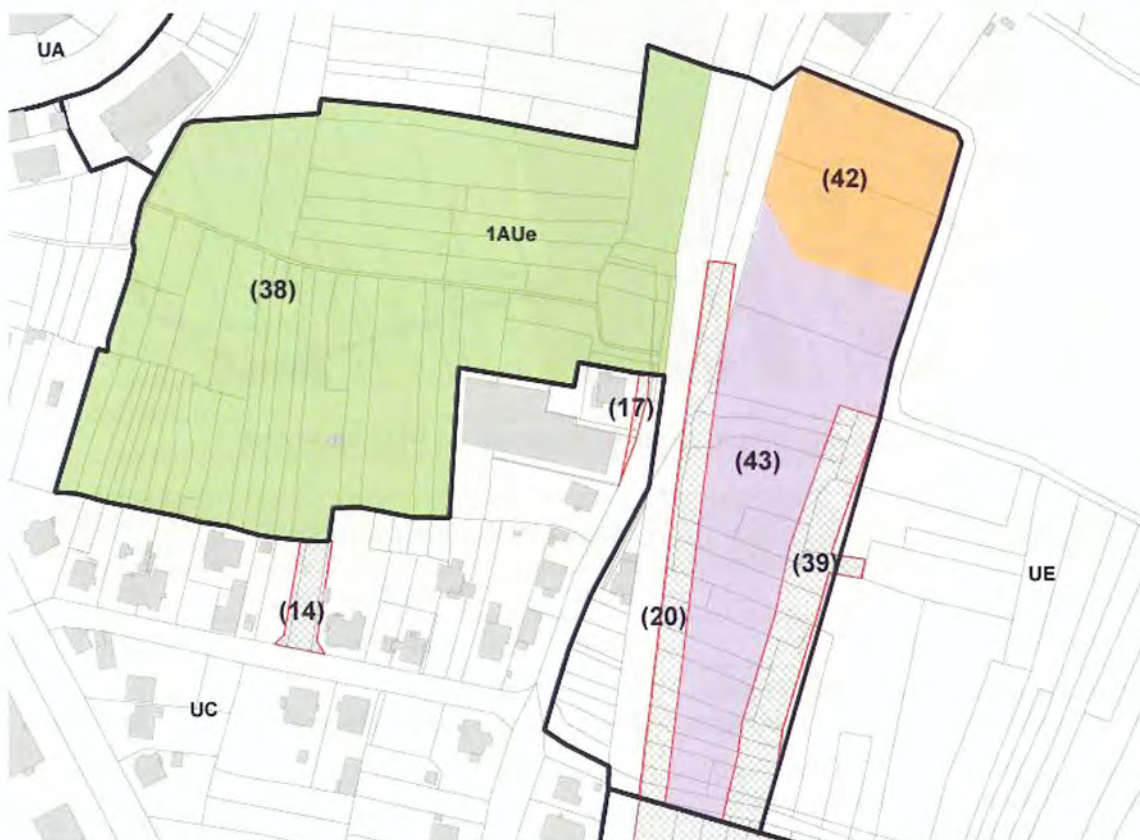
L'ensemble des parcelles ayant été acquises, l'emplacement réservé n°32 n'a plus lieu d'être et est donc supprimé.

L'emprise de l'emplacement réservé n°38 est modifiée pour tenir compte du projet de voie nouvelle de rabattement de la circulation vers la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Un emplacement réservé n°42 est inscrit au bénéfice de la Ville d'Obernai afin de mettre en place du stationnement pour la desserte des équipements publics existants et futurs.

Enfin, un emplacement réservé n°43 est inscrit, au bénéfice de la Ville d'Obernai, pour l'aménagement d'une voie nouvelle de rabattement de la circulation vers la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Extrait du plan de zonage du PLU modifié



Extraits de la liste des emplacements réservés du PLU modifié

Intitulé - description	Zonage PLU	Bénéficiaire	N° sur le plan
Création de la gare tram-train Sud	1AUe	Ville d'Obernai	20
Création de la gare tram-train Sud	1AUe	Ville d'Obernai	32
Création d'équipements d'intérêt collectif (centre de congrès et de séminaires, salle de spectacles, etc.)	1AUe	Ville d'Obernai	38
Agrandissement futur du projet nautique de la Communauté de Communes	1AUe	ComCom Ste Odile	39
Réalisation de stationnement pour la desserte des équipements publics existants et futurs.	1AUe	Ville d'Obernai	42
Réalisation d'une voie de liaison entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Poincaré.	1AUe	Ville d'Obernai	43

2.4.3.2. Création d'une orientation d'aménagement

Une Orientation d'Aménagement est créée afin d'organiser le développement urbain du secteur du Leimtal.

2.5. Modification de l'article 12

L'article 12 du règlement écrit du PLU d'Obernai réglemente les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Dans la plupart des zones du PLU (UA, UB, UC, UF, AU et N), la rédaction de cet article reprend la forme suivante :

Extrait du règlement du PLU approuvé – zones UA/UB/UC/UF/AU/N

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Dans la zone UE, la rédaction est légèrement différente (elle ne renvoie pas à des normes minimales définies dans le reste de l'article contrairement aux autres zones :

Extrait du règlement du PLU approuvé UE – zone UE

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations.

Enfin, les zones UX, 2AU et A, ont des rédactions encore légèrement différentes. Cependant, elles ne nécessitent pas d'être modifiées car elles ne mentionnent pas la notion d'extension.

Car en effet, dans les zones UA, UB, UC, UF, AU, N et dans la zone UE, c'est la notion d'extension qui nécessite de modifier les articles du PLU approuvé. De fait le PLU approuvé impose la réalisation d'aires de stationnement pour tout projet « construction, d'extension, de création de surface de plancher ». La notion « d'extension » est ici redondante car elle rentre de fait la notion de « création de surface de plancher ». De fait pour éviter cette redondance la notion « d'extension » est supprimée.

De plus une seconde problématique se pose dans la zone UA. Le fait d'imposer le respect des normes de stationnement pour toute « création de surface de plancher » peut pénaliser des projets de densification du tissu bâti existant (aménagement de combles par exemple). Ainsi, pour faciliter ces opérations de densification, le respect des normes est modifié et conditionner à la création de surface de plancher supérieure à 5 m².

Les articles 12 du règlement sont modifiés comme suit (les modifications apparaissent en rouge) :

Extraits du règlement du PLU modifié	
UA	12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension , de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.
UB	12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension , de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.
UC	12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension , de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.
UE	Lors de toute opération de construction, d'extension , de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations.
UF	Lors de toute opération de construction, d'extension , de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.
AU	12.1. Secteurs 1AUa et 1AUc Lors de toute opération de construction, d'extension , de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.
N	Lors de toute opération de construction, d'extension , de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

2.6. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

2.6.1. Les emplacements réservés à modifier suite aux points précédents

Comme détaillé dans la partie traitant de l'aménagement du secteur du Leimtal (chapitre 2.4.3.1.), l'emplacement réservé n°32 est supprimé, l'emplacement n°38 est modifié et les emplacements n°42 et n°43 sont créés.

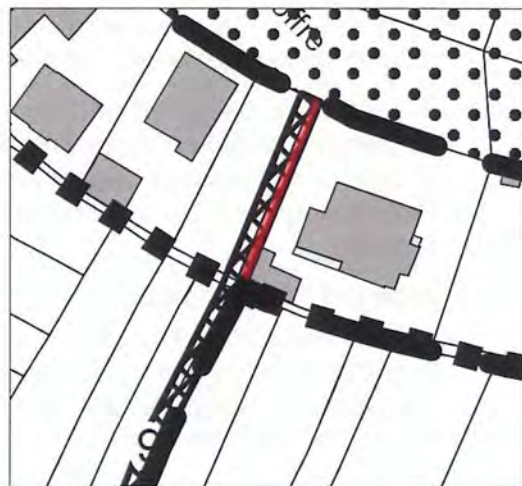
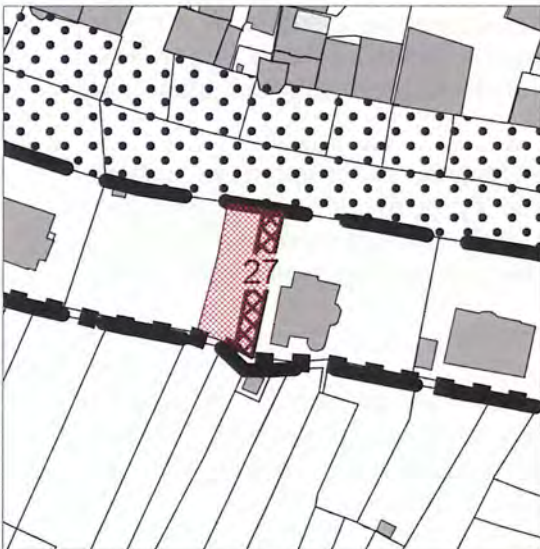
2.6.2. Autres emplacements réservés à modifier

Les emplacements réservés suivants sont supprimés car les opérations désignées ont été réalisées :

- ER n°34 et 35 : piste cyclable route de Boersch,
- ER n°6 : élargissement de la rue du Maréchal Koenig,

L'emprise de l'emplacement réservé n°27. L'emplacement est étendu à toute la parcelle comme l'illustre l'extrait suivant. De plus, l'emprise de l'emplacement réservé n°9 est réduite, car elle empiétait sur une construction existante.

Extraits du plan de zonage du PLU approuvé



2.6.3. Correction d'une erreur matérielle

Une erreur matérielle a été commise lors de l'élaboration du PLU approuvé : l'emplacement réservé n°41 est affiché dans le tableau des ER comme étant situé en secteur 1AUc. En réalité, il est situé en secteur 1AUe.

2.6.4. Dispositions modificatives

A la vue des modifications détaillées dans le point précédent, la liste des emplacements réservés est modifiée comme suit (les modifications apparaissent en **rouge**) :

Intitulé - description	Zonage PLU	Bénéficiaire	N° sur le plan
Création d'une voirie de contournement entre les routes de Boersch et d'Ottrott	N	Ville d'Obernai	1
Création d'un parking-relai	2AUb	Ville d'Obernai	3
Extension du camping	1AUe	Ville d'Obernai	4
Création d'une voirie pour circulation douce d'une largeur de 4 mètres	UB et UE	Ville d'Obernai	5
Elargissement de la rue du Mal Koenig (quartier Europe Sud)	UB	Ville d'Obernai	6
Voirie de desserte de la zone 1AUa (12,5 mètres de large) "Quartier de la Haul"	UC	Ville d'Obernai	7
Création d'une voirie pour circulation douce d'une largeur de 4 mètres pour desservir les "Quartiers Sud-Est" le long de la D426	UC	Ville d'Obernai	8
Création d'une voirie pour circulation douce d'une largeur d'environ 4 mètres	UC	Ville d'Obernai	9
Voirie de desserte de la zone 2AU (12,5 mètres de large) "Vieille-ville" depuis la rue de Sélestat	UC	Ville d'Obernai	11
Création d'une voirie pour circulation douce d'une largeur de 4 mètres	UC	Ville d'Obernai	12
Elargissement de la rue Bliekast à 6 mètres et élargissement de la placette de retournement	UC	Ville d'Obernai	13
Voirie de desserte de la zone 1AUe (12,5 mètres de large) "Remparts" depuis la rue Clémenceau	UC	Ville d'Obernai	14
Création d'une voirie pour circulation douce d'une largeur de 4 mètres pour desservir les "Quartiers Sud"	UC	Ville d'Obernai	15
Elargissement de la voirie de desserte du parking des Remparts (12,5 mètres de large), rue Poincaré	UC	Ville d'Obernai	17
Elargissement de la voirie de desserte de la zone 1AUb du quartier Roselières (12,5 mètres de large)	UB	Ville d'Obernai	19
Création de la gare tram-train Sud	1AUe	Ville d'Obernai	20
Création d'une voirie pour circulation douce d'une largeur de 4 mètres pour desservir les "Quartiers Sud".	UC et 2AUa	Ville d'Obernai	21
Voirie de desserte de la zone 2AU (16,5 mètres de large) "Quartiers Sud" de puis la rue du Finhay	UC	Ville d'Obernai	22
Carrefour rue de Sélestat-rue de Finhay à améliorer	UC	Ville d'Obernai	25

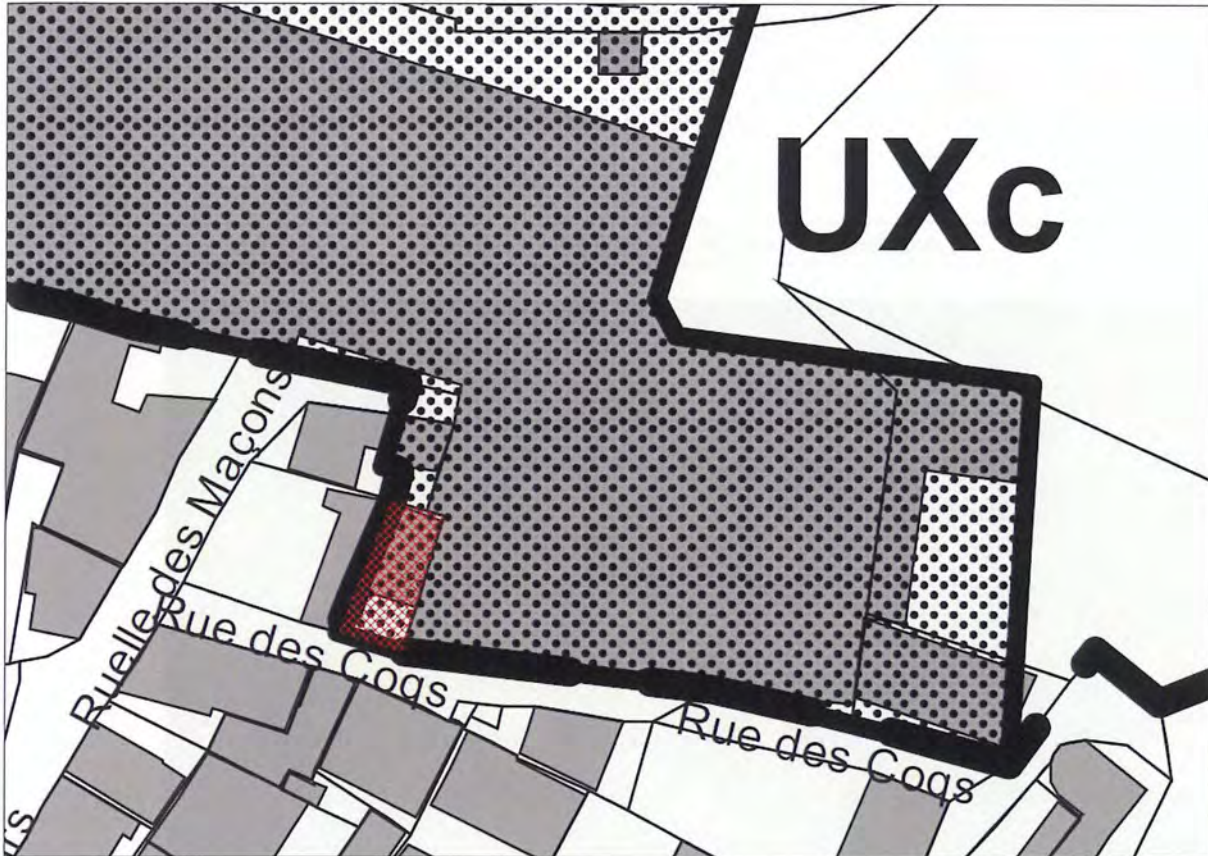
Intitulé - description	Zonage PLU	Bénéficiaire	N° sur le plan
Création d'une voirie pour circulation douce d'une largeur de 4 mètres pour desservir la zone 2AU "Vieille-ville" . L'emprise de l'ER recouvre toute la parcelle concernée.	UC	Ville d'Obernai	27
Voirie de desserte de la zone 2AUa (16,5 mètres de large) "Quartiers Sud" depuis la rue de Bernardswiller (D109)	UC	Ville d'Obernai	29
Voirie de desserte de la zone 2AUa (11,5 mètres de large) "Quartiers Sud-Est" depuis la rue de Bernardswiller (D109)	UC	Ville d'Obernai	30
Création d'un parking "Mémorial"	UEa	Ville d'Obernai	31
Création de la gare tram-train Sud	1AUe	Ville d'Obernai	32
Aménagement d'un carrefour sur la route de Bischoffsheim	UX	Ville d'Obernai	33
Création d'une piste cyclable intercommunale	N	Conseil Général du Bas-Rhin	34
Création d'une piste cyclable intercommunale	UC	Ville d'Obernai	35
Aménagement de la rue du Général Leclerc	UB	Ville d'Obernai	36
Création d'une voirie pour circulation douce d'une largeur de 2,5 mètres	UC	Ville d'Obernai	37
Création d'équipements d'intérêt collectif (centre de congrès et de séminaires, salle de spectacles, etc.)	1AUe	Ville d'Obernai	38
Agrandissement futur du projet nautique de la Communauté de Communes	1AUe	ComCom Ste Odile	39
Création d'une piste cyclable entre Obernai et Goxwiller	A, N	Conseil Général du Bas-Rhin	40
Création d'une voie d'accès au secteur 1AUe	1AUe	Ville d'Obernai	41
Réalisation de stationnement pour la desserte des équipements publics existants et futurs.	1AUe	Ville d'Obernai	42
Réalisation d'une voie de liaison entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Poincaré.	1AUe	Ville d'Obernai	43

2.7. Correction de deux erreurs matérielles

Une première erreur matérielle a été commise lors de l'élaboration du PLU approuvé : une maison d'habitation rue des Coqs a été classée par erreur dans la zone UXc réservée à l'activité commerciale.

Dans le cadre du projet de renouvellement de la friche MATCH, la zone UXc est supprimée au profit d'une zone UD créée par la présente modification (comme détaillé dans le chapitre 2.1.). Cette modification est l'occasion de corriger l'erreur matérielle en question.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé



La parcelle rouge, support d'une maison d'habitation est ainsi reversée dans la zone UA, correspondant au centre historique de la ville.

Une seconde erreur matérielle a été commise lors de la procédure de modification n°3 du PLU.

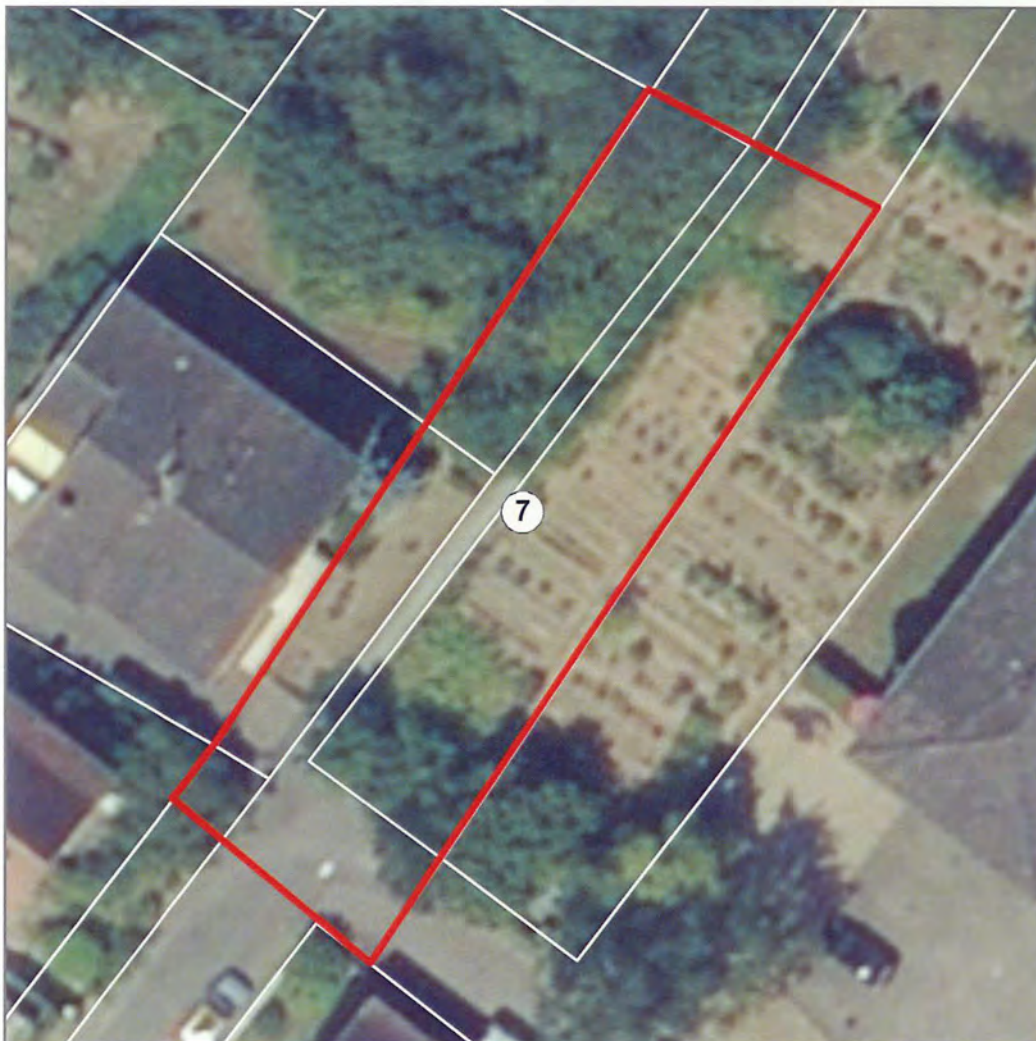
La partie Nord de l'emplacement réservé n°7 a été supprimée, tandis que la partie Sud de cet emplacement a été conservée.

Cependant dans la liste des emplacements réservés, la totalité de la ligne mentionnant l'emplacement réservé n°7 a été retirée. Il s'agit là d'une erreur matérielle, la présente procédure de modification est l'occasion de rétablir cette ligne dans le tableau.

Extrait de la liste des emplacements réservés

Intitulé - description	Zonage PLU	Bénéficiaire	N° sur le plan
Voirie de desserte de la zone 1AUa (12,5 mètres de large) "Quartier de la Haul"	UC	Ville d'Obernai	7

Localisation de l'ER n°7 qui est maintenu



3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

3.1. Les modifications mineures

Les chapitres suivants de la présente note ne traitent que de modifications mineures et/ou des changements purement techniques :

- 2.2. Intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières ;
- 2.3. Modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonardsau) ;
- 2.5. Modification de l'article 12 ;
- 2.6. Mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- 2.7. Correction de deux erreurs matérielles.

Ces modifications n'auront pas d'incidences sur le site et l'environnement. En effet ils :

- Ne conduisent pas à une consommation d'espace.
- Ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. Les terrains concernés ne présentent aucun enjeu biologique particulier ou espèce végétale protégée.
- Ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.
- Ne génèrent pas d'impact sur les flux de déplacement.

3.2. Les modifications ayant des incidences sur le site et l'environnement

Les chapitres suivants de la présente note traitent de projets saturants qui auront des incidences sur les sites en question et sur l'environnement :

- 2.1. Renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital ;
- 2.4. Stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal.

Les développements suivants étudieront les incidences prévisibles de ces deux projets sur leurs sites respectifs et sur l'environnement, ainsi que les mesures prises leur mise en valeur.

3.2.1. Incidences prévisibles du projet de renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital

Les incidences prévisibles du projet de renouvellement de la friche MATCH et de reconversion de l'hôpital sont synthétisées dans le tableau suivant :

Effets positifs	Effets négatifs
Milieus naturels	
<p>Le projet permet de renouveler une friche commerciale et de reconvertir des locaux existant.</p> <p>Le projet n'impacte aucun milieu naturel. Le secteur de projet est entièrement artificialisé et anthropisé (ancienne zone industrielle notamment).</p> <p>Le projet est compatible avec la fonction de corridor écologique de l'Ehn. Le cortège végétal du cours d'eau sera préservé.</p> <p>Une étude pédologique qui conclut sur l'absence de milieux humides.</p>	<p>Pas ou peu d'effets négatifs.</p>
Contexte physique	
<p>Pas de prélèvement dans la nappe et pas de rejet direct dans le milieu naturel.</p> <p>Un réseau d'assainissement largement suffisant pour supporter l'opération.</p> <p>Pas d'affouillement ou d'exhaussement du sol autre que ceux liés aux opérations autorisées.</p>	<p>Augmentation ponctuelle du ruissellement des eaux pluviales (liée à l'urbanisation de la parcelle vide entre l'Ehn et la rue de Boersch).</p>
Perception paysagère	
<p>Un projet qui s'inscrit dans la continuité du centre historique.</p> <p>Un projet qui s'appuie sur les tracés des remparts et anciens remparts.</p> <p>Renouvellement d'une friche commerciale composée d'anciens bâtiments industriels.</p> <p>Une exigence architecturale et urbanistique qui garantira un paysage urbain de qualité.</p>	<p>Pas ou peu d'effets négatifs.</p>
Risques et nuisances	
<p>Un site qui n'est pas impacté par des risques naturels ou technologiques incompatibles avec le projet.</p> <p>Une étude hydraulique qui conclut sur l'absence de risque inondation en cas de crue centennale.</p>	<p>Imperméabilisation d'une partie des sols (liée à l'urbanisation de la parcelle vide entre l'Ehn et la rue de Boersch).</p> <p>Augmentation des émissions lumineuses et sonores.</p>

Effets positifs

Effets négatifs

Transports et déplacements

Réalisation d'un parking ouvrage d'au moins 200 places de stationnement.

Diminution du flux circulatoire généré par la recherche d'une place de stationnement.

Augmentation du trafic automobile sur le secteur.

Environnement humain

Création d'une offre commerciale nouvelle.

Développement de l'offre hôtelière.

Création d'emplois.

Création de logements.

Hausse de l'attractivité du territoire.

Pas ou peu d'effets négatifs.

Hygiène, santé et salubrité publique

Respect des normes de sécurité et d'hygiène sur le site de projet.

Des bâtiments qui respecteront les normes en vigueur.

Traitements particuliers des sols et sous-sols afin d'éviter tout risque de pollution.

Augmentation de la production de déchets sur le site (notamment des déchets ménagers liés aux futurs habitants).

Augmentation des émissions de gaz à effet de serre en raison du fonctionnement des bâtiments et de la circulation automobile induite.

3.2.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement du projet de renouvellement urbain

Dispositions du PLU modifié	Pièce(s) du PLU	Evitement	Suppression	Réduction	Compensation
Les nuisances					
Un parking ouvragé d'au moins 200 places sera réalisé pour limiter les nuisances liées au stationnement.	Orientations d'Aménagement	X			
Les logements seront pourvus de stationnements enterrés afin de limiter les nuisances liées au stationnement.	Orientations d'Aménagement	X			
Le recouvrement des futurs espaces verts collectifs par au moins 30 cm de terres d'apport saines afin de couper le contact entre les terres du site et les futurs usagers. Les autres zones feront déjà l'objet d'un recouvrement (dalle béton ou revêtement de type enrobé)	Annexe : Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain	X			
En phase chantier, limiter l'envol de poussière et prévoir la mise à disposition de masque P3.	Annexe : Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain	X			
L'évacuation des déblais issus du terrassement vers les filières adaptées, définies selon le rapport BURGEAP RSPNE06439-01 du 17/03/2017 et plus précisément les volumes indiqués au tableau 6, selon le plan de terrassement présenté à la figure 2.	Annexe : Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain	X			
La sécurité					
L'ensemble des réseaux doit être mis en souterrain.	Article UD 4 du règlement	X			
Obligation de se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.	Article UD 4 du règlement	X			

Dispositions du PLU modifié	Pièce(s) du PLU	Evitement	Suppression	Réduction	Compensation
La qualité architecturale					
Les hauteurs de construction s'inscriront dans la continuité du centre historique.	Article UD 10 du règlement	X			
Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.	Article UD 11 du règlement				X
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place de dispositifs en lien avec les énergies renouvelables.	Article UD 11 du règlement				X
Une promenade sera aménagée le long de l'Ehn.	Orientations d'Aménagement				X
Une promenade urbaine sera aménagée devant les bâtiments de l'ancien hôpital.	Orientations d'Aménagement				X

3.2.3. Incidences prévisibles du projet du secteur du Leimtal

Les incidences prévisibles du projet du secteur du Leimtal sont synthétisées dans le tableau suivant :

Effets positifs	Effets négatifs
Milieus naturels	
A priori pas ou peu d'effets positifs.	La création de la nouvelle voie nécessitera de défricher une petite superficie occupée par quelques feuillus.
Contexte physique	
Pas de prélèvement dans la nappe et pas de rejet direct dans le milieu naturel. Pas d'affouillement ou d'exhaussement du sol autre que ceux liés aux opérations autorisées.	Artificialisation des sols (voirie, parkings). Augmentation ponctuelle du ruissellement des eaux pluviales.
Perception paysagère	
Un projet qui s'inscrit au cœur du paysage urbain.	Défrichement d'une petite superficie occupée par quelques feuillus.
Risques et nuisances	
Un projet qui permettra de supprimer un passage à niveau jugé préoccupant par SNCF-Réseau.	A priori pas ou peu d'effets négatifs.
Transports et déplacements	
Création d'une nouvelle liaison entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Poincaré. Augmentation de l'offre de stationnements pour l'espace aquatique (notamment sécurisation pour les groupes scolaires).	Augmentation du trafic automobile sur le secteur en lien avec les stationnements prévus.
Environnement humain	
Sécurisation de la circulation automobile. Développement de l'espace aquatique.	A priori pas ou peu d'effets négatifs.
Hygiène, santé et salubrité publique	
Respect des normes de sécurité et d'hygiène sur le site de projet.	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre en raison des stationnements et de la circulation automobile induite.

3.2.4. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement du projet du secteur Leimtal

Dispositions du PLU modifié	Pièce(s) du PLU	Evitement	Suppression	Réduction	Compensation
Les nuisances					
Des parkings sont prévus pour limiter les nuisances liées au stationnement aux alentours du centre aquatique.	Orientations d'Aménagement	X			
La sécurité					
Suppression d'un passage à niveau jugé préoccupant par SNCF-Réseau.	Orientations d'Aménagement		X		
Création d'une nouvelle liaison entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Poincaré.	Orientations d'Aménagement	X			

4. Composition du dossier

L'ensemble des changements précités figure dans les extraits modifiés des pièces jointes à la présente note de présentation :

- Pièce n°1 : Note de présentation
- Pièce n°2 : Orientations d'Aménagement modifiées
- Pièce n°3.a. : Règlement modifié – règlement écrit
- Pièce n°3.b. : Règlement modifié – Atlas des emplacements réservés
- Pièces n°4.a. : Règlement graphique au 1/5000^{ème}
- Pièces n°4.b. : Règlement graphique au 1/2000^{ème}

De plus sont joints au présent dossier de modification :

- Pièce n°5 : Etude pédologique pour la recherche de terrains à caractère hydromorphe
- Pièce n°6 : Etude hydraulique de l'Ehn
- Pièce n°7 : Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain

