



Plan Local d'Urbanisme

P.L.U. Approuvé

4. Orientations d'aménagement

Révision N°2 du POS et
transformation en PLU

Approbation

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

A Obernai le 20 DEC. 2007

Le Maire
Bernard FISCHER



Préambule

En application de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, tous travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement.

Ces orientations d'aménagement sont structurées en neuf thèmes dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Obernai :

1. Permettre l'évolution urbaine de la zone UA tout en pérennisant le patrimoine
2. Garantir une utilisation judicieuse des espaces libres de la trame urbaine
3. Assurer une cohérence d'ensemble aux clôtures dans les zones urbaines et/ou à urbaniser
4. Respecter des principes de coloration de façades dans les zones urbaines et/ou à urbaniser
5. Garantir une qualité aux interfaces entre l'espace bâti et/ou l'espace agricole ou naturel pour les secteurs IAU
6. Assurer une urbanisation et une desserte cohérente et organisée des extensions urbaines
7. Garantir une utilisation rationnelle de l'espace dans les secteurs d'extension (IAU)
8. Garantir l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et assurer la cohabitation avec les zones résidentielles
9. Gérer le patrimoine agricole et garantir l'insertion des constructions agricoles dans le paysage.

I. Permettre l'évolution urbaine de la zone UA tout en pérennisant le patrimoine

- I.1. Pour toute opération de construction, d'aménagement, de rénovation ou de réhabilitation, le pétitionnaire devra présenter un projet qui prendra en compte le contexte patrimonial existant. Les éléments considérés comme parties intégrantes du patrimoine sont :
 - la trame urbaine : le parcellaire et le tracé des rues, la topographie et le sous-sol,
 - le bâti : les bâtiments et leurs caractéristiques (volumétrie, portes, fenêtres, matériaux...), les clôtures, portails et cours (formes et matériaux), le végétal d'accompagnement (plantes grimpantes, arbres...).
- I.2. L'intégration des constructions nouvelles dans le tissu existant devra être une préoccupation majeure et elle devra s'appuyer sur les matériaux et/ou la volumétrie. Chaque cas sera considéré comme un cas particulier.
- I.3. Nonobstant les possibilités maximales de hauteur de constructions admises dans la zone UA et des droits à construire autorisés par le règlement du PLU, ce qui importe d'abord c'est l'intégration qualitative et volumétrique du projet de construction et/ou de transformation dans le contexte urbain pré-existant.
- I.4. L'aménagement et la réfection des cours sont soumis à déclaration et feront l'objet d'un projet tenant compte de l'environnement bâti.
- I.5. Les portes cochères devront être préservées.
- I.6. Il est rappelé également que toutes les actions ayant un impact sur l'aspect des constructions sont soumises à autorisation (ventouse de chauffage, groupe climatiseur, antenne parabolique...).

2. Garantir une utilisation judicieuse des espaces libres de la trame urbaine

2.1. Dans les zones urbaines, de nombreux espaces interstitiels ou résiduels peuvent faire l'objet d'un projet de construction. Principalement en zone UB et UC, on observe des parcelles très profondes qui sont susceptibles d'admettre des constructions sur plusieurs profondeurs.

Au-delà d'une seconde profondeur de construction, toute construction supplémentaire à usage principal d'habitat devra faire l'objet d'une vision d'aménagement globale qui garantira :

- d'une part, une desserte et des accès suffisants, dimensionnés en adéquation avec les besoins à satisfaire et intégrés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
 - d'autre part, une continuité des aménagements paysagés à l'échelle de la parcelle initiale ou de l'îlot.
- 2.2. Les constructions devront, en outre, présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image urbaine harmonieuse.
- 2.3. Pour les immeubles collectifs, le stationnement devra être intégré de manière préférentielle dans le bâtiment. Les batteries de garages et les parkings extérieurs devront être limités au maximum et, le cas échéant, disposés judicieusement sur la parcelle.

3. Assurer une cohérence d'ensemble aux clôtures dans les zones urbaines et/ou à urbaniser

- 3.1. La clôture sur rue matérialise la limite entre domaine public et domaine privé. Elle est un élément constitutif de l'ambiance de la rue. Aussi, afin de garantir une cohérence et une harmonie des clôtures sur rue, on veillera dans chaque projet, tout particulièrement à établir des continuités avec ce qui existe déjà.
- 3.2. La clôture, c'est aussi l'avant-scène de la maison. Il est important d'utiliser des motifs de clôtures et portails qui correspondent à l'architecture de la maison tout en restant sobre et discret.
- 3.3. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres et éventuellement l'abris à poubelles seront intégrés à la clôture. Toutefois, si le rempart classé monument historique constitue la clôture, ces dispositions seront adaptées au cas par cas.
- 3.4. La clôture séparative peut se fermer, s'épaissir pour protéger l'intimité de certaines pièces de la maison ou de certains espaces extérieurs. A certains endroits, au contraire, on peut la rendre plus transparente, poreuse, pour permettre les échappées visuelles ou établir un contact avec les voisins. C'est le projet et son insertion dans son environnement urbain particulier qui détermineront, en l'expliquant, ce choix.
- 3.5. Un traitement unique ne pourra pas excéder une longueur excessive. Dans ces cas, les traitements seront diversifiés et les haies seront composées et ne pourront pas être d'essence unique.

4. Respecter des principes de coloration de façades dans les zones urbaines et/ou à urbaniser

- 4.1. La mise en teinte d'une maison devra s'effectuer en cohérence avec le rôle et la position du bâtiment dans l'environnement, avec son style architectural et avec la palette de couleurs du quartier.

Elle devra permettre de renforcer la composition architecturale des façades et de marquer ses éléments caractéristiques.

Elle améliorera ou atténuera la perception du bâtiment dans la rue.

- 4.2. La richesse de la panoplie des teintes disponibles nécessite la maîtrise de leur juxtaposition. Il est donc important de constituer un projet de coloration d'ensemble qui compose une hiérarchie entre les différents éléments de la façade : l'enduit général, les éléments de structure, les encadrements et les menuiseries.
- 4.3. Enfin, on privilégiera l'emploi des teintes sombres pour les structures de vérandas et de piscines couvertes.

5. Garantir une qualité aux interfaces entre l'espace bâti et/ou l'espace agricole ou naturel pour les secteurs IAU

- 5.1. Ce principe vise à assurer un traitement continu des franges urbaines nouvelles basé sur une palette d'essences végétales locales.

Cet aménagement devra se décliner autour d'un nombre restreint de variantes (espaces ouverts en herbe, vergers, haies de feuillus d'essence locale, palissade en bois de couleur naturelle, clôtures à mailles ajourées de teinte sombre, etc.).

- 5.2. Pour les sites d'extension proposés, ces principes doivent être intégrés et traités de façon rigoureuse dans la mise en œuvre effective du projet urbain.
- 5.3. Le traitement paysager des futures limites à l'urbanisation définitives ou à long terme, pourra être accompagné d'un cheminement de promenade intégré dans un espace vert.

Dans cette optique, une attention particulière devra être portée à la réalisation d'une ceinture verte paysagère intégrant une piste piétons-cycles le long de la RD 426 (contournement Sud).

6. Assurer une urbanisation et une desserte cohérente et organisée des extensions urbaines

- 6.1. Le positionnement des secteurs d'extension (zone AU) de l'agglomération prévus dans le P.L.U. d'Obernai s'insère de façon logique et opportune dans le tissu existant et contribuera à maintenir une qualité paysagère et urbaine à tous les habitants et/ou utilisateurs d'ores et déjà résidents ou à venir.

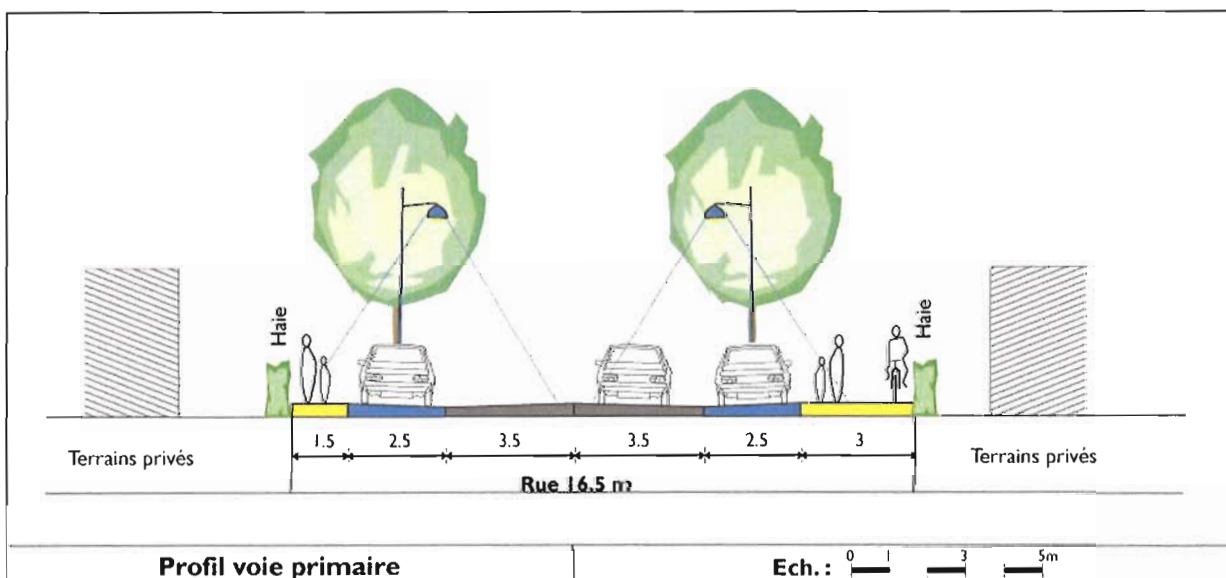
La mobilisation optimale de ces sites destinés à l'extension de l'agglomération, y compris à très long terme, doit être rationnelle et organisée afin d'être cohérente et utile au développement qualitatif de la commune. A ce titre, le document d'Orientations d'aménagement indique les principes de réalisation de ces sites urbains en devenir au travers de schémas d'aménagement (voir plans ci-après).

Ces schémas constituent un référentiel pour la collectivité. Les vocations affectées pour les différents secteurs sont indicatives, le principe de base étant la mixité des fonctions et la diversité de l'habitat.

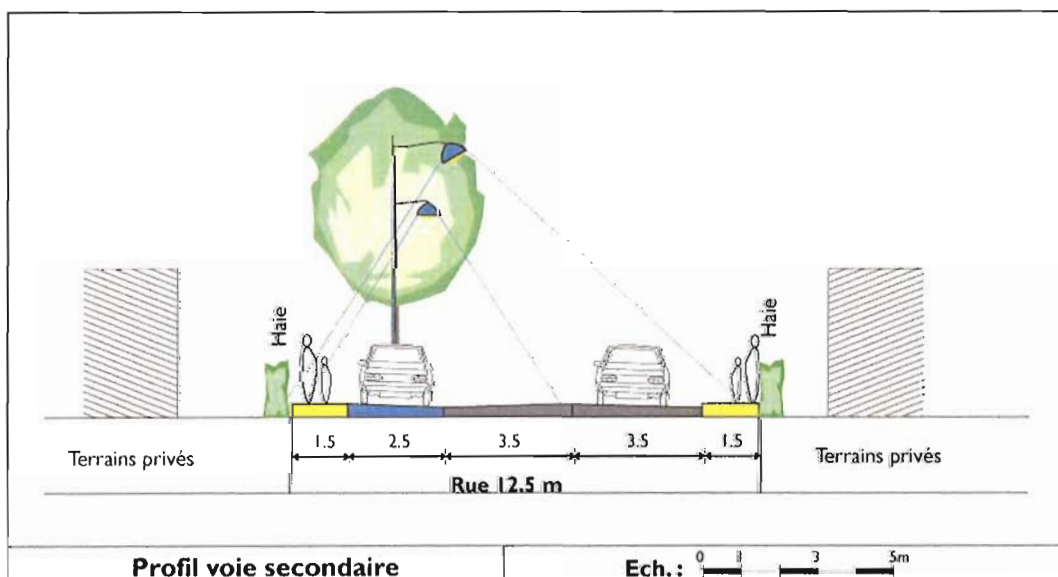
Les projets de construction dans ces espaces respecteront les principes mentionnés sur ces schémas afin de garantir une cohérence globale au site, et ce quelque soit le phasage réel de l'opération et/ou le rythme des constructions qui s'y planteront.

- 6.2. L'ensemble de la desserte interne de ces zones devra s'organiser à partir d'une voie primaire respectant les principes présentés sur les coupes ci-dessous. Le réseau viaire sera complété par les voies secondaires et tertiaires.

La **voie primaire** constituera l'épine dorsale du quartier. Elle s'organisera selon le schéma suivant :

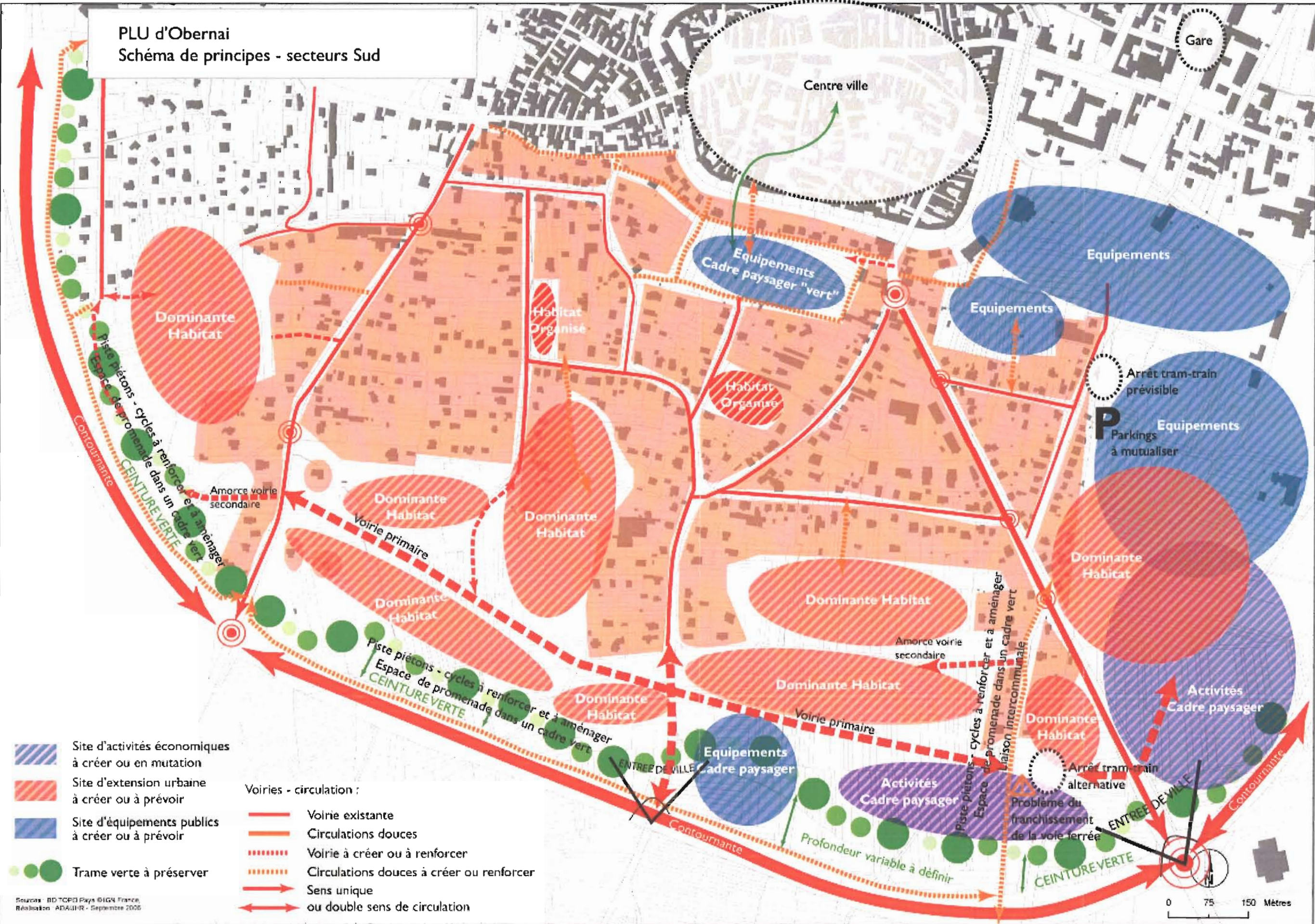


La **voie secondaire** structurera le quartier. Elle devra respecter les principes suivants :











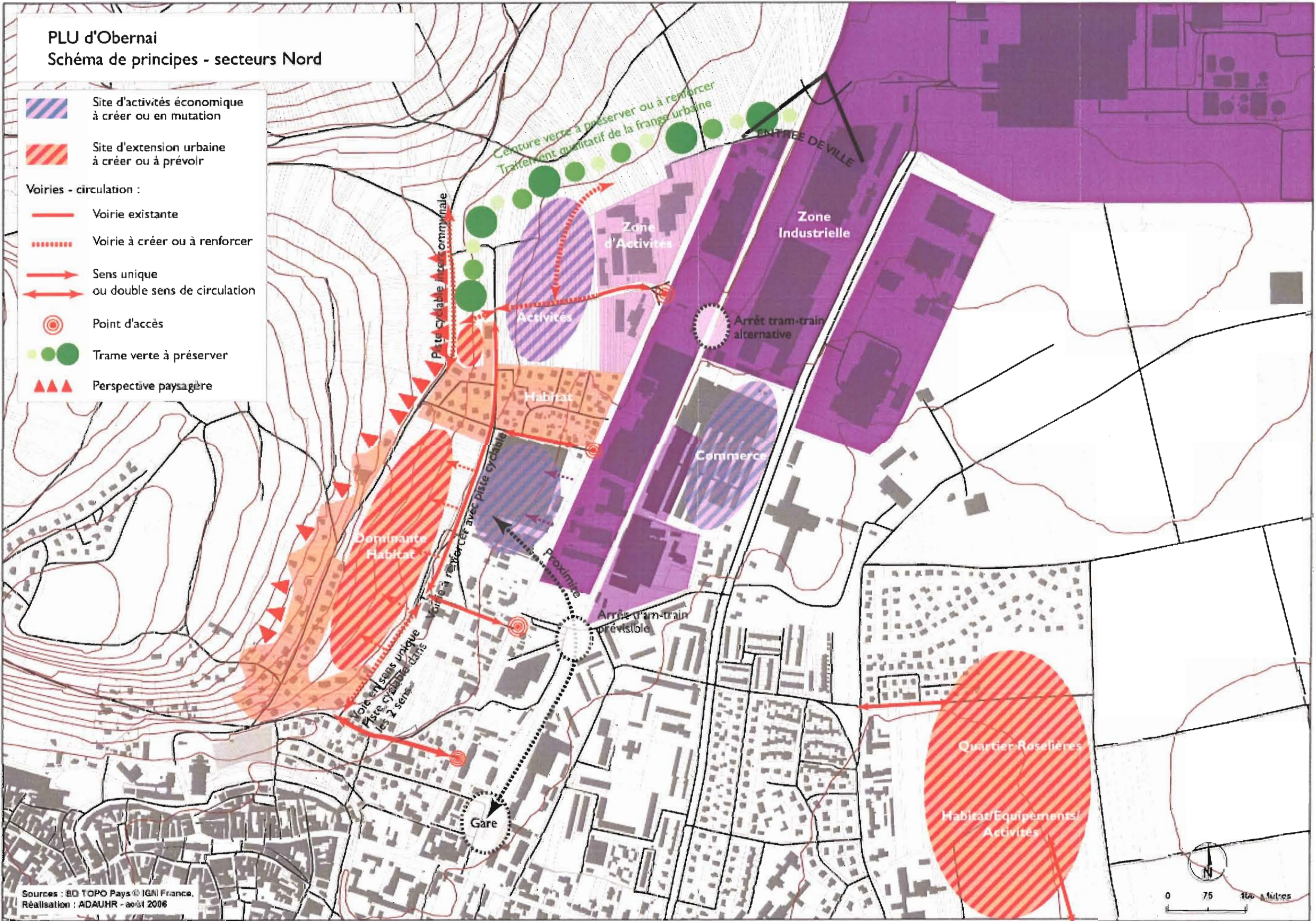
La **voie tertiaire** permet la desserte locale du quartier. Elle sera adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle devra desservir.

PLU d'Obernai
Schéma de principes - secteurs Sud



PLU d'Obernai
Schéma de principes - secteurs Nord

-  Site d'activités économique à créer ou en mutation
-  Site d'extension urbaine à créer ou à prévoir
- Voiries - circulation :**
-  Voirie existante
-  Voirie à créer ou à renforcer
-  Sens unique
-  ou double sens de circulation
-  Point d'accès
-  Trame verte à préserver
-  Perspective paysagère



Sources : BD TOPO Pays © IGN France,
Réalisation : ADAUHR - août 2006

7. Garantir une utilisation rationnelle de l'espace dans les secteurs d'extension (IAU)

Pour garantir une bonne utilisation des espaces dédiés aux extensions de l'agglomération, certains secteurs IAU font l'objet de prescriptions spécifiques.

Les orientations d'aménagement qui devront être prises en compte concernent :

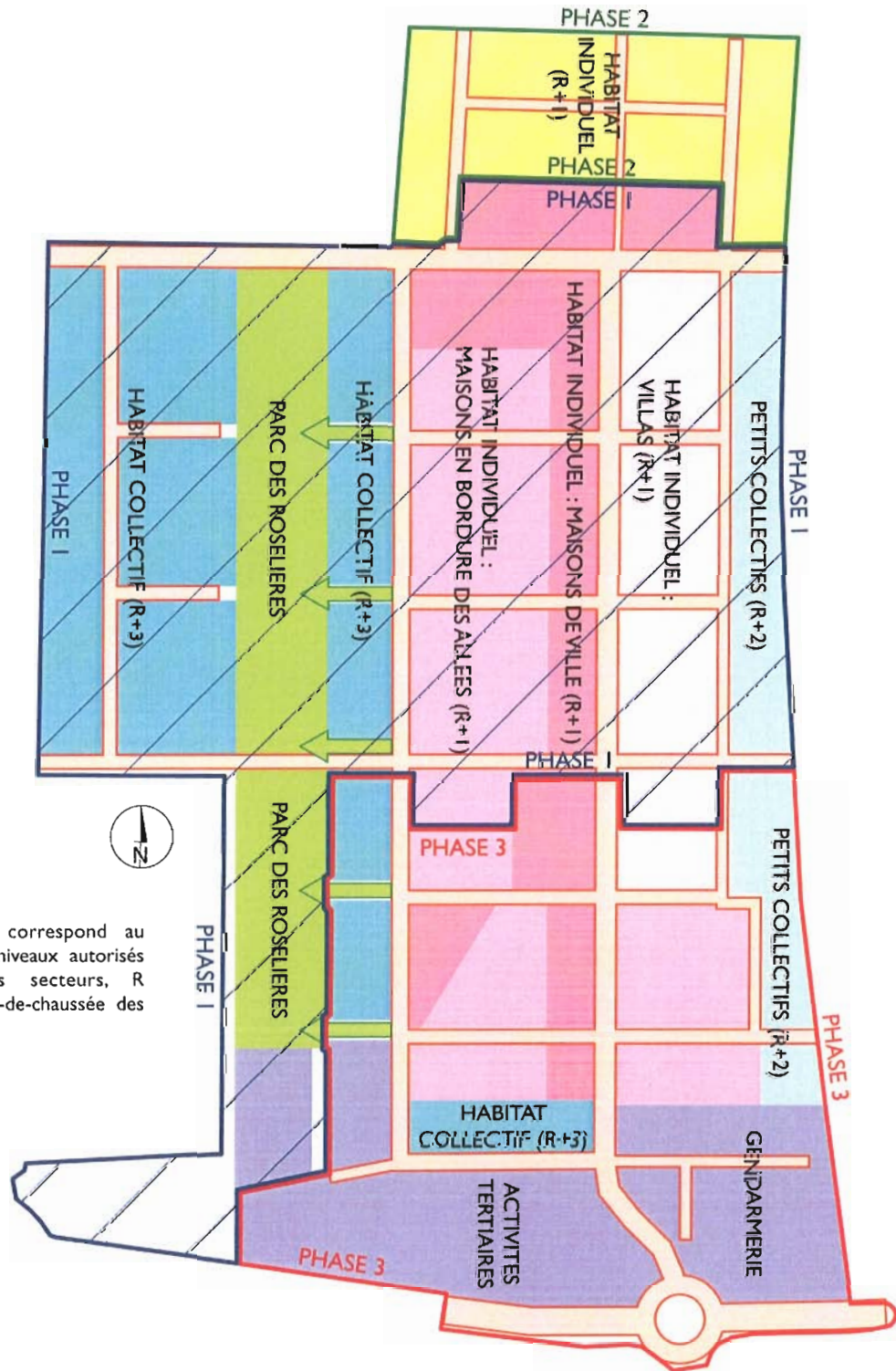
7.1. Secteur IAUA :

Le secteur IAUA, situé au Nord-Est de l'agglomération, est destiné aux extensions urbaines sur une surface d'environ 7 hectares. L'urbanisation de ce secteur, localisé à proximité du centre-ville, devra respecter les principes d'aménagement suivant :

- privilégier la mixité des formes d'habitat (maisons individuelles, habitat groupé ou en bande, immeubles collectifs,...) ;
- garantir une densité moyenne de 30 logements/ha pour la globalité du secteur ;
- les opérations ne pourront pas comprendre plus de 40% des logements maximum en individuel isolé et devront comporter au minimum 20% de logements sociaux (locations, accessions) ;
- chaque opération devra prendre en compte les circulations douces dans un souci de maillage avec les réseaux urbains et naturels déjà existants ou programmés. Ainsi, la rue du Coteau devra être prolongée et renforcée en intégrant une piste piétons-cycles.

7.2. Secteur IAUb : Le Parc des Roselières

Répartition indicative des fonctions



La mention (R+X) correspond au nombre maximal de niveaux autorisés dans les différents secteurs, R correspondant au rez-de-chaussée des constructions.

7.2.1. Sa vocation

Le secteur 1AUb, situé à l'Est de la ville, est destiné aux extensions urbaines sur une surface d'environ 20 hectares maîtrisée par la commune. Ces extensions devront respecter un certain nombre de grands principes d'aménagement, dont la traduction du développement durable en terme de construction (choix des matériaux, économie d'espace et d'énergie, etc.).

Le premier est le principe de mixité des fonctions et des types d'habitat. La vocation du secteur est d'accueillir à la fois des logements individuels et collectifs, mais aussi des activités compatibles avec le voisinage des habitations.

Les logements individuels pourront se présenter sous forme de pavillons ou de maisons accolées de type maisons de ville.

Toutes les formes urbaines et sociales pourront ainsi être rappelées.

De plus, une part importante de l'emprise du secteur sera réservée aux équipements publics, ainsi qu'aux espaces végétalisés, publics (parc, voiries et allées arborées, etc.) ou privés.

Le parc des Roselières y sera un élément central du cadre de vie.

La taille du secteur suppose toutefois qu'il soit urbanisé de façon progressive, éventuellement en trois phases, la première correspondant à l'utilisation des terrains se trouvant entre le Chemin Herrenweg et une amorce de voie déjà aménagées.

Le schéma ci-dessus figure un exemple de la répartition des différents quartiers selon le mode d'habitation ainsi que le phasage des opérations.

La mise en œuvre du quartier se fera par le biais de procédures d'aménagement pour chacune des phases mentionnées.

7.2.2. Sa desserte

Le schéma matérialise également les principes fondamentaux de la desserte du secteur : deux dorsales Ouest/Est en continuité directe du réseau viaire actuel et une connection à un giratoire aménagé sur la route départementale

La desserte du secteur se fera ainsi également selon un ou plusieurs axes Nord/Sud.

Les flux seront alors ventilés à la fois vers le centre-ville ou les autres quartiers d'Obernai, et les axes de communication supracommunaux.

Les déplacements alternatifs à l'automobile seront favorisés par la création de cheminements piétonniers intra-secteur et en direction du reste de la ville et par une prolongation des lignes de bus existantes.

7.3. Secteur IAUe « Ouest »

Situé à l'extrémité Ouest de la ville, ce secteur à vocation à accueillir des équipements et services publics, dans le respect du cadre naturel préexistant. On veillera donc tout particulièrement à la bonne insertion des opérations dans le site et les paysages.

Il est notamment prévu d'étendre le camping existant en se réservant la possibilité de créer des Habitations Légères de Loisirs.

L'emplacement réservé n°1 constitue le dernier maillon du contournement Sud d'Obernai. Les constructions devront respecter une marge de recul pour permettre la création d'une ceinture paysagère intégrant une piste piétons-cycles. Le traitement paysager devra également limiter les nuisances liées à la future route.

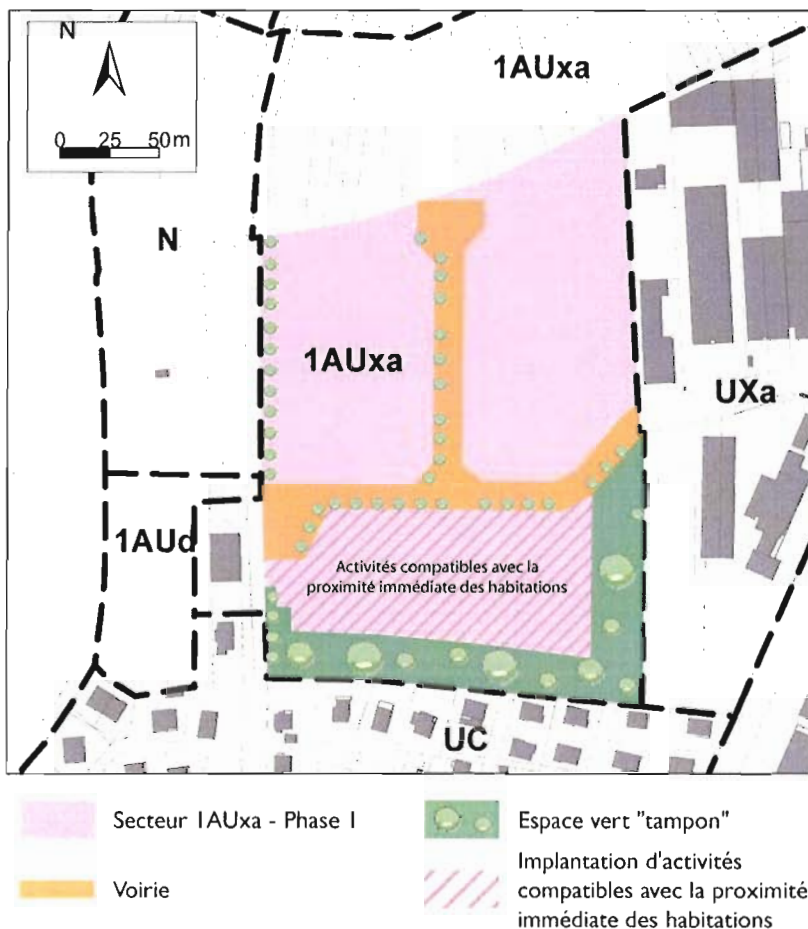
8. Garantir l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et assurer la cohabitation avec les zones résidentielles

8.1. Afin de garantir une bonne insertion paysagère, les constructions nouvelles à usage d'activités devront respecter les orientations suivantes :

- fractionner les volumes pour permettre une meilleure insertion dans le paysage : différencier les volumes permet d'amoinrir l'impact d'un grand édifice dans le paysage et permet de créer des cadres de travail spécifiques ;
- utiliser des couleurs sombres ou les couleurs naturelles des matériaux pour limiter l'impact du bâtiment dans le paysage ;
- traiter les façades des bâtiments industriels avec sobriété ;
- aménager l'espace entre les bâtiments et la rue en privilégiant un traitement de type plate-bande herbeuse associée à une haie vive ou à des arbres de hautes tiges formant un filtre visuel ;
- rester dans des teintes neutres pour les clôtures : enduit naturel ou nuances de gris pour les clôtures maçonnées, vert sombre, gris, noir ou acier galvanisé pour les clôtures en métal ;
- combiner les matériaux de revêtement de sol pour rompre l'effet de masse des aires de stationnement, les organiser et en améliorer l'aspect ;
- limiter, en matière d'éclairage, les hauteurs de feu à 8 mètres pour éviter les pollutions visuelles et ne pas créer de point d'appel visuel.

8.2. Extension de la zone d'activité du Thal

Au Nord de la ville, l'extension de la zone d'activités du Thal est programmée (secteur 1AUxa). Afin d'assurer la bonne articulation avec les secteurs limitrophes et de limiter les nuisances pour les résidences attenantes, les constructions devront respecter le plan d'aménagement suivant :



Un espace planté sera constitué sur une profondeur de 20 mètres au contact de la zone UC (quartier de la Loi). Cet espace limitera l'impact visuel et les nuisances des nouvelles constructions.

Les activités implantées le long de la frange Sud du secteur 1AUxa devront être compatibles avec la proximité immédiate de la zone résidentielle (zone UC).

La deuxième phase, en limite Nord du site, veillera tout particulièrement au traitement paysager et architectural des opérations de construction et de l'interface avec l'espace naturel, particulièrement remarquable à cet endroit (entrée Nord d'Obernai).

9. Gérer le patrimoine agricole et garantir l'insertion des constructions agricoles dans le paysage

- 9.1. Le territoire agricole d'Obernai est vaste et diversifié. Les coteaux sont occupés par une mosaïque de vergers, de vignes, de prairies et de cultures. Ces espaces, façonnés au cours du temps, présentent des pierriers, des murs de pierres sèches, des terrasses, etc. qui enrichissent le cadre de vie et la biodiversité.

En outre, ces éléments présentent un réel intérêt par la protection qu'ils offrent par rapport aux coulées de boues. En conséquence, les murets de pierres sèches, les pierriers et les terrasses, doivent être maintenus, réhabilités et entretenus.

De plus, les écoulements des eaux de ruissellement sur les terrains à fortes pentes devront être tempérés par la création de terrasse ou par la plantation de haies.

- 9.2. Il en va de même pour la diversité des modes de culture. Les cultures fixant les sols doivent être développées sur les terrains en pente et les vergers et les vignes doivent être préservés.
- 9.3. Si les espaces présentant une sensibilité paysagère ou écologique ne sont pas constructibles, l'implantation de bâtiments agricoles est autorisée dans certains secteurs. L'insertion paysagère des constructions dans la zone agricole devra être facilitée en :
- utilisant des matériaux naturels pour les constructions ;
 - favorisant les bardages bois ;
 - harmonisant l'aspect et l'architecture de l'ensemble des bâtiments d'une sortie d'exploitation. Les différents bâtiments ne devront pas être envisagés comme une simple juxtaposition de volumes mais devront créer une véritable entité s'inspirant du principe des corps de ferme ;

- imposant des plantations d'arbres à hautes tiges associés à une haie composée pour former une transition entre l'exploitation agricole et l'espace naturel.
 - les dépôts et les stockages devront être couverts, sauf contraintes techniques, et masqués par des plantations.
- 9.4. L'insertion paysagère des constructions existantes devra également être améliorée en cas d'extension, notamment dans les secteurs à forte valeur paysagère et à fort potentiel touristique.

Ces prescriptions concernent, notamment, les constructions agricoles, contiguës au Parc de la Léonardsau qui se situent dans le cône de vue vers le Mont Sainte-Odile.

A terme, la valorisation de la voie ferrée augmentera la fréquentation dans cet espace.

Ainsi, en cas d'extension des constructions agricoles, le projet devra prévoir des plantations d'arbres à hautes tiges associés à des haies composées pour créer une transition entre les constructions et l'espace naturel.