



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'OBERNAI

PIÈCE DU DOSSIER DE MODIFICATION
N°5 DU PLU

1

Vu pour être annexé à la délibération
n°2023/06/20 du Conseil Communautaire
en date du 14 novembre 2023



Le Président,
Bernard FISCHER

NOTE DE PRESENTATION

Sommaire

Sommaire.....	3
INTRODUCTION.....	5
1. Le contexte	6
1.1. Situation de la commune	6
1.2. Le PLU en vigueur	7
1.3. Les documents supra-communaux en vigueur	13
2. Rappel de la procédure.....	19
2.1. Le cadre législatif du projet.....	19
2.2. Les différentes étapes de la procédure.....	20
3. Modification du règlement des zones UB et UC pour mieux encadrer la densification.....	21
3.1. Objectif et justification de la modification	21
3.2. Modification du règlement en UB.....	21
3.3. Modification du règlement en UC.....	22
3.4. Justification de la procédure de modification.....	24
3.5. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles	25
4. Modification des destinations autorisées dans plusieurs sous-secteurs de la zone UX.....	26
4.1. Objectif et justification de la modification	26
4.2. Modification du règlement	26
4.3. Justification de la procédure de modification.....	30
4.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles	31
5. Renforcement des dispositions réglementaires relatives au stationnement (article 12), aux espaces verts (article 13), aux clôtures et aux travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâti (article 11).....	32
5.1. Objectif et justification de la modification	32
5.2. Modification des règles de stationnement	33
5.3. Modification des règles des espaces verts.....	48
5.4. Modifications des règles de clôtures opaques en UB et UC	51
5.5. Modification des règles sur l'aspect des façades	52
6. Modification des règles d'implantation en UX et 1AU pour accompagner les projets d'ombrières sur les espaces de stationnement	54
6.1. Objectif et justification de la modification	54
6.2. Modification du règlement écrit.....	54
6.3. Justification de la procédure de modification.....	55
6.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles	55

7. Constitution d’emplacements réservés dans le cadre du développement du réseau cyclable de la ville d’Obernai	56
7.1. Objectif et justification de la modification	56
7.2. Modification du règlement graphique	57
7.3. Justification du projet de modification	59
7.4. Incidences du projet sur l’environnement et mesures ERC éventuelles	59
8. Constitution d’emplacements réservés dans le cadre de l’amélioration de l’accessibilité du pôle multimodal Gare TER	60
8.1. Objectif et justification de la modification	60
8.2. Modification du règlement graphique	62
8.3. Justification du projet de modification	64
8.4. Incidences du projet sur l’environnement et mesures ERC éventuelles	64
9. Reclassement de zones IAU en zone U suite à leur aménagement	65
9.1. Objectif et justification de la modification	65
9.2. Mise à jour du règlement graphique	65
9.3. Mise à jour du règlement écrit	68
9.4. Justification du projet de modification	74
9.5. Incidences du projet sur l’environnement et mesures ERC éventuelles	74
10. Mise en place d’une règle particulière de recul vis-à-vis de la route de Boersch (article 11)	76
10.1. Objectif et justification de la modification	76
10.2. Mise à jour du règlement graphique	76
10.3. Justification du projet de modification	76
10.4. Incidences du projet sur l’environnement et mesures ERC éventuelles	77
11. Mise à jour des périmètres de protection des établissements JUNG	78
11.1. Objectif et justification de la modification	78
11.2. Mise à jour du règlement graphique	78
11.3. Justification du projet de modification	78
11.4. Incidences du projet sur l’environnement et mesures ERC éventuelles	79
12. Mise à jour des annexes : intégration du dossier de Règlement Local de Publicité Intercommunal	80

INTRODUCTION

La commune d'Obernai a souhaité faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme pour parfaire la réglementation en explicitant certains points pour améliorer l'instruction et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Ces premières modifications portent sur la rédaction du règlement écrit sans remettre en cause le PADD ou l'équilibre du projet de PLU.

La commune souhaite également mettre à jour son document d'urbanisme en prenant acte de la réalisation des projets d'extension du Parc du Thal, de réalisation du Parc d'Activités Intercommunal Nord et de réalisation du secteur « Schulbach-Nouvel Hôpital ». Ces modifications, qui mettent à jour le règlement écrit et graphique, ne remettent pas en cause le PADD ou l'équilibre du projet mais assurent la cohérence du document d'urbanisme avec la réalité de l'aménagement de ces zones.

La commune d'Obernai souhaite également affirmer sa stratégie de développement des modes alternatifs à la voiture individuelle au sein de son PLU. Cela passe par la mise en œuvre de son Plan Vélo, adopté le 19 Octobre 2020, en mettant en place d'emplacements réservés sur des axes stratégiques pour le maillage cyclable de la commune mais aussi par la constitution d'emplacements réservés pour améliorer l'accessibilité du pôle multimodal de la Gare TER en cohérence avec la délibération communale du 28 juin 2021.

Enfin, cette modification est l'occasion de mettre à jour les périmètres de protection des établissements JUNG à retranscrire sur les documents graphiques du PLU.

Au regard de la nature de ces projets et des enjeux de sensibilité environnementale, agricole et paysagère, la commune souhaite intégrer une évaluation environnementale dans cette procédure de modification. Cet engagement vient souligner l'intention de la commune de s'engager dans des projets les moins impactant pour l'environnement et le paysage.

Sauf mention contraire, toutes les illustrations figurant dans le document sont issues des documents réalisés par le bureau d'études Cittànova.

1. Le contexte

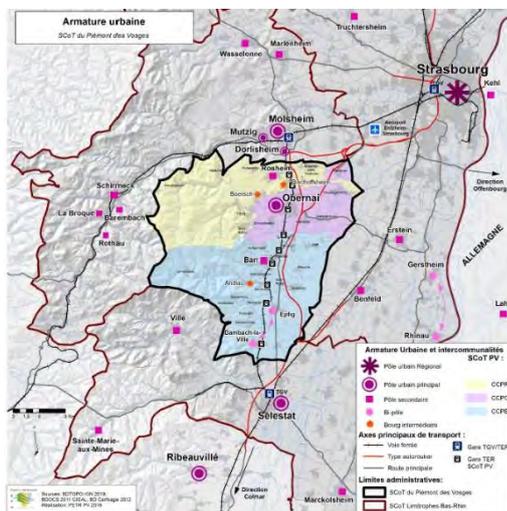
1.1. Situation de la commune



Située dans la région Grand Est dans le département du Bas-Rhin, la commune d’Obernai couvre une superficie de 2 500 hectares et compte 11 765 habitants en 2019 (*source : population municipale INSEE 2019*).

La commune fait partie de la communauté de communes du Pays de Sainte Odile, accueillant 18 452 habitants et regroupant 6 communes : Innenheim Krautergersheim, Meistratzheim, Niedernai, Bernardswiller et Obernai comme ville centre.

Obernai est le pôle majeur de l’intercommunalité, regroupant la majorité des habitants et des emplois et proposant une gamme d’équipements et de services qui rayonnent largement au-delà des communes de l’intercommunalité.



Elle jouit d’un positionnement stratégique aux portes de l’Eurométropole, sur l’axe Nord-Sud Alsacien et sur l’axe Est-ouest entre l’Allemagne et les Vosges. Ce positionnement alimente son attractivité résidentielle et économique et en fait également un pôle touristique majeur en Alsace, deuxième ville la plus visitée du Bas Rhin du fait de son patrimoine remarquable et de sa proximité à la métropole de Strasbourg.

Localisation de la commune d’Obernai

Source : OSM, PADD su SCoT du Piémont des Vosges approuvé

1.2. Le PLU en vigueur

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2007. Il se compose des pièces obligatoires : rapport de présentation, PADD, orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique, annexes.

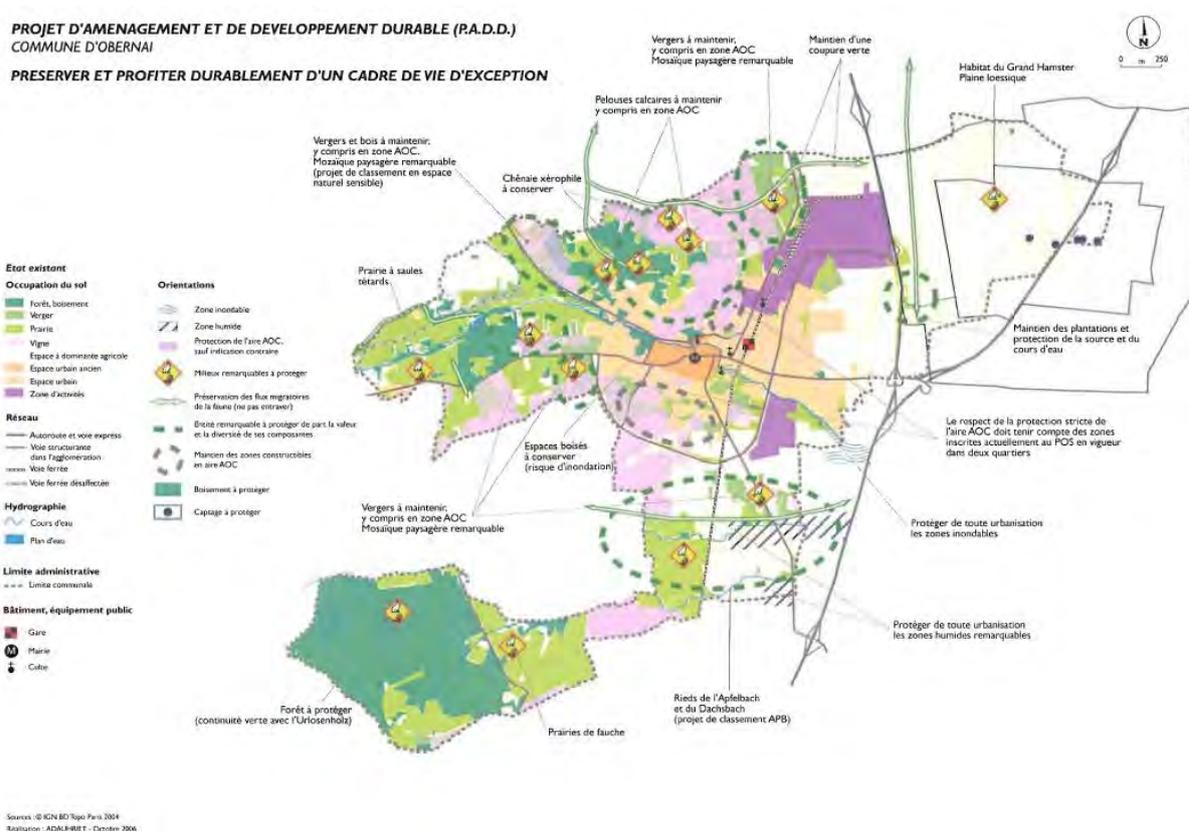
Ce document opposable aux tiers a été modifié en 2010 par le biais d'une première procédure de modification, puis a fait l'objet de 2 procédures de révision simplifiée approuvées le 4 juillet 2011. Le 10 septembre 2012, une deuxième procédure de modification a été approuvée par le conseil municipal. Le 13 avril 2015, le PLU a fait l'objet d'une troisième procédure de modification. Enfin, le PLU a fait l'objet d'une dernière modification en 2017.

1.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'Obernai exprimé par le PADD permet de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement précisé par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Les objectifs définis dans le PADD sont organisés en 6 orientations :

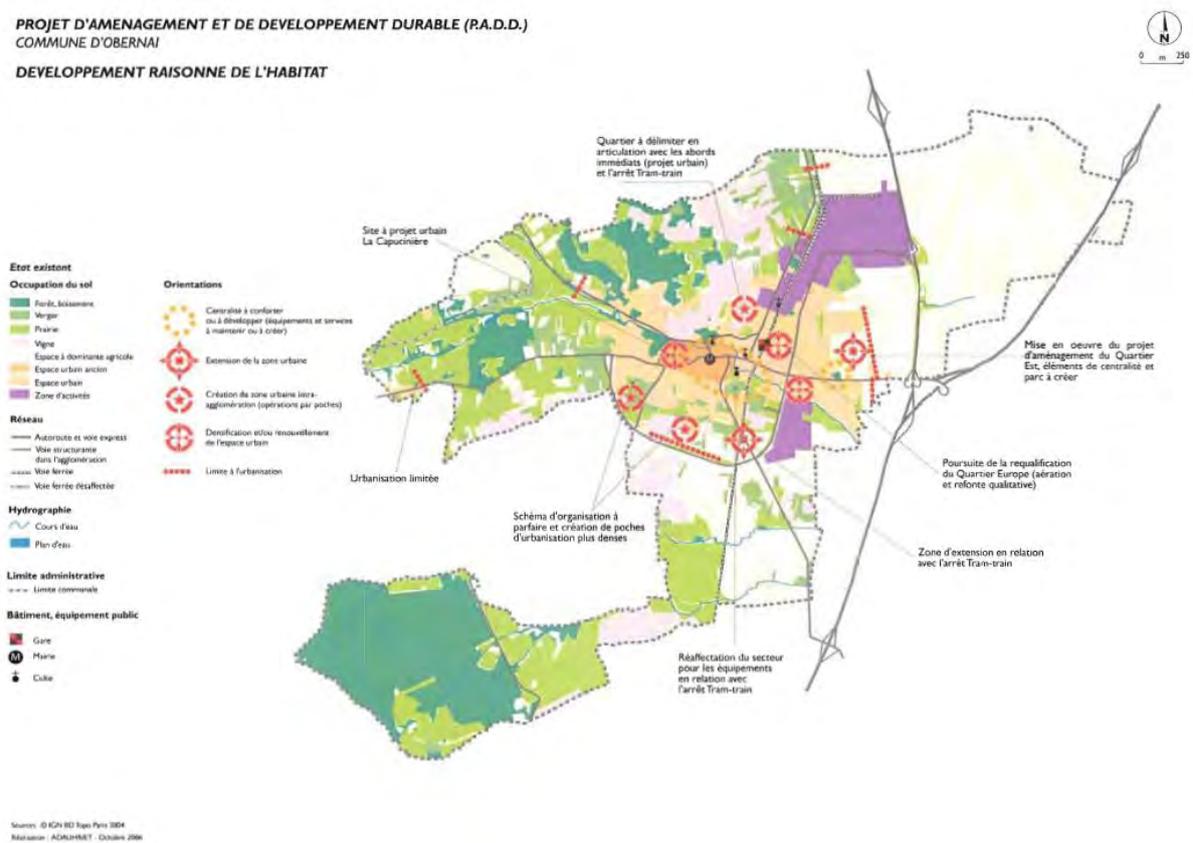
- **Axe 1 : Préserver et profiter durablement d'un cadre de vie d'exception ;**



- Axe 2 : Favoriser un développement raisonné de l'habitat ;

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
COMMUNE D'OVERNAI**

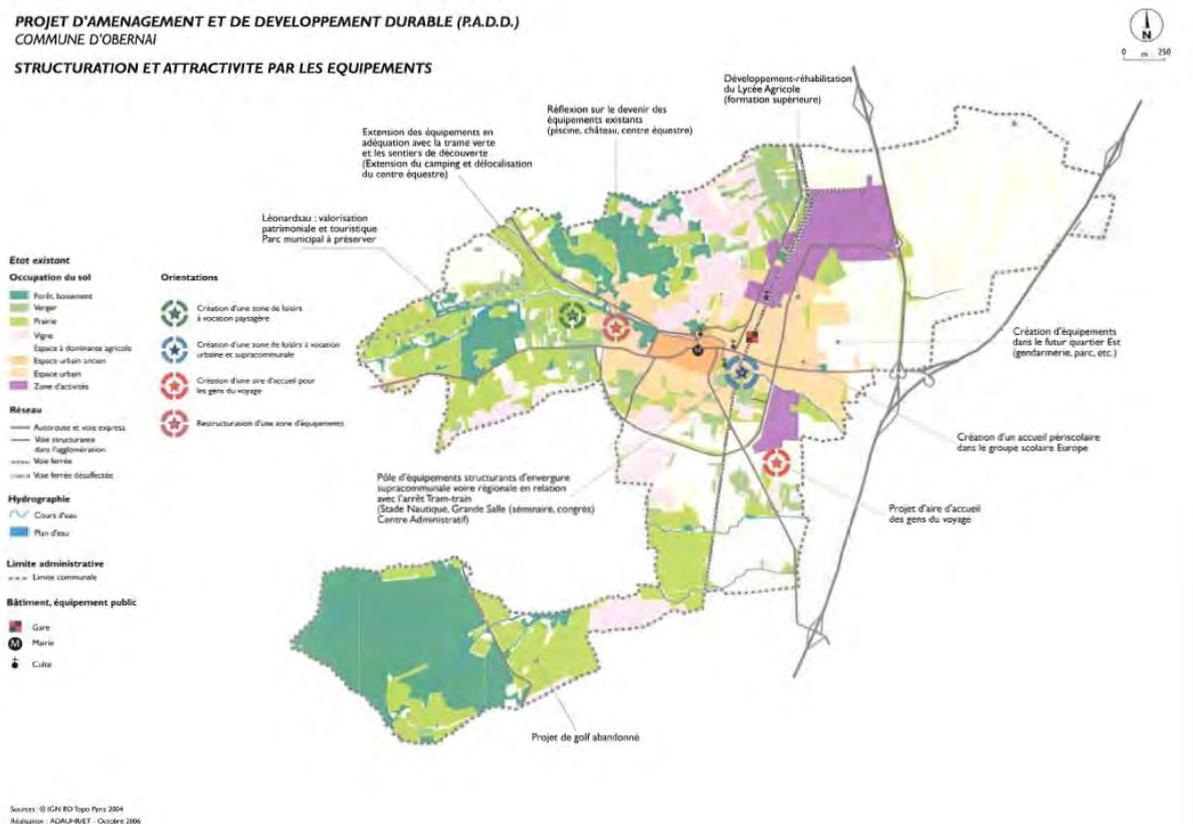
DEVELOPPEMENT RAISONNE DE L'HABITAT



- Axe 3 : Structurer la cité et gagner en attractivité par les équipements ;

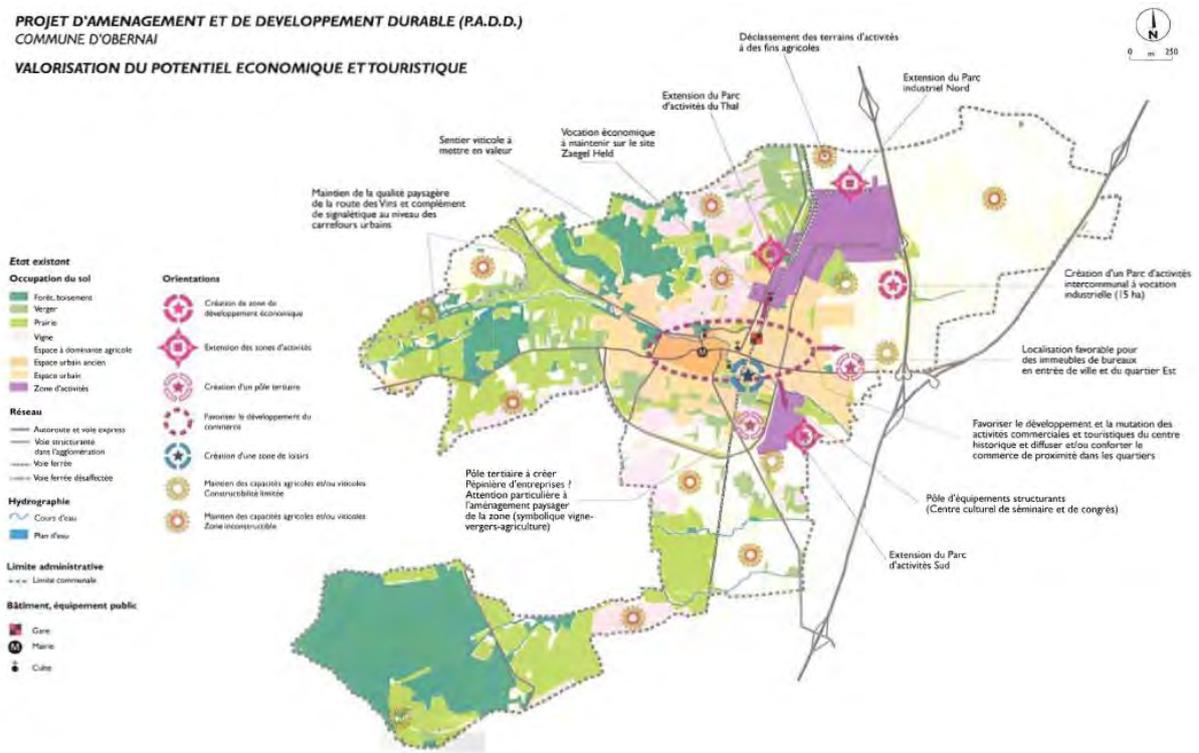
**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
COMMUNE D'OVERNAI**

STRUCTURATION ET ATTRACTIVITE PAR LES EQUIPEMENTS



- Axe 4 : Valoriser le potentiel économique et touristique ;

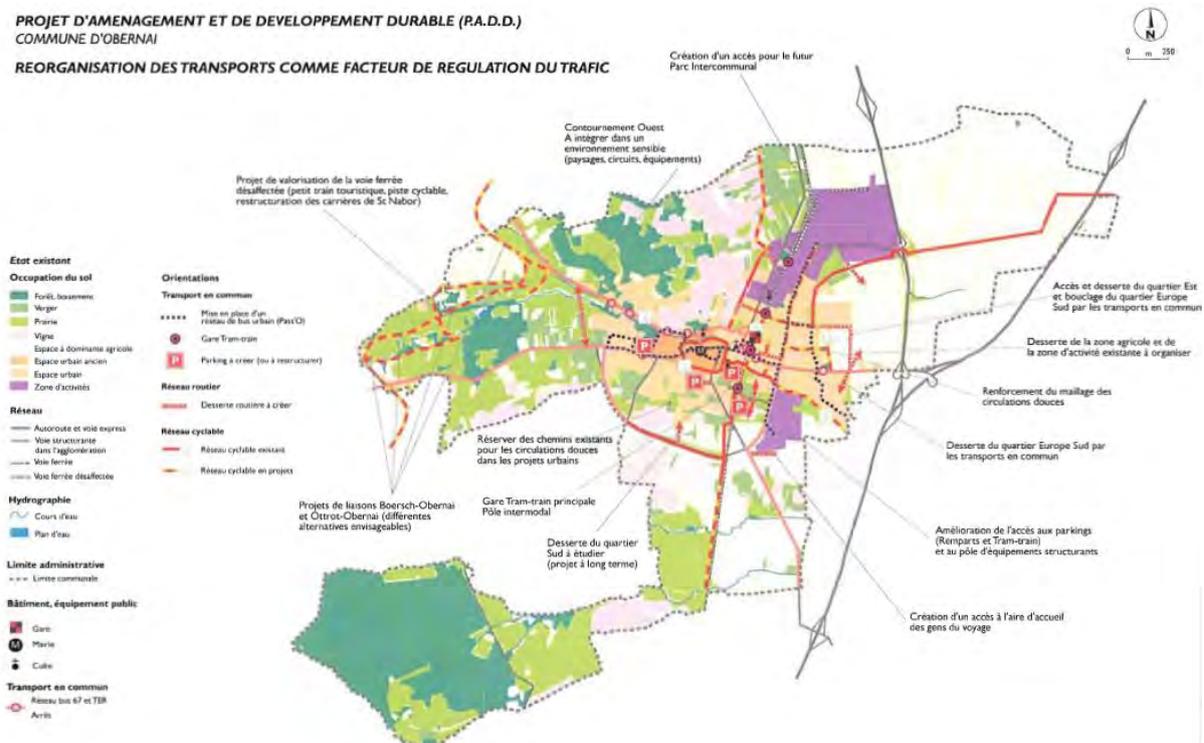
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
COMMUNE D'OVERNAI
VALORISATION DU POTENTIEL ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE



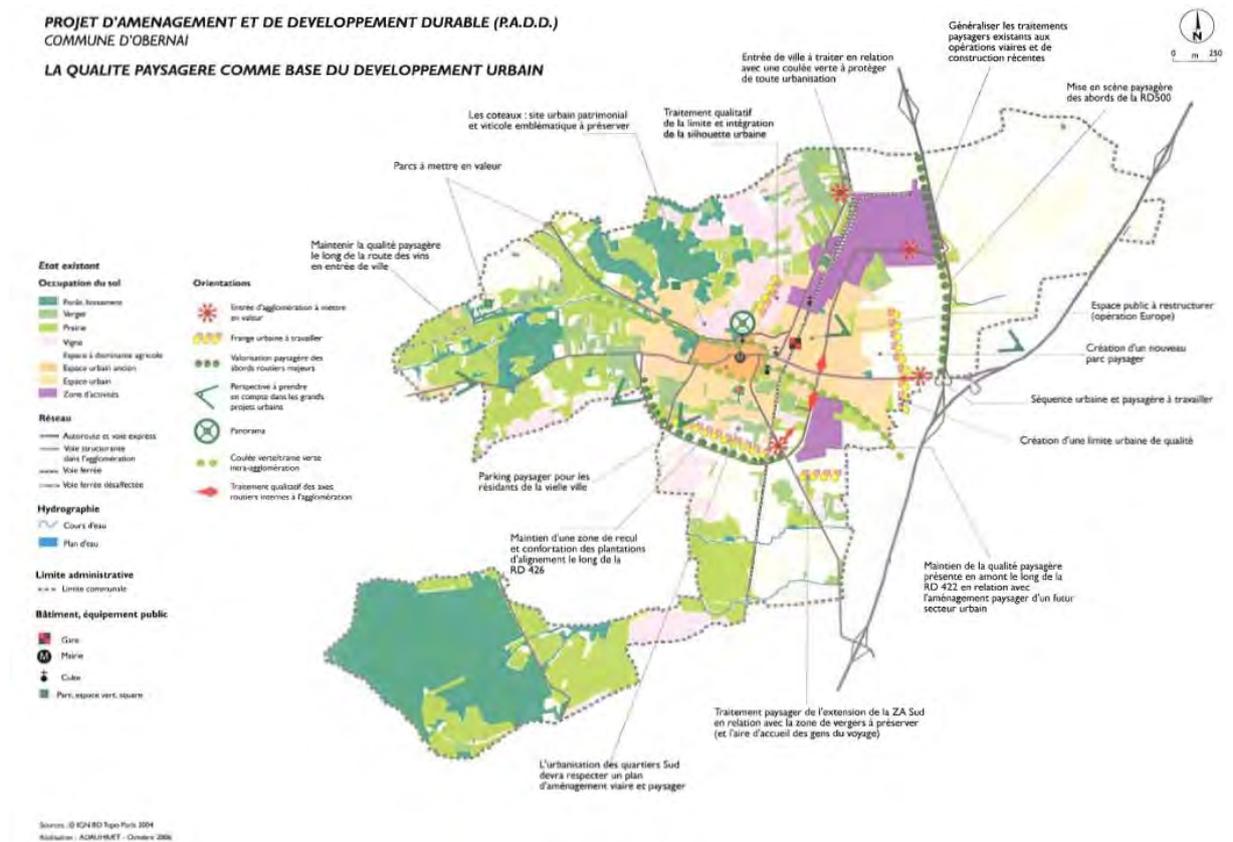
Source: © IGH ED Typo Paris 2004
Mise à jour: AGRUMET - Octobre 2006

- Axe 5 : Réorganiser les transports comme facteur de régulation du trafic ;

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
COMMUNE D'OVERNAI
REORGANISATION DES TRANSPORTS COMME FACTEUR DE REGULATION DU TRAFIC



- **Axe 6 : Faire de la qualité paysagère la base de développement urbain**



1.2.2. Le zonage et le règlement

Le territoire communal est découpé en quatre grands types de zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), naturelle (N) et agricole (A). On retrouve les zones suivantes :

Les zones U :

Une Zone UA : Zone équipée qui correspond au centre historique d’Obernai. Elle présente un cachet architectural remarquable, une mixité des fonctions et une morphologie urbaine dense avec un bâti continu.

Une Zone UB : Zone équipée qui comprend les premières extensions urbaines du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation. Elle présente une mixité des fonctions et des formes d’habitat avec une densité urbaine élevée.

- Secteur UBa

Une zone UC : Zone équipée qui regroupe des zones résidentielles existantes proche du centre comprenant essentiellement de l’habitat individuel.

Une zone UE : Zone équipée qui est réservée à l’implantation d’équipements et de services publics.

- **Secteur UEa**
- **Secteur UEb**

Une Zone UF : Zone équipée qui est réservée à l'implantation de locaux d'hébergement touristique et d'équipement connexes.

Une Zone UX : Zone équipée qui est réservée à l'implantation d'activités économiques

- **Secteur UXa :** Correspondant au Parc d'activité du Thal et au parc d'activité Sud, à vocation principalement artisanales et commerciale
- **Secteur UXb :** à vocation principalement artisanale
- **Secteur UXd :** à vocation principalement tertiaire

Les zones AU :

Une zone IAU : est une zone non équipée mais qui est destinée à être urbanisée à court ou long terme selon certaines modalités.

- **Secteur IAUA :** quartier résidentiel à la périphérie immédiate duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions à usage principal d'habitation
- **Secteur IAUB** correspond au quartier des Roselières
- **Secteur IAUC** dans lequel l'urbanisation portera sur l'ensemble du secteur.
- **Secteur IAUE** réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- **Secteur IAUV** destinés à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage
- **Secteur IAUXa** réservé aux activités économiques
- **Secteur IAUXb** réservé aux activités économiques

Les zones A :

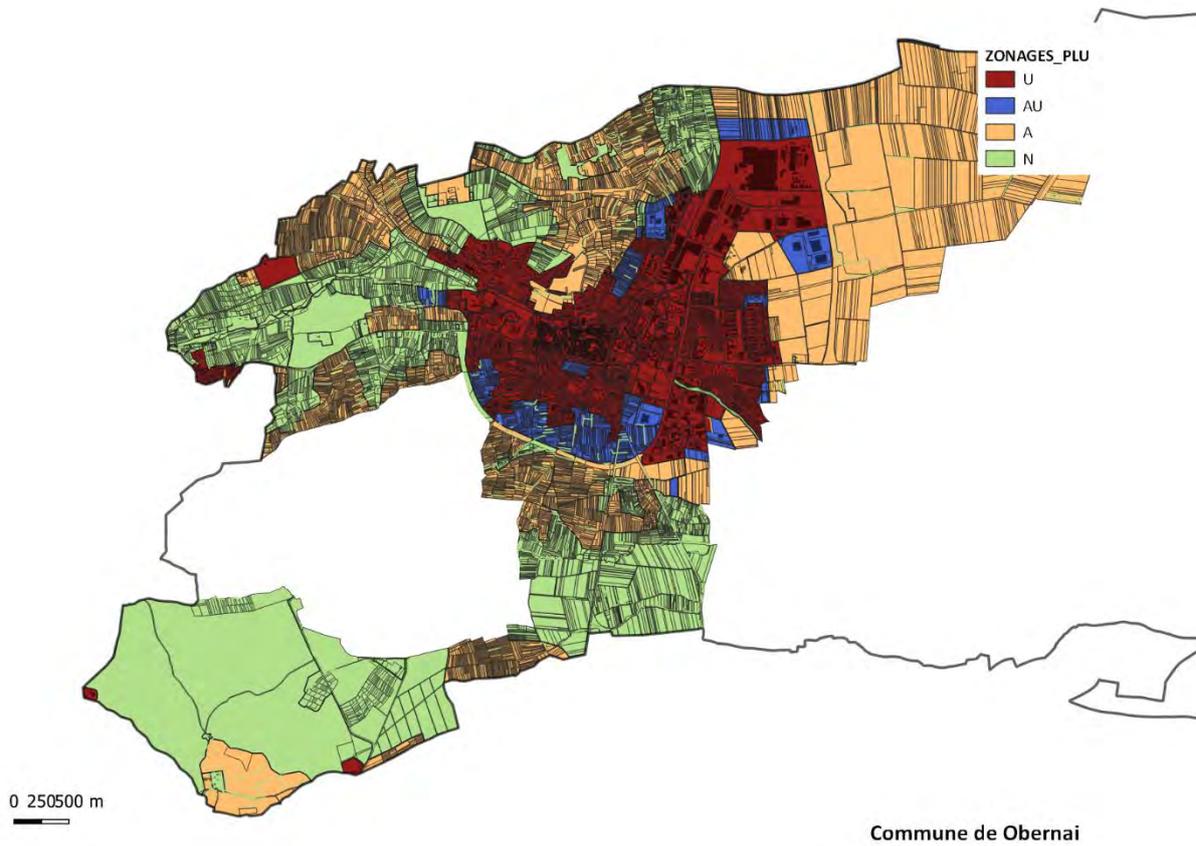
Il s'agit d'une zone agricole essentiellement inconstructible

- **Secteur Aa** secteur agricole constructible pour les agriculteurs et les viticulteurs
- **Secteur Av** secteur viticole AOC inconstructible
- **Secteur Ab** secteur agricole constructible sous conditions

Les zones N :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité de l'environnement des sites et des paysages

- **Secteur Na** pour la protection et la mise en valeur des boisements importants ou remarquables
- **Secteur Nb** pour la protection des zones de pelouses sèches,
- **Secteur Nc** pour la réalisation d'un centre équestre
- **Secteur Ne** pour la mise en valeur d'un secteur d'étangs et du stand de tir
- **Secteur Nj** secteur de jardins familiaux
- **Secteur Nx** pour l'extension mesurée des habitations existantes en zone naturelle.



Carte du Zonage

Source : PLU Obernai approuvé en 2007, modifié en 2017

Zones	Surface (en ha)	%
Urbaines (U)	508 ha	20 %
A urbaniser (AU)	138 ha	5 %
Agricoles (A)	1 010 ha	39 %
Naturelles (N)	934 ha	36 %

Bilan foncier du zonage

Source : PLU d'Obernai approuvé en 2007 et modifié en 2017

1.3. Les documents supra-communaux en vigueur

1.3.1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le 24 janvier 2020, le SRADDET - Grand Est territoire a été approuvé. Il propose 30 objectifs qui convergent autour de deux axes.

- Le premier axe porte l'ambition d'un Grand Est qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle de développement.
- Le second axe vise à dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté.

Document intégrateur, il donne les grandes orientations régionales en matière d'équilibre territorial, de développement durable et de logement. Les règles doivent être intégrées au sein des SCoT ou à défaut de SCoT au sein du PLU.

Le fascicule de règles s'organise autour de 5 chapitres et donne définitions et méthodes pour répondre à ses ambitions.

CHAPITRE I. CLIMAT, AIR ET ENERGIE

Règle n°1 : Atténuer et s'adapter au changement climatique

Règle n°2 : Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation

Règle n°3 : Améliorer la performance énergétique du bâti existant

Règle n°4 : Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises

Règle n°5 : Développer les énergies renouvelables et de récupération

Règle n°6 : Améliorer la qualité de l'air

CHAPITRE II. BIODIVERSITÉ ET GESTION DE L'EAU

Règle n°7 : Décliner localement la trame verte et bleue

Règle n°8 : Préserver et restaurer la trame verte et bleue

Règle n°9 : Préserver les zones humides

Règle n°10 : Réduire les pollutions diffuses

Règle n°11 : Réduire les prélèvements d'eau

CHAPITRE III. DÉCHETS ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Règle n°12 : Favoriser l'économie circulaire

Règle n°13 : Réduire la production de déchets

Règle n°14 : Agir en faveur de la valorisation matière et organique des déchets

Règle n°15 : Limiter les capacités d'incinération sans valorisation énergiquement et de stockage

CHAPITRE IV. GESTION DES ESPACES ET URBANISME

Règle n°16 : Sobriété foncière

Règle n°17 : Optimiser le potentiel foncier mobilisable

Règle n°18 : Développer l'agriculture urbaine et périurbaine

Règle n°19 : Préserver les zones d'expansion des crues

Règle n°20 : Décliner localement l'armature urbaine

Règle n°21 : Renforcer les polarités de l'armature urbaine

Règle n°22 : Optimiser la production de logements

Règle n°23 : Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes

Règle n°24 : Développer la nature en ville

Règle n°25 : Limiter l'imperméabilisation des sols

CHAPITRE V. TRANSPORT ET MOBILITÉS

Règle n°26 : Articuler les transports publics localement

Règle n°27 : Optimiser les pôles d'échanges

Règle n°28 : Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales

Règle n°29 : Intégrer le réseau routier d'intérêt régional

Règle n°30 : Développer la mobilité durable des salariés

1.3.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin Meuse (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SDAGE (articles L 212-1 et L 212-2 du code de l'environnement) fixe, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles.

Élaboré par le comité de bassin, le SDAGE du Bassin Rhin Meuse a été approuvé le 30 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2022 à 2027.

Le SDAGE Rhin Meuse se compose de 6 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau :

Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade.

- Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité ;
- Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire, notamment en fiabilisant prioritairement les sites de baignades aménagés et en encourageant leur fréquentation.

Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines.

- Réduire les pollutions responsables de la non-atteinte du bon état des eaux ;
- Connaître et réduire les émissions de substances toxiques ;
- Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et privés et des boues d'épuration ;
- Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole ;
- Réduire la pollution par les produits phytosanitaires d'origine non agricole ;
- Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité ;
- Protéger le milieu marin en agissant à la source sur les eaux continentales.

Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques.

- Appuyer la gestion des bassins versants et des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités ;
- Organiser la gestion des bassins versants et y mettre en place des actions respectueuses des milieux naturels, et en particulier de leurs fonctionnalités ;
- Restaurer ou sauvegarder les fonctionnalités naturelles des bassins versants, des sols et des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'autoépuration ;
- Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques ;
- Mettre en œuvre une gestion piscicole durable ;
- Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctions des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser ;
- Préserver les milieux naturels et notamment les zones humides ;
- Préserver et reconquérir la Trame verte et bleue (TVB)* pour garantir le bon fonctionnement écologique des bassins versants.

Utiliser plus sobrement la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse

- Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- Evaluer l'impact du changement climatique* et des activités humaines sur la disponibilité des ressources en assurant les suivis des eaux de surface et des eaux souterraines.

Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires

- Préserver et reconstituer les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- Maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants en favorisant, selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agro-écologiques les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- Prévenir le risque de coulées d'eaux boueuses ;

- Limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux pour préserver les ressources en eau et les milieux et limiter les rejets
- Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel notamment ceux constituant des éléments essentiels de la Trame verte et bleue (TVB)
- L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issus ne peuvent pas être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements.
- L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.

Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière et des principes d'adaptation* et d'atténuation* du changement climatique

- Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire, transfrontalière et résiliente aux impacts du changement climatique ;
- Assurer la prise en compte des enjeux de l'eau et du changement climatique* dans les projets des territoires ;
- Renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau, aux milieux naturels et au changement climatique

1.3.3. Le Plan de Gestion du Risque Inondation du district Rhin 2022-2027 (PGRI)

Le PGRI du district Rhin fixe pour la période 2022-2027 l'ambition pour réduire l'exposition des habitants au risque inondation sur l'ensemble du bassin versant Rhin Meuse. Il fixe 5 objectifs majeurs :

1- FAVORISER LA COOPÉRATION ENTRE LES ACTEURS

La répartition des rôles et des responsabilités dans la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations implique la coopération de différents acteurs aux différentes échelles. Ce principe de subsidiarité est présent dans la Stratégie nationale de gestion des risques d'inondation.

2- AMÉLIORER LA CONNAISSANCE ET DÉVELOPPER LA CULTURE DU RISQUE

Une large subsidiarité est accordée aux Etats-membres dans le cadre de la mise en œuvre de la directive inondation sous réserve de respecter le principe de solidarité défini à l'article 7§ 4.

Afin de pouvoir s'assurer du respect de cette disposition, les Etats / Régions du district hydrographique international du Rhin / de la Meuse se sont accordés sur le fait ne pas aggraver les risques d'inondation chez les autres par le biais d'une coordination pertinente des mesures ayant un impact potentiel transfrontalier, à moins que ces mesures n'aient été coordonnées le cas échéant et qu'une solution ait été dégagée d'un commun accord.

3- AMÉNAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES

Le dispositif défini par le PGRI vise à concilier l'indispensable prise en compte des risques en assurant la sécurité des personnes et des biens avec les nécessités liées au développement et à l'évolution de ces territoires ; une attention particulière est ainsi portée aux enjeux de renouvellement urbain, en cohérence avec les politiques d'aménagement durable du territoire qui impliquent de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole et naturel.

4- PRÉVENIR LE RISQUE PAR UNE GESTION ÉQUILIBRÉE ET DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU

Les crues sont des phénomènes naturels que l'on ne peut en aucun cas empêcher. Elles sont surtout connues pour leurs inconvénients : destruction des biens, rupture ou perturbation des réseaux et fonctions urbaines, risque pour les personnes et déplacement des populations vulnérables, dispersion de la pollution, etc. Pour limiter les inconvénients des crues, le principe de prévention par mise en œuvre d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau doit être appliqué.

5- SE PRÉPARER A LA CRISE ET FAVORISER LE RETOUR A UNE SITUATION NORMALE

Au niveau communal, un effort tout particulier doit être mené pour couvrir le territoire par des Plans communaux de sauvegarde opérationnels, étudiant l'ensemble des risques d'inondations qui touchent le ban communal, et notamment celui lié à la rupture d'un ouvrage de protection, en tout premier lieu sur les Territoires à risque important d'inondation. Le même effort est à faire sur les Plans de continuité d'activités (pour les acteurs économiques et les services publics) et les Plans particuliers de mise en sûreté (pour les principaux établissements scolaires concernés).

1.3.4. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Alsace (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été approuvé au Conseil Régional du 2 novembre 2014.

Le SRCE définit les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme. Plusieurs enjeux ont été identifiés à l'échelle régionale, desquels découlent quatre grandes orientations déclinées en axes stratégiques :

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS AUX RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

- Maintien de l'existant dans un état fonctionnel
- Remise en état de la fonctionnalité des réservoirs lorsque nécessaire

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS AUX RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

- Maintien de la fonctionnalité de l'existant
- Remise en bon état fonctionne

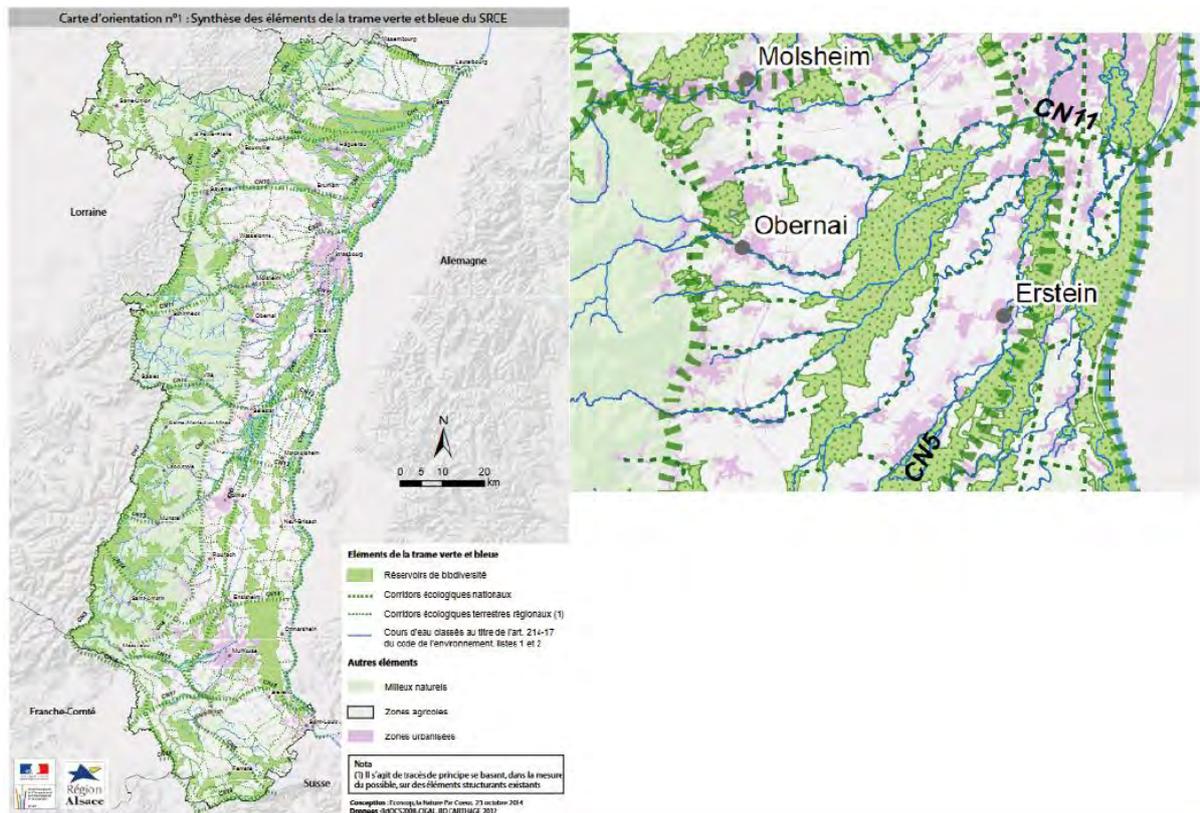
LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS À LA TRAME BLEUE ET AUX ZONES HUMIDES

- Les enjeux pour la trame bleue correspondent aux objectifs fixés par le SDAGE

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS AUX ESPÈCES

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS À LA NATURE EN VILLE

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS À LA FRAGMENTATION DU TERRITOIRE



Cartographie de la Trame Verte et Bleue

Source : SRCE de la Région Alsace 2014

1.3.5. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges

La Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2022.

Le Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO) du SCoT définit les grandes orientations suivantes :

OBJECTIF N°1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE QUALITATIVE ET DIVERSIFIÉE DE L’HABITAT

- Poursuivre la production de logements pour répondre aux besoins
- Renouveler et densifier les espaces urbanisés
- Améliorer et requalifier l’habitat
- Gestion économe de l’espace au titre de l’habitat
- Définir les grandes caractéristiques de l’habitat
- Diversifier le type de logements et favoriser la mixité sociale
- Répondre aux besoins spécifiques des populations
- Promouvoir un habitat durable et diminuer la consommation énergétique

OBJECTIF N°2 : CONSTITUER UN TERRITOIRE D’ÉQUITÉ ET DE SOLIDARITÉ

- Organiser les équipements en fonction de l’armature urbaine
- Localiser préférentiellement les équipements
- Gestion économe de l’espace au titre des équipements
- Développer le numérique au service de l’intelligence territoriale et collective

OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL

2. Rappel de la procédure

2.1. Le cadre législatif du projet

La procédure proposée est celle de la modification de droit commun.

D'après l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

En outre, l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Par ailleurs, d'après l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...] lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

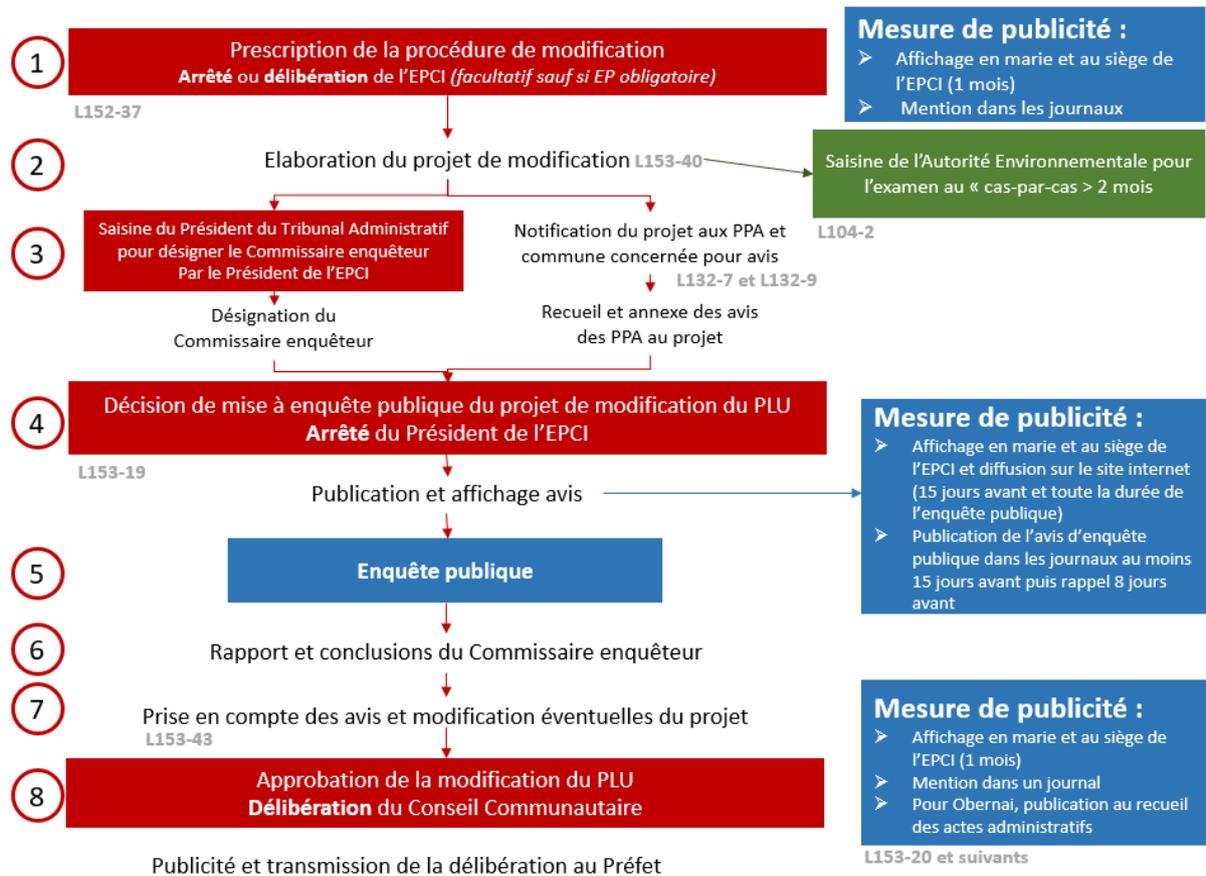
Enfin, l'article L153-45 précise que « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [...], la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

L'évolution consiste à modifier plusieurs points du règlement écrit, à mettre à jour le règlement écrit et graphique suite à l'urbanisation de secteurs stratégiques, de traduire la stratégie de mobilité du territoire au sein du règlement graphique et enfin de mettre à jour le périmètre de protection des établissements JUNG.

Elle ne correspond à aucun des cas cités à l'article L153-31 et L153-41 du Code de l'Urbanisme. Elle relève de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLU dite « de droit commun », qui fera, conformément à l'article L153-43, l'objet d'une notification aux personnes publiques associées avant d'être approuvée en Conseil Communautaire.

Par ailleurs, au regard de la nature du projet et des enjeux de sensibilité environnementale, agricole et paysagère, la commune souhaite intégrer une évaluation environnementale dans cette procédure de modification de droit commun.

2.2. Les différentes étapes de la procédure



3. Modification du règlement des zones UB et UC pour mieux encadrer la densification

3.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Précisions dans l'écriture de la règle pour encadrer la densification du tissu pavillonnaire

La ville d'Obernai connaît une forte attractivité immobilière motivée tant par la qualité de son cadre de vie et la vitalité économique de son territoire que par les incitations fiscales gouvernementales (dispositif Pinel) dont peuvent bénéficier les contribuables en investissant dans l'acquisition d'un logement locatif à Obernai (commune classée B1).

La commune observe ainsi une forte pression foncière des promoteurs et des aménageurs dans des secteurs d'habitat diffus à forte valeur paysagère et présentant des cohérences en matière de typologie du bâti. La suppression des coefficients d'occupation des sols introduite par la loi ALUR au sein des documents d'urbanisme en vigueur a eu pour conséquence d'affaiblir les mesures qui permettaient dans le PLU de maîtriser la densification urbaine. La ville d'Obernai souhaite en conséquence compléter les outils réglementaires au sein du règlement en étudiant pour la zone UC :

- L'augmentation du ratio d'espaces verts à préserver ou à créer
- La réduction de l'emprise au sol des constructions
- Des exigences supplémentaires sur le dimensionnement des voies d'accès et sur la réglementation des voies internes privatives, afin d'améliorer le fonctionnement de ces zones
- La limitation des possibilités de démolition des constructions présentant une cohérence de style avec le bâti environnant.

Rappel du PADD (approuvé en 2007 en Conseil Municipal) :

Poursuivre la diversification, la densification et la qualité des formes d'habitat

Maintenir la qualité du paysage urbain et des entrées de ville

Parfaire la trame verte intra-urbaine à partir du cordon végétal constitué par l'Ehn, les remparts et les parcs existants

3.2. Modification du règlement en UB

Article concerné	Rédaction actuelle de la règle de la zone UB	Rédaction modifiée de la règle de la zone UB
2.2	La démolition de tout ou partie des constructions après obtention des autorisations et à condition de mentionner le futur projet d'aménagement qui devra être compatible avec la valeur esthétique et environnementale des lieux	La démolition de tout ou partie des constructions après obtention des autorisations et à condition de mentionner le futur projet d'aménagement qui devra être compatible avec la valeur esthétique, et environnementale des lieux. La démolition de tout ou partie des constructions pourra être refusée si elle porte atteinte à un ensemble urbain, architectural et/ou patrimonial cohérent.

3.3. Modification du règlement en UC

Article concerné	Rédaction actuelle de la règle de la zone UC	Rédaction modifiée de la règle de la zone UC
2.2	<p><i>(p.26 du règlement actuel)</i></p> <p>La démolition de tout ou partie des constructions après obtention des autorisations et à condition de mentionner le futur projet d'aménagement qui devra être compatible avec la valeur esthétique et environnementale des lieux</p>	<p>La démolition de tout ou partie des constructions après obtention des autorisations et à condition de mentionner le futur projet d'aménagement qui devra être compatible avec la valeur esthétique, et environnementale des lieux. La démolition de tout ou partie des constructions pourra être refusée si elle porte atteinte à un ensemble urbain, architectural et/ou patrimonial cohérent.</p>
3.1	<p><i>(p.26 du règlement actuel)</i></p> <p>Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et /ou de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.</p> <p>Aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.</p> <p>Toutefois une largeur de plateforme de 4 mètres pourra être considérée comme suffisante pour une voie publique ou privée qui dessert jusqu'à 6 logements et dont la longueur n'excède pas 30 mètres.</p> <p>Les voies publiques ou privées destinées exclusivement aux circulation douces (vélo, marche à pied...) peuvent avoir des largeurs de plateforme moindres.</p> <p>Les nouvelles voies en impasses ouvertes à la circulation publique devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.</p>	<p>Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et/ou de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.</p> <p>Aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.</p> <p>Toutefois une largeur de plate-forme de 5,5 mètres pourra être considérée comme suffisante pour une voie publique ou privée qui dessert jusqu'à six logements et dont la longueur maximale n'excède pas 50 mètres. La plateforme devra permettre la mise en place d'un linéaire végétalisé en bordure de voie.</p> <p>Les voies publiques ou privées destinées exclusivement aux circulations douces (vélo, marche à pied, etc.) peuvent avoir des largeurs de plate-forme moindres.</p> <p>Les nouvelles voies en impasse ouvertes à la circulation publique devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour</p>
3.2	<p><i>(p.27 du règlement actuel)</i></p>	<p>Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la</p>

	<p>Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de visibilité.</p> <p>Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétons ou touristiques mentionnés au plan de zonage.</p> <p>Le long de la D422 et de la D426, les accès devront être établis où la gêne pour la circulation automobile sera la moindre. Ils sont interdits à partir de la D426 sur son tronçon formant le contournement Sud.</p>	<p>preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.</p> <p>La voie de desserte interne devra présenter une largeur de plateforme de 5 mètres minimum. Cette largeur peut être ramenée à 4 mètres pour les habitations de moins de 3 logements. Pour les opérations de plus de 3 logements, la bordure de la voie de desserte devra être plantée.</p> <p>Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétons ou touristiques mentionnés au plan de zonage.</p> <p>Le long de la D 422 et de la D 426, les accès devront être établis où la gêne pour la circulation automobile sera la moindre. Ils sont interdits à partir de la D 426 sur son tronçon formant le contournement Sud.</p>
<p>9</p>	<p><i>(p.30 du règlement actuel)</i> L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.</p>
<p>13</p>	<p><i>(p.33 du règlement actuel)</i> 13.1. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain. Des plantations devront être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige pour 100 m² d'espace vert.</p> <p>13.2. Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement.</p> <p>13.3. Les dépôts de matériaux devront être masqués de la voie publique par une clôture opaque.</p>	<p>13.1. Les espaces verts considérés dans le règlement couvrent l'ensemble des espaces de pleine-terre plantés sur l'assiette de projet. Toutefois, les surfaces de pleine-terre couvertes d'une couche minérale (gravier notamment) ainsi que l'ensemble des surfaces perméables destinées au cheminement des piétons, à la circulation et au stationnement des véhicules et des cycles ne sont pas considérées comme des espaces verts.</p> <p>Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2M pour les plantations à haute tige. - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation. <p>Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.</p> <p>13.2. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 35% de la superficie du terrain. Des plantations devront être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige pour</p>

		<p>100 m² d'espace vert. Les espaces verts dont la dimension du plus petit côté est inférieure à 1,00M ne sont pas pris en compte dans le calcul du ratio de surface</p> <p>13.3. Dès la réalisation d'une aire de stationnement extérieure et à moins d'en démontrer l'impossibilité technique, l'aire devra comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit une plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places entamées, les espaces de plantation devront répondre aux besoins des essences choisies en cohérence avec les espèces locales et du climat. - soit la mise en place d'ombrières équipées de panneaux photovoltaïques a minima sur 50% de la surface de l'aire de stationnement. Les places de stationnement non couvertes par les ombrières photovoltaïques doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places entamées. Ces dispositions ne sont pas applicables lorsqu'il est démontré un faible ensoleillement de l'aire de stationnement et/ou une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation. <p>13.4. Les dépôts de matériaux devront être masqués de la voie publique par une clôture opaque.</p> <p>13.5. Les clôtures en mailles souples ou rigides seront accompagnées de haies arbustives sur au moins 50% de leur linéaire. Les essences seront choisies en cohérence avec les espèces locales et du climat (cf palette végétale en annexe du présent règlement).</p>
--	--	--

3.4. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

3.5. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	++	Les modifications visent à améliorer la quantité et qualité des espaces verts.	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	++	Les modifications visent à préserver le patrimoine bâti non-protégé au titre des monuments historiques par l'instauration d'un permis de démolir au sein d'ensemble architecturaux cohérents	///
	Cadre bâti	++	La règle vient encadrer la densification pour conserver la cohérence des quartiers concernés	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	++	Les modifications proposées visent à réduire le risque routier lié à l'accès aux voies principales ainsi qu'à faciliter l'accès aux services d'urgences.	///
	Nuisances/Pollution	++	Les modifications visent à faciliter l'accès des sites aux services de ramassage des déchets.	///

4. Modification des destinations autorisées dans plusieurs sous-secteurs de la zone UX

4.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Précisions dans l'écriture de la règle pour limiter les conflits d'usage au sein des zones d'activités

La ville d'Obernai, avec son statut de ville-centre du Piémont des Vosges où vivent près de 55 000 habitants, est un pôle économique majeur du territoire. Depuis le début des années 2000, c'est près de 25 000 m² de surfaces commerciales qui y ont été créés. La Collectivité a pu toutefois préserver les équilibres essentiels entre les différents espaces commerciaux au sein de la commune. La position du centre-ville comme pôle commercial principal a été défendue et le projet de requalification en cours sur la friche commerciale Match et sur le site de l'ancien hôpital (zone UD du PLU) soutient le renouvellement et le développement de l'offre commerciale.

L'offre commerciale a ainsi atteint un niveau de développement désormais optimal, en adéquation avec les besoins actuels de sa population. A l'occasion de la modification du PLU, la ville d'Obernai souhaite en conséquence limiter les possibilités nouvelles de développement commercial dans les secteurs UX qui sont dépourvus de cette activité.

Il conviendra à cette occasion de préciser les activités de services qui y sont également autorisées, en les limitant principalement aux bureaux.

Rappel du PADD (approuvé en 2007 en Conseil Municipal) :

Prévoir des espaces d'accueil pour les établissements et les artisans locaux

4.2. Modification du règlement

4.2.1. Modification des destinations et sous-destinations autorisées en zone UX

Article concerné	Rédaction actuelle de la règle de la zone UX	Rédaction modifiée de la règle de la zone UX
1	<p><i>(p.54 du règlement actuel)</i></p> <p>1.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation à l'exception des logements de service ou de gardiennage.</p> <p>1.2. La création d'exploitations agricoles.</p> <p>1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.</p> <p>1.4. Les modes d'occupation du sol suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attraction; - le stationnement de caravanes isolées; - les terrains de camping; - les garages collectifs de caravanes; - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; 	<p>1.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation y compris logements de tourisme à l'exception des logements de service ou de gardiennage.</p> <p>1.2. La création d'exploitations agricoles.</p> <p>1.3. La création de commerces et d'hébergement hôtelier.</p> <p>1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.</p> <p>1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attraction ; - le stationnement de caravanes isolées ; - les terrains de camping ; - les garages collectifs de caravanes ;

	<ul style="list-style-type: none"> - les affouillements et exhaussements de sol non-liés à une opération autorisée dans la zone; - les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage à l'exception des déchetteries publiques; <p>1.5. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.</p> <p>1.6. Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>1.7. Dans le secteur UXa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités industrielles; - les activités de restauration ou de débit de boisson non liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU <p>1.8. Dans le secteur UXb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités industrielles; - les activités commerciales. <p>1.10. Dans les zones de protection rapprochées et éloignées (ZPR/ZPE) situées autour des installations industrielles à risque, telles que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol soumis aux règles du code de l'urbanisme, à l'exception de celles autorisées sous conditions aux articles UX 2.4 et 2.5.</p> <p>1.11. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.</p> <p>1.12. Dans le secteur UXd :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités industrielles - les activités hôtelières <p>- les logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ; - les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage à l'exception des déchetteries publiques ; - les terrains de jeux et de sports ouverts au public. <p>1.6. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.</p> <p>1.7. Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>1.8. Dans le secteur UXa et UXb: les activités industrielles ; les activités de restauration ou de débit de boisson non liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.</p> <p>1.9. Dans le secteur UXa1: dans l'îlot 1 figurant au plan de zonage, les constructions ou installations soumises à autorisation relative aux installations classées pour l'environnement</p> <p>1.10. Dans le secteur UXb : les activités industrielles ; les activités commerciales.</p> <p>1.10. Dans les secteurs UXa1 et UXb, les logements de fonction et de gardiennage</p> <p>1.11. Dans le secteur UXd :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités industrielles les activités hôtelières - les logements de service <p>1.12. Dans les zones de protection rapprochées et éloignées (Z.P.R / Z.P.E) situées autour des installations industrielles à risque, telles que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol soumis aux règles du code de l'urbanisme, à l'exception de celles autorisées sous conditions aux articles UX 2.4. et 2.5.</p> <p>1.13. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.</p>
--	--	--

<p>2</p>	<p>2.1. Les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises au régime des installations classées) à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services ainsi que le commerce de gros s'il est lié à une activité présente sur le site, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones ou des secteurs limitrophes.</p> <p>2.2. Deux logements de service par établissement, sauf dans les secteurs UXa, et UXb, ou ce nombre est ramené à un, à condition d'être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements en question, - intégrés aux établissements sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, - limités à 120 m² de surface de plancher pour un logement et 250 m² pour deux logements. <p>2.3. Les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et leurs annexes techniques.</p> <p>2.4. Dans les zones de protection rapprochées (Z.P.R) situées autour des installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions, ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante, qui engendrent les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve que cela n'aggrave pas les risques ; - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ; - les voies de desserte de l'établissement à risque ou de la zone industrielle et les voies ferrées sans transport de voyageurs. <p>2.5. Dans les zones de protection éloignées (Z.P.E) situées autour des</p>	<p>2.1. Les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises au régime des installations classées) à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services ainsi que le commerce de gros s'il est lié à une activité présente sur le site, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones ou des secteurs limitrophes.</p> <p>2.2. L'extension des commerces ou ensembles commerciaux existants, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation de la modification. Dans le cadre d'un ensemble commercial, la surface existante servant de base au calcul des possibilités d'extension correspond à la surface du ou des cellules commerciales directement impactées par le projet.</p> <p>2.3. Un logement de service par établissement dans les zones UX et UXa à condition d'être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destiné aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements en question, - intégré aux établissements sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, <ul style="list-style-type: none"> - - limité à 90 m² de surface de plancher. <p>2.4. Les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et leurs annexes techniques.</p> <p>2.5. Dans les zones de protection rapprochées (Z.P.R) situées autour des installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions, ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante, qui engendrent les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve que cela n'aggrave pas les risques ; - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles
----------	---	---

	<p>installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions ou installations à usage industriel ou artisanal ou à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone et n'engendrant pas de zone d'éloignement ; - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ; - les voies de communication de moins de 2 000 véhicules / jour et les voies ferrées. <p>2.6. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.</p>	<p>d'affecter la sécurité des installations en place ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les voies de desserte de l'établissement à risque ou de la zone industrielle et les voies ferrées sans transport de voyageurs. <p>2.6. Dans les zones de protection éloignées (Z.P.E) situées autour des installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions ou installations à usage industriel ou artisanal ou à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone et n'engendrant pas de zone d'éloignement ; - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ; - les voies de communication de moins de 2 000 véhicules / jour et les voies ferrées. <p>2.7. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.</p>
--	---	--

4.2.2. Ajout d'une annexe au règlement écrit : descriptif des destinations

Destination	Descriptif
Habitation	<p>Cette destination intègre l'ensemble du parc de logements qu'ils soient destinés à une occupation principale ou à une résidence secondaire (inclus les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme) ainsi qu'à l'offre d'hébergement, c'est-à-dire aux constructions à vocation sociale destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs...).</p>
Commerce	<p>Cette destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.</p> <p>Elle inclut également les activités relevant de l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens et de services (par exemple boulangerie, charcuterie, poissonnerie) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service (par exemple cordonnerie, salon de coiffure).</p> <p>Elle inclut également les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale</p>
Hébergement hôtelier	<p>Cette destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p>

	1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances...
Bureaux	Cette destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Elle recouvre également les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et des activités libérales.
Artisanat	Cette destination recouvre les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
Industrie	Cette destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Exploitation agricole ou forestière	Cette destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole (art. L311-1 du code rural et la pêche maritime) ainsi que les maisons forestières et les scieries.
Entrepôt	Cette destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cette destination recouvre l'ensemble des constructions relevant des services publics ou d'intérêt collectif (administrations publiques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles culturelles, équipements sportifs...).

4.3. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	///	///	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	++	Les modifications proposées visent à réduire le risque routier lié au conflit d'usage de la voirie entre les activités commerciales et les activités industrielles	///
	Nuisances/Pollution	++	Le développement du commerce en centre-ville doit permettre de proposer une offre de proximité et limiter les déplacements motorisés vers le commerce.	///

5. Renforcement des dispositions réglementaires relatives au stationnement (article 12), aux espaces verts (article 13), aux clôtures et aux travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâti (article 11)

5.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Précisions dans l'écriture de la règle pour clarifier l'instruction de la règle

A l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les élus et les services de la ville ont constaté la nécessité de préciser certaines dispositions du règlement, afin de clarifier la compréhension des objectifs et rendre plus efficient l'application des règles. Ces évolutions du règlement concernent :

> Procéder à la refonte des obligations en matière de stationnement (article 12) pour l'ensemble des zones U et 1AU afin de tenir compte de l'évolution des habitudes de déplacement et des comportements des habitants et visiteurs : préciser les caractéristiques dimensionnelles minimales des parkings aériens ou en ouvrage (dimensions des places, des rampes et des voies de desserte, ratio de places extérieures facilement accessibles et intérieures non boxées, etc) et fixer des exigences pour le stationnement des cycles pour l'ensemble des destinations autorisées (caractéristiques du local et sa situation: clos, couvert, en rdc, directement accessible depuis l'entrée du logement).

Enfin, les ratios de places de stationnement automobile requis pour plusieurs destinations (équipements hôteliers, bureaux et locaux des professions de santé, équipements commerciaux) devront être augmentés pour tenir compte de la fréquentation réelle en visiteurs.

> Assortir, dans l'ensemble des zones U et AU, un volet qualitatif aux obligations en matière d'espaces verts (article 13) : préciser la définition des espaces verts et les exclusions, les dimensions minimales des fosses de plantations, la palette végétale et la force des végétaux à la plantation.

> Préciser les attendus en matière de traitement des clôtures opaques au sein des zones UB et UC afin de conforter la qualité paysagère des finitions.

> Préciser au sein des zones U et 1AU les conditions de mise en œuvre des isolations de façades par l'extérieur (traitement des encadrements, des appuis, maintien des éléments architecturaux remarquables) et des panneaux solaires et photovoltaïques (position, organisation des modules, teintes), afin de soutenir les travaux en faveur de la performance énergétique du bâti et de limiter leur impact sur l'aspect des constructions (article 11)

Rappel du PADD (approuvé en 2007 en Conseil Municipal) :

Réorganiser la politique globale de stationnement

Poursuivre la diversification, la densification et la qualité des formes d'habitat

Maintenir la qualité du paysage urbain et des entrées de ville

Parfaire la trame verte intra-urbaine à partir du cordon végétal constitué par l'Ehn, les remparts et les parcs existants

5.2. Modification des règles de stationnement

5.2.1. Modification de la règle

Rédaction actuelle de l'article 12 en zones UB, UC, UX, 1AU

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement adaptées aux besoins et respectant les normes minimales définies ci-dessous.

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Logements de service :

- 2 places par logement

Locaux commerciaux (hors stockage) :

- 1 place par 25m² de surface de plancher pour les surfaces destinées à la vente avec, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher

Ateliers de production :

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

Entrepôts et lieu de stockage :

- 1 place par 300 m² de surface de plancher

Stations de lavage :

- 2 places par poste de lavage

Hôtels :

- 1 place par chambre

Restaurants, cafés, bars, brasseries :

- 1 place pour 10 m² de salle effectivement réservée au public.

Pour les constructions autres que celles mentionnées ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera déterminé par les fonctions du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

Rédaction nouvelle en zones UB, UC, UX, 1AU

12.1. Stationnement automobile

*Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement 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.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<p><u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - <p>Pour les maisons individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation.

	<p>Logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)</p>
Tertiaire	<p><u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. <p>Les places devront être directement accessibles.</p>
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <p><i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination :

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
---------------------------------------	---

***Dispositions particulières :**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Rédaction actuelle de l'article 12 en zone 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.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures des garages (clos) auront au moins 2,60 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

Logements :

- chambres individuelles : 1 place / 2 chambres
- studios : 1 place / logement

- 2 pièces : 1,5 places / logement
- 3 pièces et plus : 2 places / logement
- maisons individuelles : 2 places
- opérations de constructions à partir de 4 logements

: 1 local vélo suffisamment dimensionné Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Tertiaire :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Commerce :

Construction neuve :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente avec, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de plancher. Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme.

Immeuble existant à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (création ou extension par changement de destination) :

- de 50 à 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente (sous 50 m² de surface de vente, aucune place ne sera exigée). A compter de la date d'approbation de la modification n° 3, il sera pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement, le cumul des m² de surface de vente créés par établissement commercial depuis l'approbation de la modification n°3.
- Dans tous les cas, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de plancher.

Restaurants, débits de boisson :

Construction neuve :

- 1 place pour 10 m² de salle

Immeuble existant à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (création ou extension par changement de destination) :

- de 50 à 100 m² de salle : 1 place de stationnement, puis 1 place par tranche de 10 m² de salle (sous 50 m² de salle, aucune place ne sera exigée). A compter de la date d'approbation de la modification n° 3, il sera pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement, le cumul des m² de surface de salle créés par établissement depuis l'approbation de la modification n°3.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Hôtels :

- 1 place par chambre

12.2. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
- soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme ;

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3. En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

Rédaction nouvelle de l'article 12 en zone UA

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une

infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

*Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement 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.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<p>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la <u>modification N°5</u> :</p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement <p>Pour les maisons individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places
Tertiaire	<p>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la <u>modification N°5</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par 50m² de surface plancher entamée. <p>Les places devront être directement accessibles.</p>
Commerce	<p>Pour les constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente avec, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de vente. Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme. <p><u>Pour les immeubles existants à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU (création ou extension par changement de destination) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - de 50 à 100 m² de surface de vente: 1 place de stationnement, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente (sous 50 m² de surface de vente, aucune place ne sera exigée). A compter de la date d'approbation de la modification n° 5, il sera pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement, le cumul des m² de vente créés par établissement commercial depuis l'approbation de la modification n°5. - Dans tous les cas, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de plancher. <p><i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle <p><u>Pour les immeubles existants à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU (création ou extension par changement de destination) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - de 50 à 100 m² de salle : 1 place de stationnement, puis 1 place par tranche de 10 m² de salle (sous 50 m² de salle, aucune place ne sera exigée). A compter

	de la date d'approbation de la modification n° 5, il sera pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement, le cumul des m ² de surface de salle créés par établissement depuis l'approbation de la modification n°5.
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u> - 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u> - 3 places par tranche de 100m ² de surface plancher entamée jusqu'à 300m ² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m ² de surface de plancher entamée entre 300m ² et 1000m ² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m ² entamée au-delà de 1000 m ² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u> - 1 place par 300m ² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination :

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile

	<p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières :**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la

surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Rédaction actuelle de l'article 12 en zone UE

Lors de toute opération de construction, 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.

Rédaction nouvelle de l'article 12 en zone UE

12.1. Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, 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.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination :

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières :**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10m² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Rédaction actuelle de l'article 12 en zone UF

Lors de toute opération de construction, 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.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

- logements : 1 place / logement

En aucun cas il ne sera possible de supprimer des places de stationnement existantes.

En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

Rédaction nouvelle de l'article 12 en zone UF

*Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Logement et hébergement hôtelier :

- 1 place par tranche de 50M² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre ou par appartement

En aucun cas il ne sera possible de supprimer des places de stationnement existantes.

5.2.2. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

5.2.3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	++	Les modifications visent à faciliter l'usage des cycles en prévoyant la mise en place systématique de stationnement	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///

	Cadre bâti	///	///	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	///	///	///
	Nuisances/Pollution	++	Les modifications visent à faciliter l'usage des cycles en prévoyant la mise en place systématique de stationnement	///

5.3. Modification des règles des espaces verts

5.3.1. Modification du règlement écrit

Modification de l'article 13 en zone U et AU - Ajout d'un paragraphe :

Les espaces verts considérés dans le règlement couvrent l'ensemble des espaces de pleine-terre plantés sur l'assiette de projet. Toutefois, les surfaces de pleine-terre couvertes d'une couche minérale (gravier notamment) ainsi que l'ensemble des surfaces perméables destinées au cheminement des piétons, à la circulation et au stationnement des véhicules et des cycles ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :

- La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
- Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.

Les espaces verts dont la dimension du plus petit côté est inférieure à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul du ratio de surface.

Ajout d'une annexe au règlement : Liste des espèces végétales conseillées et déconseillées

Plantations conseillées (en bleues*, les espèces allochtones autorisées) :

Arbre de haute tige :

- | | |
|--|---|
| - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)* | - Marronnier d'inde (<i>Aesculus hippocastanum</i>) |
| - Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) | - Merisier (<i>Prunus avium</i>) |
| - Amandier (<i>Prunus dulcis</i>)* | - Noyer commun (<i>Juglans regia</i>) |
| - Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i> Roth) | - Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>) |
| - Catalpa (<i>Catalpa speciosa</i>) | - Orme glabre (<i>Ulmus glabra</i>) |
| - Cerisier de Sainte Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>) | - Pin sylvestre (<i>Pinus sylvestris</i>) |
| - Cerisier à grappe (<i>Prunus padus</i>) | - Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>) |
| - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) | - Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) |
| - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) | - Prunier commun (<i>Prunus domestica</i>)* |
| - Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) | - Sapin pectiné (<i>Abies alba</i>) |
| - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) | - Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)* |
| - Épicéa commun (<i>Picea abies</i>) | - Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Érable plane (<i>Acer Platanoides</i>) | - Tilleul à grande feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>) |
| - Érable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | |

Haies/arbustes :

- Abelia (Abelia floribunda)*
- Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
- Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
- Bourdaine (Frangula dodonei)
- Camerisier à balai (Lonicera xylosteum)
- Chalef (Elaeagnus x ebbingei)*
- Chèvrefeuille de tartarie (Lonicera tatarica)*
- Cognassier (Cydonia oblonga)*
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Eglantier (Rosa canina)
- Epinette vinette (Berberis vulgaris)
- Framboisier (Rubus idaeus)*
- Fusain d'Europe (Eonymus europaeus)
- Fuschia du cap (Phygelius capensis)*
- Gattilier (Vitex agnus-castus)*
- Genêt à balai (Cytisus scoparius)*
- Genêt des teinturiers (Genista tinctoria)

- Genévrier (Juniperus communis)*
- Hysope (Hyssopus officinalis)*
- Myrtille (Vaccinium myrtillus)*
- Néflier (Mespilus germanica)*
- Nerprun purgatif (Rhamnus cathartica)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Prunelier (Prunus spinosa)
- Ronce des bois (Rubus fruticosus)
- Rosier rampant (Rosa arvensis)
- Rosier rouillé (Rosa rubiginosa)
- Rosier rugueux (Rosa rugosa)*
- Saule à oreillettes (Salix aurita)
- Saule marsault (Salix caprea)
- Saule cendré (Salix cinerea)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Viorne lantane (Viburnum lantana)
- Viorne obier (Viburnum opulus)

Plantations interdites (espèces invasives) :

- Renouée du Japon (Fallopia japonica)
- Renouée de Sakhaline (Fallopia sachalinensis)
- Topinambour (Helianthus tuberosus)
- Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
- Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)
- Balsamine à petites fleurs (Impatiens parviflora)
- Jussie rampante (Ludwigia peploides)
- Lentille d'eau minuscule (Lemna minor)
- Myriophylle aquatique (Myriophyllum aquaticum)

- Renoué (Fallopia x bohemica)
- Rhododendron ponticum (Rhododendro, ponticum)
- Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia)
- Oseille à feuille en coin (Rumex cuneifolius Campd)
- Sénéçon sud-africain (Senecio inaequidens)
- Solidage du Canada (Solidago canadensis)
- Solidage glabre (Solidago gigantea)
- Lampourde d'Orient (Xanthium strumarium)

La liste présentée est issue du guide «Plantons local» édité par l'Eurométropole de Strasbourg en partenariat avec l'agence de l'eau Rhin-Meuse

5.3.2. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

5.3.3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	++	Le développement des espaces verts permet de limiter l'artificialisation des sols lors de la mise en place des nouvelles opérations.	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	++	Le développement des espaces verts doit contribuer à la captation carbone et à la bonne qualité de l'air	///
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	++	La mise en place d'une palette végétale doit permettre de contribuer à la lutte contre les espèces invasives.	///
	Nature en ville	++	Le développement des espaces verts renforce la place de la nature en ville.	///
	Continuités écologiques	++	Le développement des espaces verts contribue à la continuité des corridors écologiques en ville.	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	++	La mise en place d'espaces verts contribue à la qualité du cadre bâti.	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	///	///	///
	Nuisances/Pollution	///	///	///

5.4. Modifications des règles de clôtures opaques en UB et UC

5.4.1. Ajout d'un paragraphe dans l'article 11 dans les zones UB et UC

En cas de clôture opaque, celle-ci sera constituée :

- sur le domaine public, par un mur enduit et chapeauté d'une couverture maçonnée ;
- sur les limites séparatives, par un mur enduit et chapeauté d'une couverture maçonnée ou par des dispositifs de teinte bois, sous réserve d'un linéaire cumulé d'au maximum 15 mètres par limite séparative.

Uniquement en UB (complément sur la notion de hauteur):

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,50 mètre sur le domaine public et 2 mètres en limite séparative. Toutefois, sur le domaine public, en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.

5.4.2. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

5.4.3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///

	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	++	La modification vient préciser les conditions d'implantation de clôtures opaques dans les zones résidentielles, permettant d'intégrer davantage les nouvelles constructions et de conserver l'harmonie des îlots et quartiers.	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	///	///	///
	Nuisances/Pollution	///	///	///

5.5. Modification des règles sur l'aspect des façades

5.5.1. Ajout d'un paragraphe dans l'article 11 dans les zones UB, UC et UE

Dispositifs contribuant à la performance énergétique du bâti

Aux termes de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le maire ne peut pas s'opposer aux procédés d'économie d'énergie depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2). Cette règle ne s'applique pas pour les projets localisés en abords de monuments historiques, en site patrimonial remarquable, en site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement... (article L111-17 du code de l'urbanisme). Dans les espaces précités, la mise en place de procédés d'économie d'énergie reste régie par les règles du document d'urbanisme local.

Conformément à l'article 7 de la loi no 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et son décret d'application no 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire, l'isolation des façades par l'extérieur pourra déroger aux règles de recul et d'implantation si elle ne crée pas de gêne pour la circulation sur l'espace public. L'empiètement sur le domaine public est interdit

La mise en œuvre de l'isolation des façades par l'extérieur devra respecter les éléments architecturaux remarquables du bâtiment concerné en préservant les saillies, les éléments remarquables de la façade et les proportions initiales de débord de toiture. Le traitement de l'isolation par l'extérieur devra respecter les attendus de la zone en matière d'aspect des façades et des murs.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à l'architecture de bâtiment. Ils devront être situés en position basse de la toiture en respectant la pente de celle-ci. Ils devront présenter une forme géométrique simple et une teinte uniforme.

5.5.2. Ajout d'une disposition réglementaire dans l'article 11 des zones UB, UC, UX, IAU

Afin de limiter l'impact visuel dans le grand paysage, les panneaux photovoltaïques doivent présenter une surface mate et disposer de cadres de teinte sombre mate sans points de liaisons brillants.

5.5.3. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

5.5.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	++	La modification vient préciser les conditions d'implantation des travaux de performance ou rénovation énergétique pour préserver les éléments patrimoniaux ou architecturaux d'intérêt.	///
	Cadre bâti	++	La modification vient préciser les conditions d'implantation des travaux de performance ou rénovation énergétique pour préserver les éléments patrimoniaux ou architecturaux d'intérêt.	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	///	///	///
	Nuisances/Pollution	///	///	///

6. Modification des règles d'implantation en UX et 1AU pour accompagner les projets d'ombrières sur les espaces de stationnement

6.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Précision de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour faciliter le déploiement d'ombrières sur les espaces de stationnement collectifs en zone UX et 1AU

En cohérence avec le Schéma de Développement Economique Durable de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile adopté le 10 novembre 2021, les zones d'activités du territoire doivent être des territoires innovants et exemplaires en matière de performance énergétique. La commune d'Obernai est notamment sollicitée pour la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur des espaces de stationnement. Or, la réglementation actuelle des reculs par rapport aux voies et emprises publiques ne permet pas le déploiement de ces installations lorsque les espaces de stationnements sont situés en front du bâti. L'évolution proposée du règlement doit permettre de répondre à cette problématique tout en limitant l'impact visuel des installations depuis la rue.

Rappel du SCoT (approuvé en 2022 en Conseil Syndical) :

3.6. Favoriser les énergies renouvelables

Les collectivités territoriales et les documents d'urbanisme locaux :

> Doivent réunir les conditions pour favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération (solaire, hydraulique, biomasse, éolien...) dans la construction et la rénovation en tenant compte du potentiel local des filières existantes, émergentes et d'avenir. Ce développement doit s'inscrire dans le respect des usages et des fonctionnalités des milieux forestiers, naturels et agricoles ainsi que du patrimoine et des paysages emblématiques

> Favorisent, dans les zones à urbaniser et projets d'aménagement, les systèmes mutualisés de production d'énergie et de chaleur décentralisée, soit par raccord à un réseau de chaleur existant, soit par création.

4.3.4 Qualité des espaces économiques

Les documents d'urbanisme locaux limitent les empreintes énergétiques des espaces économiques et facilitent les dispositifs d'économie et de production d'énergie

6.2. Modification du règlement écrit

Ajout dans l'article 6 de la zone UX et 1AU :

6.4. Les ombrières photovoltaïques sur parking sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Elles devront respecter un recul au moins égal à un rapport de h/2 sans pouvoir être inférieur à 2 mètres. La hauteur maximale de ces installations ne pourra dépasser 6 mètres. La bande de recul non-dédiée aux accès devra être traitée en espaces verts.

6.3. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

6.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures envisagées	ERC
Milieu physique	Artificialisation des sols	+	La mise en place d'ombrières sur les espaces de stationnement déjà imperméabilisés permet d'optimiser l'usage de ces espaces.	///	
	Ressource en eau	///	///	///	
	Qualité de l'air	+	La production d'ENR locales permet de réduire la dépendance aux énergies carbonées et donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre.	///	
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///	
	Nature en ville	///	///	///	
	Continuités écologiques	///	///	///	
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///	
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///	
Paysage	Patrimoine	///	///	///	
	Cadre bâti	++	La mise en place d'espaces verts contribue à la qualité du cadre bâti.	Réduire La règle prévoit des gabarits et un recul adapté pour limiter l'impact visuel des installations	
	Cônes de vue	///	///	///	
Santé	Risques	///	///	///	
	Nuisances/Pollution	///	///	///	

7. Constitution d'emplacements réservés dans le cadre du développement du réseau cyclable de la ville d'Obernai

7.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Mise en place d'outils opérationnels de traduction du Plan Vélo d'Obernai adopté le 19 Octobre 2019 (emplacements réservés)

Dans le cadre de la mise en œuvre de son plan vélo, adopté le 19 Octobre 2020, la ville d'Obernai s'est engagée dans la réalisation d'un vaste programme d'aménagements cyclables échelonné entre 2022 et 2024. Ces actions visent à augmenter de façon significative la part des mobilités actives dans les déplacements urbains en desservant les principaux pôles de la ville (quartiers résidentiels denses, équipements publics, zones d'emplois). Dans le cadre de cette démarche et en vue d'améliorer le maillage du réseau cyclable en cours de constitution, la ville souhaite inscrire plusieurs emplacements réservés :

- > Sur le coté Est de la rue du Général Leclerc (entre la rue des Bonnes Gens et la rue de la Divinale) afin d'installer un alignement d'arbres en accompagnement de la création des itinéraires cyclables sécurisés (ER au profit de la CCPO)
- > Sur le coté Nord de la rue des Bonnes Gens (entre le passage à niveau 40 et le Boulevard d'Europe), afin de créer une liaison cyclable entre les itinéraires cyclables sécurisés de la rue du Général Leclerc et du Boulevard d'Europe (ER au profit de la ville)
- > Au lieu-dit Schiessmuer (zone 2AU) afin de créer une voie verte avec un aménagement paysager entre la rue du Birkenfels et le Rempart Joffre (ER au profit de la ville)



Extrait du plan vélo 2022-2025 de la ville d'Obernai

Source : Plan Vélo 2022-2025 de la ville d'Obernai

Rappel du PADD (approuvé en 2007 en Conseil Municipal) :

Maîtriser les nuisances liées à la mobilité croissante

Réutiliser les sentiers existants et compléter le réseau d'itinéraires cyclables

Extension et maillage interne et intercommunal du réseau des pistes cyclables

Amélioration des liaisons cyclables interquartiers à l'Est (voirie et itinéraires cyclables) de l'agglomération

Rappel du SCoT (approuvé en 2022 en Conseil Syndical) :**5.1.3 Les circulations douces**

Les documents d'urbanisme locaux et les plans de déplacements urbains :

→ Complètent chacun pour ce qui le concerne les itinéraires cyclables connectés au réseau d'itinéraires départementaux ;

→ Précisent le tracé et les caractéristiques des itinéraires cyclables et cheminements piétons permettant de desservir les équipements scolaires, commerciaux, de services, les gares, les zones d'activités ainsi que les zones d'habitat et de les relier entre eux. Les extensions urbaines contribuent au développement de ces réseaux ;

→ Privilégient les tracés et les caractéristiques des itinéraires cyclables par un maillage territorial en site propre lorsque cela est possible et veillent en priorité à la sécurité et au confort de tous les usagers lorsqu'ils constituent des itinéraires partagés.

7.2. Modification du règlement graphique

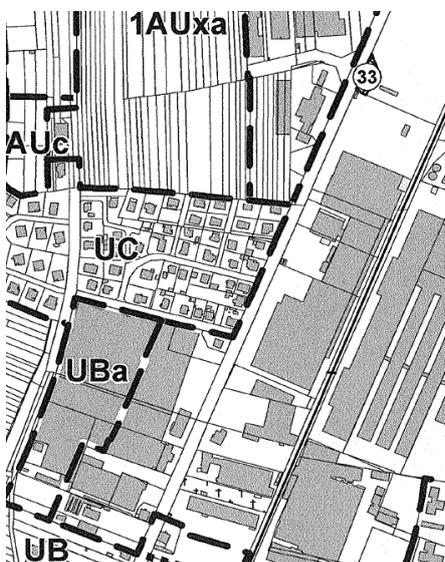
7.2.1. Mise en place d'un Emplacement Réservé rue du Général Leclerc

Objet : Création d'un alignement d'arbres en accompagnement de la création d'un itinéraire cyclable sécurisé sur la rue du Général Leclerc entre la rue des Bonnes Gens et la rue de la Divine (largeur : 4m)

Surface : 2 100m²

Bénéficiaire : CCPO

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



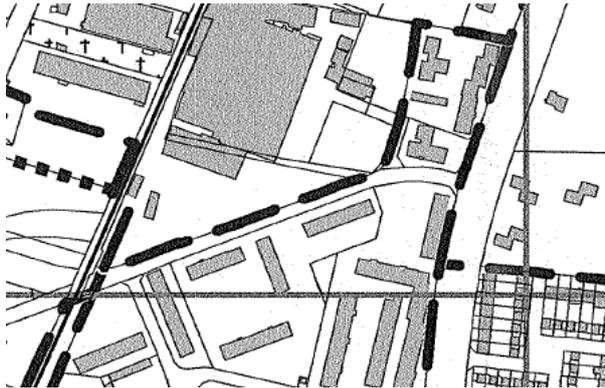
7.2.2. Mise en place d'un Emplacement Réservé rue des Bonnes Gens

Objet : Création d'une liaison cyclable entre les itinéraires cyclables sécurisés de la rue du Général Leclerc et du Boulevard d'Europe sur la rue des Bonnes Gens (largeur : 4m)

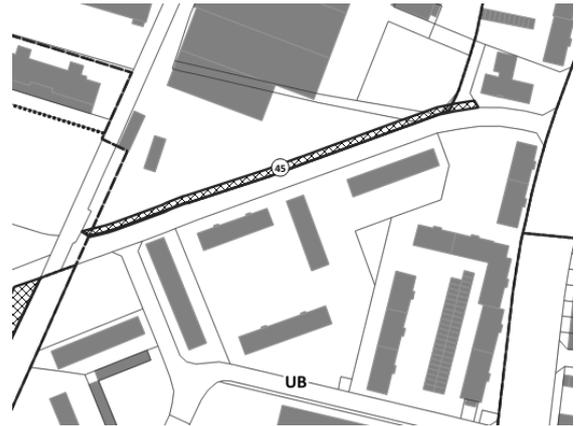
Surface : 880m²

Bénéficiaire : Commune d'Obernai

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



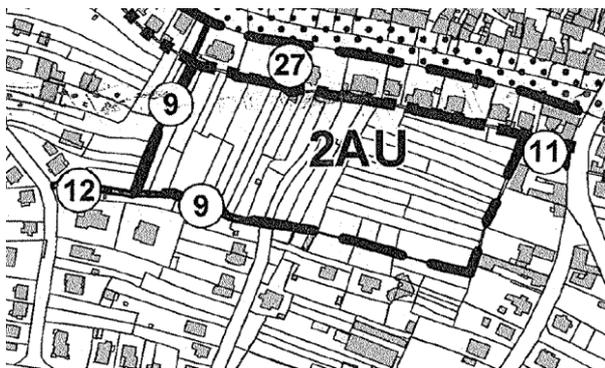
7.2.3. Mise en place d'un Emplacement Réservé au lieu-dit Schiessmuer

Objet : Création d'une voie verte avec un aménagement paysager entre la rue du Birkenfels et le Rempart Joffre (largeur : 12m)

Surface : 1 200m²

Bénéficiaire : Commune d'Obernai

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



7.3. Justification du projet de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée diminue les possibilités de construire par la mise en place d'emplacements réservés.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

7.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	++	La modification pose les conditions de la continuité du maillage cyclable sur Obernai et favorise ainsi le report modal pour les déplacements quotidiens.	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	///	///	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	++	La modification pose les conditions de la continuité du maillage cyclable sur Obernai et permet ainsi de sécuriser les déplacements cyclistes.	///
	Nuisances/ Pollution	++	La modification pose les conditions de la continuité du maillage cyclable sur Obernai et favorise ainsi le report modal pour les déplacements quotidiens.	///

8. Constitution d'emplacements réservés dans le cadre de l'amélioration de l'accessibilité du pôle multimodal Gare TER

8.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Mise en place d'outils opérationnels pour améliorer l'accessibilité du pôle Gare (emplacements réservés)

Le secteur de la Gare d'Obernai comprend des infrastructures ferroviaires et routières jouant un rôle structurant dans la desserte de la ville. Il participe également à des enjeux de centralité urbaine importants, en raison de sa situation et des services qui y sont présents.

Des problématiques se posent toutefois :

- > en matière de sécurisation et de mise en accessibilité des flux piétons et cyclables,
- > dans l'aménagement des arrêts des bus urbains et interurbains,
- > en matière de stationnement.

L'absence d'emprises foncières détenues par la collectivité entrave les possibilités d'élargissement et d'aménagement des voies et des espaces publics.

Dans sa délibération du 28 Juin 2021, le Conseil Municipal de la ville d'Obernai a décidé en conséquence d'engager une démarche d'acquisition foncière, afin de développer des solutions d'aménagement plus adaptées à l'importance des flux constatés. Monsieur le Maire a été chargé de mener les tractations foncières amiables sur tout bien immobilier mis en vente dans un périmètre défini et dont la maîtrise communale permettrait de faciliter la mise en œuvre d'actions d'amélioration des flux piétons, cyclables et motorisés et de stationnement.

En complément de cette démarche, la collectivité souhaite inscrire au profit de la ville d'Obernai des emplacements réservés sur trois sites stratégiques :

- > le parking du supermarché situé rue du Général Leclerc, afin de pouvoir préserver durablement l'offre de stationnement qui participe à la desserte de la Gare (accès direct au quai de la gare),
- > l'emprise d'un garage automobile désaffecté, dont les emprises permettraient l'aménagement d'environ 20 places de stationnement et la mise en accessibilité de l'arrêt du réseau de bus interurbain,
- > les propriétés situées à l'ouest de la rue Poincaré, sur le tronçon compris entre la rue du Général Gouraud et la voie verte de l'Ehn, en vue de créer une aire de stationnement d'environ 50 places.

La mise place d'emplacements réservés sur ces secteurs stratégiques s'inscrit dans la continuité des actions d'ores-et-déjà engagées par la ville (plan vélo urbain, étude soutenue par la Région Grand-Est pour l'amélioration des flux piétons, cyclables et motorisés aux abords de la Gare TER, travaux de mise en accessibilité et de modernisation des infrastructures de la Gare d'Obernai réalisés durant l'été 2021 par la Région Grand Est et la SNCF). Ces outils réglementaires constituent un préalable pour permettre

Rappel du PADD (approuvé en 2007 en Conseil Municipal) :

Maîtriser les nuisances liées à la mobilité croissante

Réorganiser la politique globale de stationnement

Création/renforcement du pôle intermodal à la gare principale

Rappel du SCoT (approuvé en 2022 en Conseil Syndical) :**5.1.1 Le train : la colonne vertébrale du système de mobilité**

Les documents d'urbanisme locaux des communes disposant d'une gare :

→ Contribuent à la mise en œuvre de l'intermodalité en favorisant les échanges entre plusieurs modes de transport en commun : ligne régulière structurante, ligne à la demande, réseau interurbain... ;

→ Concourent au développement et à la valorisation des modes actifs (vélo, marche à pied) à proximité des gares ;

→ Valorisent les gares et leurs abords lorsque cela est nécessaire avec le souci prioritaire d'assurer une bonne continuité de la chaîne des déplacements et de renforcer l'attrait pour les déplacements en train : localisation optimale et capacité suffisante des espaces de dépose (voiture, arrêt de bus) et de parcage (voiture, deux-roues), équipements de nature à renforcer la sécurité et la signalisation piétonne et cyclable... ;

→ Déterminent et localisent une gare de substitution si l'existante devait être trop contrainte pour organiser le rabattement et prévoir des capacités suffisantes de stationnement

8.2. Modification du règlement graphique

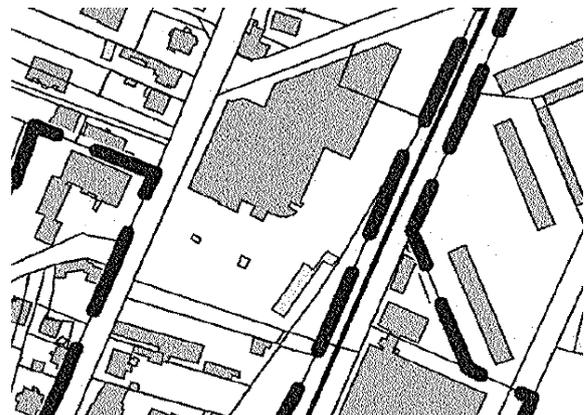
8.2.1. Mise en place d'un Emplacement Réservé sur le parking du supermarché rue du Général Leclerc

Objet : Maintien de l'espace de stationnement existant pour desservir la gare et du cheminement piéton existant (largeur : 4m)

Surface : 6 200m²

Bénéficiaire : Commune d'Obernai

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



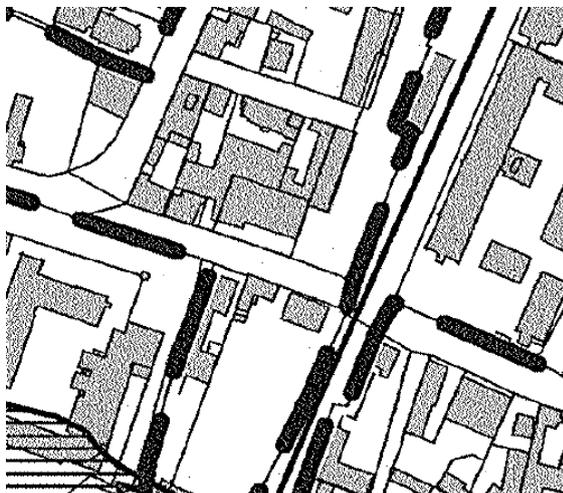
8.2.2. Mise en place d'un Emplacement Réservé sur le garage automobile

Objet : Aménagement d'environ 20 places de stationnement et la mise en accessibilité de l'arrêt du réseau de bus interurbain

Surface : 840m²

Bénéficiaire : Commune d'Obernai

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



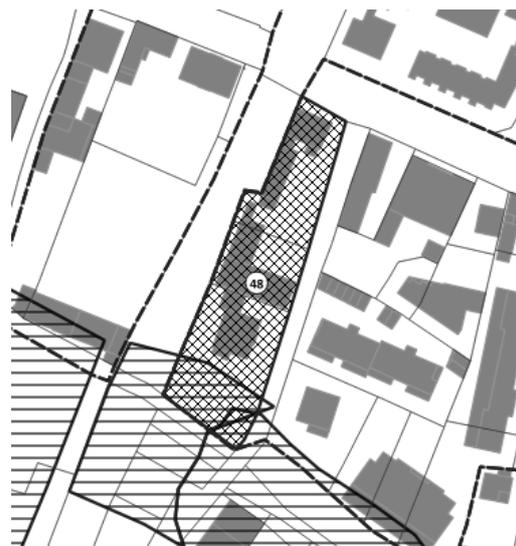
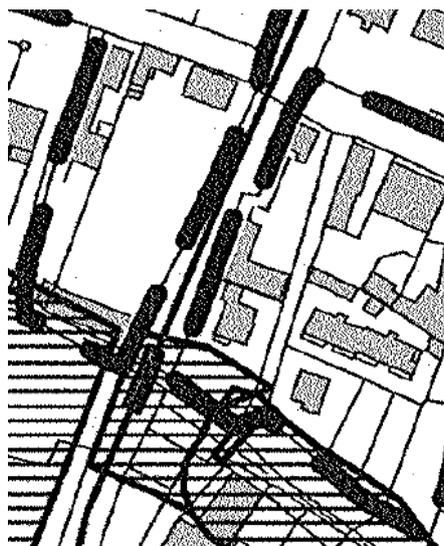
8.2.3. Mise en place d'un Emplacement Réservé rue Poincaré

Objet : Création d'une aire de stationnement d'environ 50 places

Surface : 2 650m²

Bénéficiaire : Commune d'Obernai

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification

8.3. Justification du projet de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée diminue les possibilités de construire par la mise en place d'emplacements réservés.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

8.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	++	La modification améliore l'accessibilité tous modes du pôle de la gare et favorise ainsi le report modal pour les déplacements quotidiens.	///

Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	///	///	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	++	La modification pose les conditions de la continuité du maillage cyclable et piéton vers la gare d'Obernai et sécurise ainsi l'accès du site.	///
	Nuisances/ Pollution	++	La modification améliore l'accessibilité tous modes du pôle de la gare et favorise ainsi le report modal pour les déplacements quotidiens.	///

9. Reclassement de zones IAU en zone U suite à leur aménagement

9.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Mise à jour du règlement suite à l'urbanisation de secteurs de projet

Les règlements des lotissements « Parc d'activités du Thal », « Parc d'activités intercommunal Nord », « Schulbach-Nouvel Hôpital » seront caduques à court terme.

Il convient de reclasser les zones désormais aménagées en zone U et de rédiger des règlements adaptés à la préservation du plan de composition des lotissements autorisés.

Rappel du PADD (approuvé en 2007 en Conseil Municipal) :

Créer un parc d'activités intercommunal afin de diversifier le tissu industriel et de contribuer au potentiel économique de la CCPO

Création d'un Parc d'Activités intercommunal à vocation industrielle

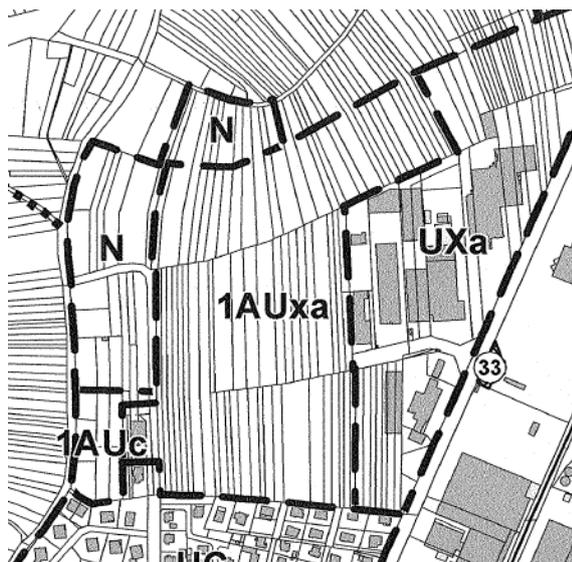
Extension du parc d'activités du Thal

Pérenniser le pôle Santé au regard des besoins croissants

9.2. Mise à jour du règlement graphique

9.2.1. Intégration du lotissement « Parc d'activités du Thal »

Extrait du règlement graphique avant modification

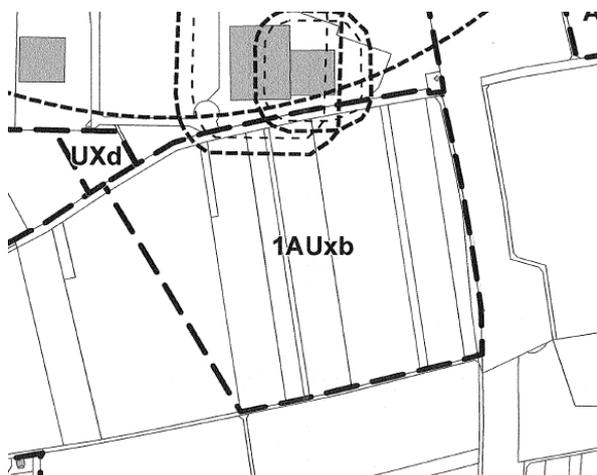


Extrait du règlement graphique après modification



9.2.2. Intégration du lotissement « Parc d'activités intercommunal Nord »

Extrait du règlement graphique avant modification

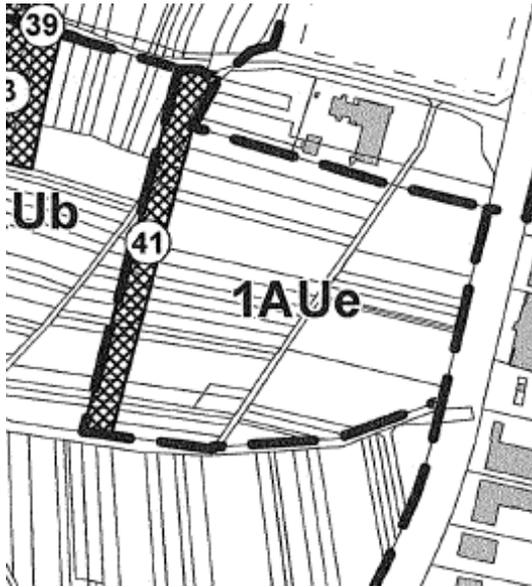


Extrait du règlement graphique après modification



9.2.3. Intégration du lotissement « Schulbach-Nouvel Hôpital »

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



9.3. Mise à jour du règlement écrit

9.3.1. Intégration des règles issues du lotissement « Parc d'activités du Thal » et du lotissement « Parc d'activités intercommunal Nord » au sein de la zone UX -

Les règles de lotissement du Parc d'activités du Thal sont intégrées par la création du sous-secteur UXa1 et celles du Parc d'activités intercommunal Nord par la création du secteur UXc

Article concerné	Ajout des règles de lotissement
1	<p>1.10. <u>Dans le secteur UXa1 :</u> dans l'îlot 1 figurant au plan de zonage, les constructions ou installations soumises à autorisation relative aux installations classées pour l'environnement</p> <p>1.10.<u>Dans les secteurs UXa1 et UXb,</u> les logements de fonction et de gardiennage</p>
2	<p>2.3. Un logement de service par établissement dans les zones UX et UXa à condition d'être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destiné aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements en question, - intégré aux établissements sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, - limité à 90 m² de surface de plancher.
3	<p><u>Dans le secteur UXc,</u> pour les accès aux cours de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les portails devront avoir un recul d'au moins 12m par rapport à la limite extérieure de l'emprise publique, afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, et ce quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable sans empiéter sur le domaine public. - La largeur maximale de l'accès à la cour de service ne pourra être supérieure à 12m au droit de la voirie. <p><u>Dans le secteur UXc,</u> pour les accès aux parkings des véhicules légers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les portails devront avoir un recul d'au moins 4m par rapport à la limite extérieure de l'emprise publique, afin de permettre aux véhicules légers, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, et ce quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable sans empiéter sur le domaine public. - La largeur maximale de l'accès à la cour de service ne pourra être supérieure à 6m au droit de la voirie.
6	<p>6.1. Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage pour les secteurs UXa1, UXc et UXd, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 20 mètres de la Rue du Génie et à 33 mètres de la rue de l'innovation.</p> <p>6.4. Les ombrières photovoltaïques sur parking sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Elles devront respecter un recul au moins égal à un rapport de h/2 sans pouvoir être inférieur à 2 mètres. La hauteur maximale de ces installations ne pourra dépasser 6 mètres. La bande de recul non-dédiées aux accès devra être traitée en espaces verts.</p> <p>6.6. <u>Dans le secteur UXa1, dans l'îlot 1 figurant au plan de zonage,</u> le long de la limite sud des parcelles, au moins de 50% de la surface des façades sud des constructions sera édifiée, dans une bande d'implantation obligatoire indiquée au plan de composition.</p> <p>6.7. <u>Dans le secteur UXc, pour les projets situés le long de la rue de l'innovation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de stationnements devront être réalisées dans le recul d'implantation imposé vis-à-vis de la rue de l'innovation. - les aires de service et quais de déchargement/chargement seront privilégiés sur les côtés orientés globalement Nord ou Sud des différents lots. Si cela est

	impossible ils pourront être implantés à l’avant des parcelles, soit au premier plan par rapport à la voie de desserte principale							
7	<p>7.1. Par rapport aux limites jouxtant une zone U (hors zone UX), A et N Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. La formulation mathématique est dans ce cas : $D \geq H$ avec un minimum de 10 mètres. Dans le secteur UXc, par rapport aux limites du secteur UXc, la construction devra être édifiée à une distance minimale de 12 mètres de la limite séparative</p> <p>7.2. Par rapport aux propriétés à l’intérieur de la zone et aux limites des zones d’activités futures (1Aux, 1AUxa et 2AUx) Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage, les règles suivantes s’appliquent : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D = 0$ ou $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres. Dans les secteurs UXa1 et UXc, sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage, les règles suivantes s’appliquent : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>7.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.</p>							
10	<p>10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres. Cette hauteur est ramenée à 13 mètres à l’ouest de la voie-ferrée. Toutefois, en secteurs UXa, UXb, UXc et UXd, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Dans le secteur UXa1, la hauteur totale des constructions est fixée à 7,5 mètres dans l’îlot 1 et à 10 mètres dans l’îlot 2 figurant au plan de zonage. Dans le secteur UXc, la hauteur totale des constructions est fixée à 15 mètres. Sous le couloir des lignes électriques (63 kv), la hauteur maximale des constructions est ramenée à 4 mètres par rapport au TN.</p>							
11	<p>11.1. Dispositions générales L'aspect extérieur et l'architecture des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.</p> <p>11.2. Matériaux Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes sombres. Les éléments ponctuels, de surface réduite, tels que menuiseries extérieures, bandeaux, portes, pourront être plus contrastés et plus colorés en respectant toutefois l’harmonie d’ensemble. Les teintes des toitures sont réglementées comme suit :</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;"><i>secteurs</i></td> <td style="width: 33%;"><i>Teinte des toitures-terrasses et des toitures à pente non visibles depuis les voies de circulation bordant le terrain de l’opération</i></td> <td style="width: 33%;"><i>Teinte des toitures à pente visibles depuis les voies de circulation bordant le terrain de l’opération</i></td> </tr> <tr> <td><i>UX, UXc, UXd</i></td> <td><i>Non réglementée</i></td> <td><i>Gris clair à gris anthracite ou brun-rouge</i></td> </tr> </table>		<i>secteurs</i>	<i>Teinte des toitures-terrasses et des toitures à pente non visibles depuis les voies de circulation bordant le terrain de l’opération</i>	<i>Teinte des toitures à pente visibles depuis les voies de circulation bordant le terrain de l’opération</i>	<i>UX, UXc, UXd</i>	<i>Non réglementée</i>	<i>Gris clair à gris anthracite ou brun-rouge</i>
<i>secteurs</i>	<i>Teinte des toitures-terrasses et des toitures à pente non visibles depuis les voies de circulation bordant le terrain de l’opération</i>	<i>Teinte des toitures à pente visibles depuis les voies de circulation bordant le terrain de l’opération</i>						
<i>UX, UXc, UXd</i>	<i>Non réglementée</i>	<i>Gris clair à gris anthracite ou brun-rouge</i>						

	<table border="1" data-bbox="432 188 1377 488"> <tr> <td data-bbox="432 188 746 255"></td> <td data-bbox="746 188 1061 255"></td> <td data-bbox="1061 188 1377 255"><i>selon la teinte des bâtiments avoisinants</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 255 746 488"><i>UXa, UXa1, Uxb</i></td> <td data-bbox="746 255 1061 488"><i>Gris clair à gris anthracite ou brun-rouge selon la teinte des bâtiments avoisinants ou végétalisation</i></td> <td data-bbox="1061 255 1377 488"><i>Gris clair à gris anthracite ou brun-rouge selon la teinte des bâtiments avoisinants</i></td> </tr> </table> <p data-bbox="432 521 1393 613">Les dispositifs de production d'énergie renouvelables respecteront l'ordonnancement général de la construction et seront disposés de façon à minimiser leur impact depuis l'espace public.</p> <p data-bbox="371 651 655 678">11.3. Dépôts et stockages</p> <p data-bbox="432 685 1393 808">Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être implanté à l'écart des espaces publics et faire l'objet d'un aménagement paysagé comprenant si besoin une paroi périphérique de couleur sombre et/ou un rideau végétal dense.</p> <p data-bbox="432 815 1393 907"><u>Dans le secteur UXa1, dans l'îlot 1 conformément plan de zonage,</u> tout dépôt ou stockage à l'air libre est interdit en fond de parcelle dans la bande de recul et dans la bande d'implantation.</p> <p data-bbox="432 913 1393 972"><u>Dans le secteur UXc,</u> les dépôts ou stockage à l'air libre sont toutefois interdits s'ils sont visibles depuis la RD500.</p> <p data-bbox="371 978 564 1005">11.4. Les clôtures</p> <p data-bbox="432 1012 1393 1196">Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines. Les clôtures sur limites séparatives de propriétés pourront être constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et doublées d'une haie composée ou par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple. Elles ne devront pas excéder 2 mètres de haut.</p> <p data-bbox="432 1202 1393 1261">Dans tous les cas, on veillera particulièrement à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.</p> <p data-bbox="432 1267 1393 1359"><u>Dans le secteur UXa1 et UXc,</u> les clôtures seront constituées de panneaux rigides de type treillis soudés avec maille large rectangulaire fixés sur poteaux, de teinte et harmonie foncée. Les portails et portillons seront assorties aux clôtures.</p> <p data-bbox="432 1366 1393 1489"><u>Dans le secteur UXc,</u> les clôtures seront fixées sur les longrines existantes et comprendront une dalle de soubassement en béton le long de la voie publique et seront doublées d'une haie végétale le long de la RD500 et des limites entre 2 parcelles. Les essences des haies végétales seront de plusieurs essences végétales locales et/ou adaptées au climat.</p> <p data-bbox="432 1496 1393 1588">Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au maximum toute gêne visuelle.</p> <p data-bbox="371 1594 651 1621">11.5. Télécommunication</p> <p data-bbox="432 1628 1393 1686">Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.</p>			<i>selon la teinte des bâtiments avoisinants</i>	<i>UXa, UXa1, Uxb</i>	<i>Gris clair à gris anthracite ou brun-rouge selon la teinte des bâtiments avoisinants ou végétalisation</i>	<i>Gris clair à gris anthracite ou brun-rouge selon la teinte des bâtiments avoisinants</i>
		<i>selon la teinte des bâtiments avoisinants</i>					
<i>UXa, UXa1, Uxb</i>	<i>Gris clair à gris anthracite ou brun-rouge selon la teinte des bâtiments avoisinants ou végétalisation</i>	<i>Gris clair à gris anthracite ou brun-rouge selon la teinte des bâtiments avoisinants</i>					
13	<p data-bbox="371 1693 1393 1816">13.3. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.</p> <p data-bbox="432 1823 1393 2040">Les espaces situés entre la rue et les bâtiments ainsi que les fonds de parcelles donnant sur une zone naturelle (zone A ou N) devront être particulièrement bien traités du point de vue paysager. En aucun cas, ils ne devront comprendre de stockage et devront obligatoirement être plantés à raison d'1 arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts. De plus, les espaces inclus dans la marge de recul, Rue du Génie, devront obligatoirement être traités en espaces verts et plantés à raison d'1 arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts. En aucun cas, ces espaces ne pourront comprendre de stockage.</p>						

	<p><u>Dans le secteur UXa1</u>, la bande d'espace vert obligatoire figurant sur le plan de composition en annexe sera engazonnée et plantée à raison d'un arbre pour 50m² de surface à l'exception des zones d'accès à la parcelle.</p> <p><u>Dans le secteur UXc</u>, un « cordon paysager » végétal (plantations d'arbres, haies, engazonnement rustique de 8 m devra être mis en place le long de la départementale 500 et à l'interface entre le parc d'activités et les espaces agricoles avoisinants. Ce cordon végétal sera composé d'arbres et d'arbustes aptes à valoriser les abords du site.</p>
--	--

9.3.2. Modification des règles de la zone 1AUx

Suppression de la zone 1AUxb

Article concerné	Suppression des règles dédiées
1	<p>1.6. Dans le secteur 1AUxb, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les logements ; — Les activités commerciales si elles ne sont pas liées à une activité de production sur place ; — Les activités hôtelières.
2	<p>2.10. Dans le secteur 1AUxb : les activités économiques et leurs activités connexes (restaurant d'entreprises ...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant à condition que l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, respectant les modalités exposées au document n°4 du PLU intitulé « Orientations d'Aménagement ».</p>
3	<p>Dans le secteur 1AUxb, aucun nouvel accès depuis la RD 500 ne sera autorisé.</p>
6	<p>6.4. Dans le secteur 1AUxb, sauf indications contraires portées sur le plan de zonage :</p> <p>6.4.1. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des éléments suivants : les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, poste de transformation électrique, ...) pourront s'implanter soit sur l'alignement, soit à une distance minimale de 1 m par rapport à l'alignement. Cette dérogation s'applique également dans les marges de recul indiquées sur le plan de zonage.</p> <p>6.4.2. Voie de desserte principale à créer au sein du parc d'activités : sur la section de voie indiquée sur le schéma d'aménagement figurant dans le document « orientations d'aménagement » du PLU et intitulée « voie de desserte principale à créer », les constructions devront respecter un recul minimal de 33 mètres par rapport à l'axe de l'emprise publique.</p> <p>Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, poste de transformation électrique, ...), ainsi que les parkings couverts pour les cycles, les locaux annexes d'une surface maximale de 25 m² (gardiennage etc...), les auvents et car ports non clos (d'une capacité maximale de 12 places) pourront s'implanter soit sur l'alignement, soit à une distance minimale de 1 m par rapport à celui-ci.</p>
7	<p>7.7. Dans le secteur 1AUxb, sauf indications contraires portées sur le plan de zonage :</p> <p>7.7.1. — Par rapport aux limites du secteur 1AUxb La construction devra être édifiée à une distance minimale de 12 mètres de la limite séparative.</p> <p>7.7.2. — Par rapport aux propriétés de la zone 1AUxb La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.</p>

	<p>7.7.3. Nonobstant les dispositions des articles 7.7.1 et 7.7.2, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, poste de transformation électrique, ...) pourront s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m par rapport à celle-ci.</p>
10	<p>10.5. Dans le secteur 1AUxa, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage pour les logements de service non intégrables aux bâtiments d'activités.</p> <p>10.8. Dans le secteur 1AUxb la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres. Sous le couloir des lignes électriques (63 kv), la hauteur maximale des constructions est ramenée à 4 mètres.</p>
11	<p>11.3. Dans le secteur 1AUxa : Bâtiments et matériaux</p> <p>Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie et avec le même soin que les constructions principales.</p> <p>Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.</p> <p>Une cohérence d'ensemble des bâtiments sera recherchée de manière à assurer une harmonie et une valorisation paysagère du site.</p> <p>Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes sombres.</p> <p>Dépôts et stockage</p> <p>Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.</p> <p>Les dépôts ou stockages à l'air libre sont toutefois interdits s'ils sont visibles depuis la RD 500.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.</p> <p>Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au maximum toute gêne visuelle.</p> <p>11.3. Dans le secteur 1AUxb : Bâtiments et matériaux</p> <p>Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie et avec le même soin que les constructions principales.</p> <p>Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.</p> <p>Une cohérence d'ensemble des bâtiments sera recherchée de manière à assurer une harmonie et une valorisation paysagère du site.</p> <p>Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes sombres.</p> <p>Les toitures devront être de couleur gris sombre (excepté les toitures végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable)</p> <p>Dépôts et stockage</p>

	<p>Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.</p> <p>Les dépôts ou stockages à l'air libre sont toutefois interdits s'ils sont visibles depuis la RD 500.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.</p> <p>Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au maximum toute gêne visuelle.</p> <p>Le long de la RD 500, les clôtures du parc d'activités seront constituées d'un grillage doublé d'une haie. Elles ne devront pas excéder 2 mètres de haut, sauf nécessité technique justifiée.</p>
13	<p>13.3. Dans le secteur 1AUxb, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain. Les bassins d'extinction sont compris dans la proportion d'espace vert. Un soin particulier sera apporté à l'ensemble des espaces verts et espaces libres</p>

9.3.3. Intégration du lotissement « Schulbach-Nouvel Hôpital »

Création d'un sous-secteur UEc

Article concerné	Ajout des règles dédiées
1	<p>1.6. Dans le secteur UEc : Au niveau de la zone nommée « zone humide » au plan de zonage toutes constructions et installations sont interdites à l'exception des équipements d'infrastructure piétonne et cyclable d'une emprise maximale de 500m², des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.</p>
2	<p>2.1. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements de santé et ou de retraite, culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, touristique, ou de restauration ainsi que les installations et aménagements liés à ces constructions.</p>
3	<p>3.2. Dans le secteur UEc, aucun accès direct sur la voie de contournement existante (RD422) ne sera autorisé.</p>
4	<p>4.2. Dans le secteur UEc : Les eaux de toitures des parcelles devront être infiltrées sur les parcelles. Avant l'infiltration, elles pourront être stockées.</p>
7	<p>7.2. Dans le secteur UEc : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant D=0 ou D minimum 3 mètres.</p>
11	<p>11.4. Dépôts extérieurs</p> <p>Dans le secteur UEc : Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être implanté à l'écart des espaces publics et faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant si besoin une paroi périphérique de couleur sombre et/ou un rideau de végétal dense.</p>

9.3.4. Modification des règles de la zone 1AUe

Suppression des règles dédiées au secteur Schulbach au sein des règles du 1AUe

Article concerné	Suppression des règles dédiées
3	Dans le secteur 1AUe « Schulbach », aucun accès direct sur la voie de contournement existante (RD 422) ne sera autorisé.

9.4. Justification du projet de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

9.5. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	///	///	///

	Cônes de vue	<i>///</i>	<i>///</i>	<i>///</i>
Santé	Risques	<i>///</i>	<i>///</i>	<i>///</i>
	Nuisances/Pollution	<i>///</i>	<i>///</i>	<i>///</i>

10. Mise en place d'une règle particulière de recul vis-à-vis de la route de Boersch (article 11)

10.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Préservation de l'alignement route de Boersch

La route de Boersch est un axe structurant pour la ville d'Obernai qui fait l'objet d'une pression croissante pour répondre à la demande en production de logements. Historiquement, la route de Boersch s'est urbanisée au coup par coup par la construction de villas en arrière de l'axe dans les années 1930, puis s'est densifiée par des constructions opportunistes qui ont conforté ce recul.

La modification vise à inscrire le recul historique sur le règlement graphique afin de conserver ces caractéristiques patrimoniales lors des futures opérations et ainsi préserver la cohérence architecturale du secteur. Il s'agit notamment de préserver la continuité plantée et paysagère le long de la route.

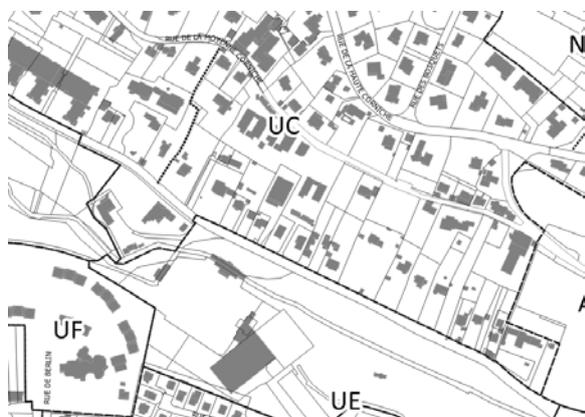
Rappel du PADD (approuvé en 2007 en Conseil Municipal) :

Poursuivre la diversification, la densification et la qualité des formes d'habitat

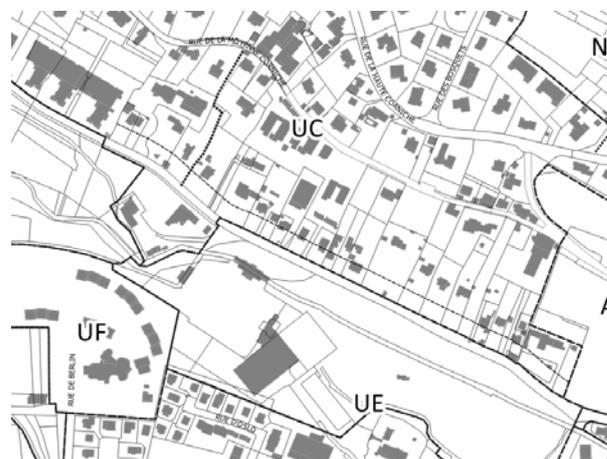
Maintenir la qualité du paysage urbain et des entrées de ville

10.2. Mise à jour du règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



10.3. Justification du projet de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant,	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.

dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée diminue les possibilités de construire par la mise en place d'un recul par rapport à la voie.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

10.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	++	La modification vise à préserver l'alignement patrimonial de la route de Boersch	///
	Cadre bâti	++	La mise en place d'un alignement au règlement graphique vise à préserver la cohérence de l'ensemble bâti.	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	///	///	///
	Nuisances/Pollution	///	///	///

11. Mise à jour des périmètres de protection des établissements JUNG

11.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Mise à jour de l'information sur le règlement graphique concernant un risque technologique

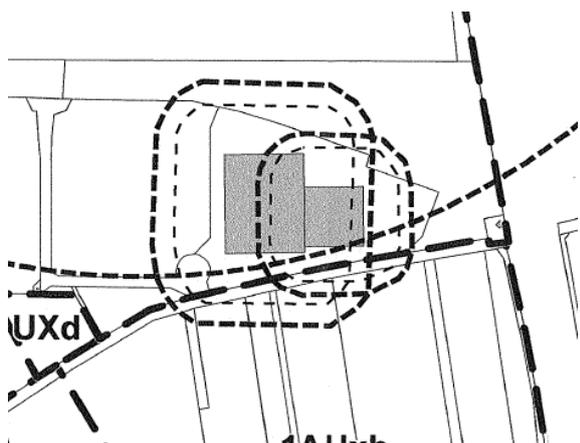
Suite à la mise à jour du périmètre de protection des établissements JUNG, il convient de mettre à jour de zones de protection sur les documents graphiques autour des établissements JUNG.

Rappel du PADD (approuvé en 2007 en Conseil Municipal) :

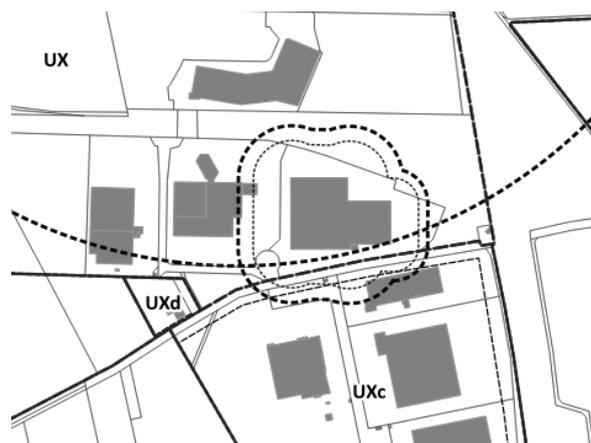
Créer un parc d'activités intercommunal afin de diversifier le tissu industriel et de contribuer au potentiel économique de la CCPO

11.2. Mise à jour du règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



11.3. Justification du projet de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

11.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	///	///	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	++	La modification permet de mettre à jour la connaissance et la prise en compte du risque technologique liée aux établissements JUNG	///
	Nuisances/Pollution	///	///	///

12. Mise à jour des annexes : intégration du dossier de Règlement Local de Publicité Intercommunal

Par délibération du Conseil Communautaire du 22 septembre 2022, la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile a approuvé la mise en œuvre de son règlement local de publicité intercommunal. Conformément à l'article L.581-14-1 du Code de l'Environnement, « *le règlement local de publicité, une fois approuvé, est annexé au plan local d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu.* »

La modification du PLU d'Obernai est ainsi l'occasion de mettre à jour la liste des annexes au dossier du PLU.