

**Partie 4**  
**Exposé des choix et**  
**justifications du PLU**



# I. Explication des choix retenus pour établir le PADD

## I.1. Thématiques privilégiées

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

- La place centrale du thème de la **mixité sociale** et de **l'adaptation de l'offre** de logements aux nouveaux besoins des ménages.
- L'importance de la thématique du **renouvellement urbain**. Obernai souhaite préserver le plus possible ces espaces naturels et la croissance démographique passera donc en partie par des constructions « sur la ville ». Le projet d'aménagement prévoit donc des possibilités de développement urbain endogène (dents creuses, friches...).
- L'accent mis sur le **développement économique, l'emploi et le tourisme** de la ville.
- La **protection des zones et des ressources naturelles** s'accompagne d'une **politique de mise en valeur** de ce patrimoine par l'ouverture de cheminements piétons et cyclables et la réalisation de zones de loisirs qui assurent l'entretien et la découverte de la nature.
- **L'aménagement des espaces publics existants ou futurs**, tant en centre-ville que dans les quartiers, s'accompagne d'une réflexion sur la place de la voiture en ville et sur le partage de l'espace public entre piétons, vélos et automobiles.

Lors de l'élaboration du document, le parti pris a été de procéder à travers trois niveaux d'informations : une orientation générale, ses déclinaisons transversales et enfin la localisation et la description d'orientations, spatialisées de manière schématique.

Ainsi, des adaptations, pour faire face aux évolutions futures, sont possibles à condition de ne pas remettre en cause les grands piliers du PADD. Il ne sera traité ici que de la justification des orientations générales, au travers des éléments de diagnostic et des choix politiques.

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

## 1.2. Orientations du PADD

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

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

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

C'est donc une double logique qui apparaît ici :

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

### □ **Favoriser un développement raisonné de l'habitat :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ville d'histoire et deuxième ville touristique du Bas-Rhin, Obernai et ses alentours bénéficient aujourd'hui d'un riche patrimoine urbain et naturel. Celui-ci doit pleinement être considéré comme un potentiel d'attractivité qui renforce l'aspect touristique de la cité. Le PADD prend donc parti pour une préservation des qualités esthétiques de la ville, choix qui sera traduit réglementairement.

Cela doit également amener à penser au développement des capacités d'accueil et d'hébergement. C'est le cas avec la volonté et les possibilités offertes par le PLU de développer le camping 3 étoiles, à l'Ouest de l'agglomération, et de restructurer la Léonardsau, pour pouvoir en faire demain un lieu d'équipements et de services (hôtelier et de restauration par exemple) dans un écrin vert et patrimonial.

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

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

Le PADD se donne pour objectif de favoriser la mobilité des habitants d'Obernai et des usagers de la ville tout en limitant les nuisances dues aux transports. La maîtrise des flux de déplacements représente un aspect central dans l'amélioration de la qualité de vie.

Cela se matérialisera par diverses réflexions tant sur l'intégration du tram-train, sur la diminution du trafic de transit et sur le développement du réseau de transport en commun.

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

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

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

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

### **I.3. Compatibilité avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges**

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

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

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

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

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

#### **I. Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

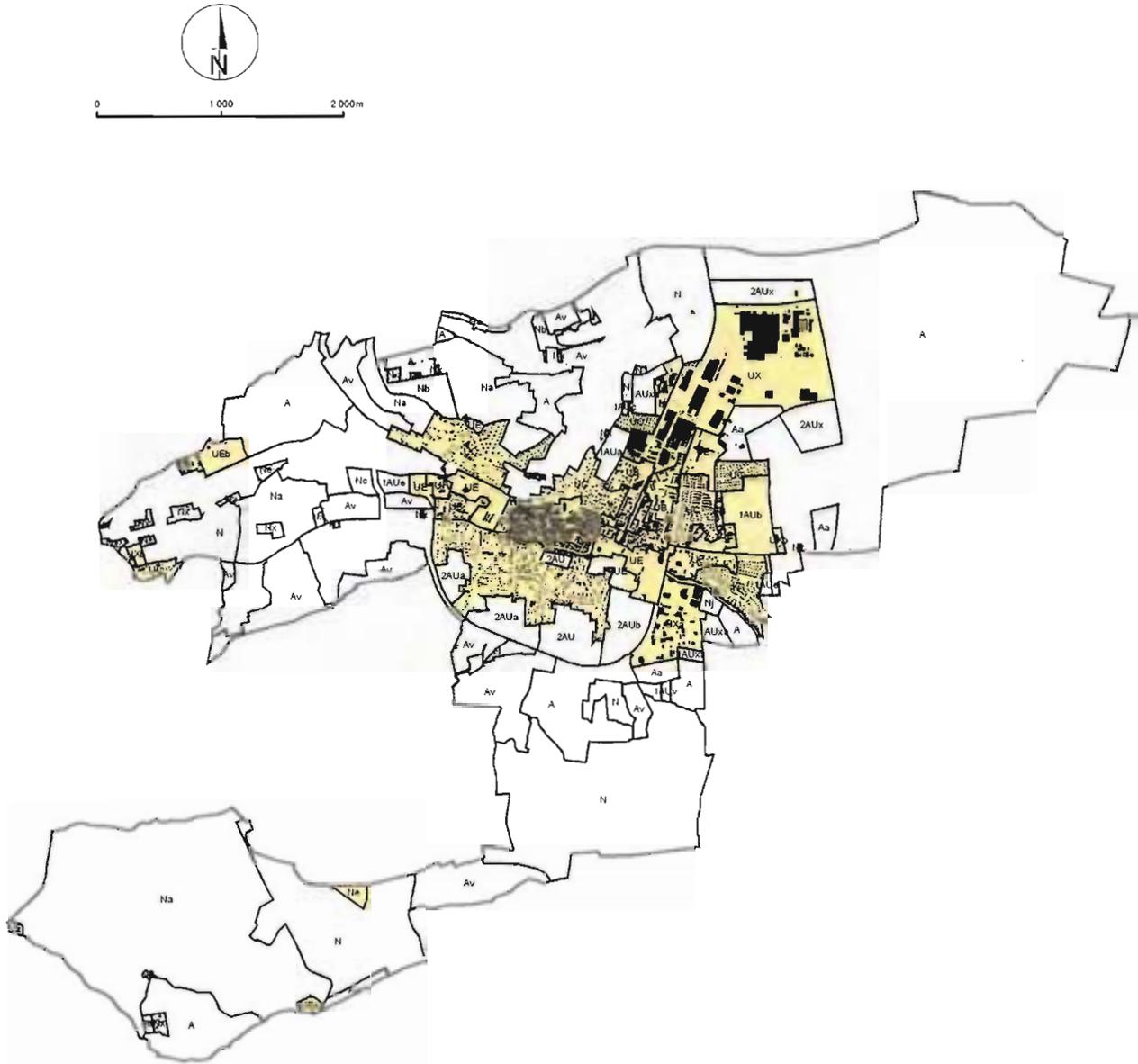
## **2. Constituer un territoire d'équité et de solidarité**

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

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

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

## SCOT du Piémont des Vosges : enveloppe urbaine



### SCOT du Piémont des Vosges

Enveloppe Urbaine

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



### 3. Préserver un environnement exceptionnel

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

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

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

- les milieux thermophiles et vergers du Bischenberg ;
- le plateau loessique central au titre de la protection du Hamster commun ;
- les débouchés des vallées du Dachsbach et de l'Apfelbach

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

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

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

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

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

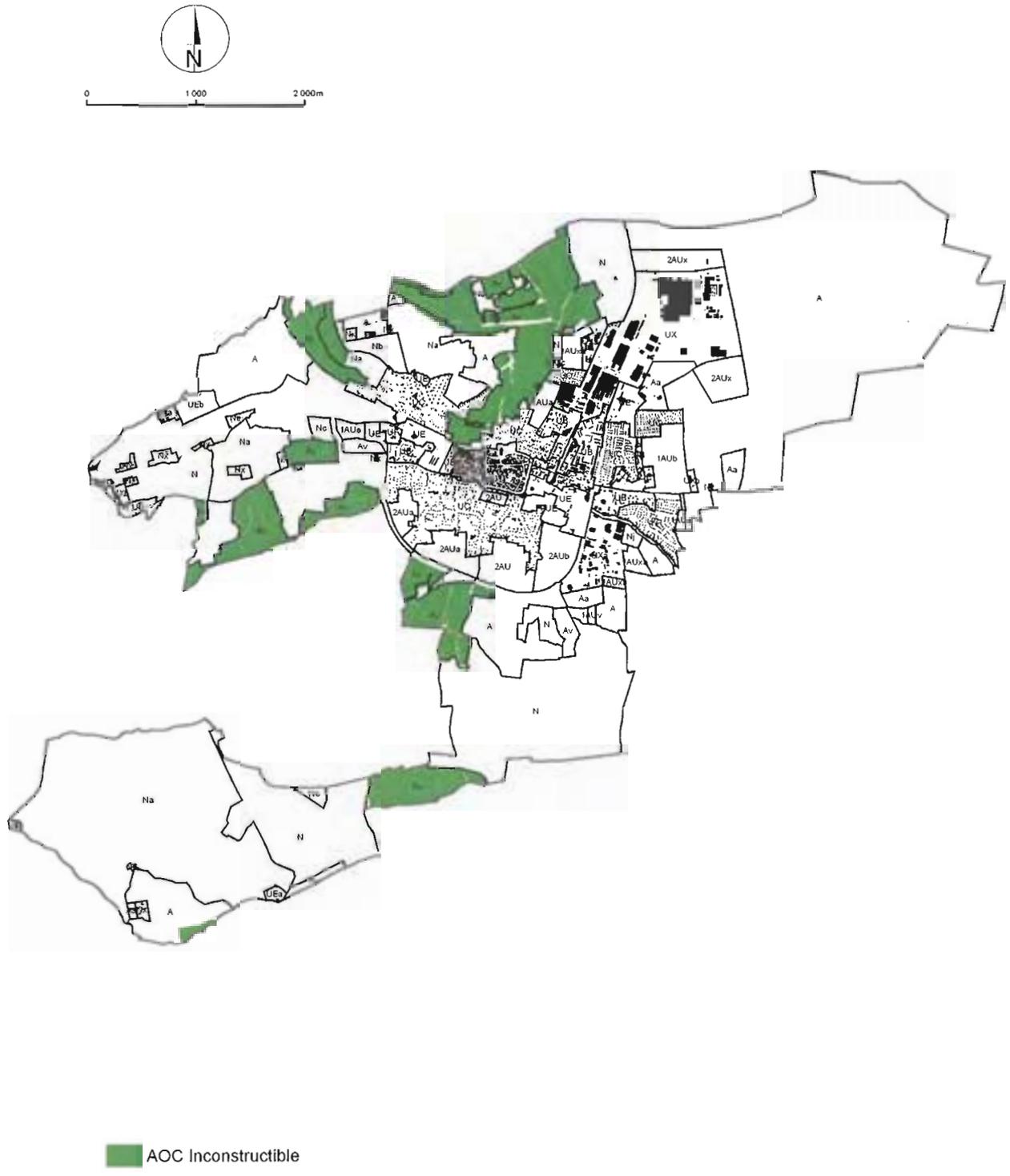
Afin d'atteindre cet objectif, le SCOT octroie environ 14 hectares à Obernai et 26 hectares à la Communauté de Communes pour la création d'emplois nouveaux.

Les 14 hectares de zones communales permettent le développement du Parc d'activités du Thal et du Parc d'activités Sud (secteur 1AUx).

Une partie des 26 hectares (15 hectares) est retenue par l'inscription d'une zone d'activités à vocation intercommunale sur le ban d'Obernai (zone 2AUx).

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

### SCOT du Piémont des Vosges : Aire AOC « inconstructible »



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

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

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

Cette extension était déjà prévue dans le cadre du POS (zone IINA2). Par rapport au POS, cette zone a été réduite de moitié afin de respecter la coupure verte entre Obernai et Bischoffsheim (objectif également édicté par le SCOT).

#### Bilan des zones AOC

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

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

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

### **5. Développer une mobilité pour tous**

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

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

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

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



## 2. Dispositions du PLU

### 2.1. Eléments de cadrage

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

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

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

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

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

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

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

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

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue les secteurs à préserver de toute urbanisation pour des raisons de qualité des sites et paysages (zone A « stricte » et secteur Av), et des secteurs où sont autorisées de nouvelles sorties d'exploitation (secteur Aa).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2.1. En terme de zonage

Les principaux changements concernent :

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

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

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

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

### 2.2.2. En terme de règlement

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

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

### 2.2.3. En terme de surface

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

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

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

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

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

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

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

**En conséquence, par rapport au POS en vigueur, le PLU améliore les équilibres en terme de gestion d'espace. En effet, les espaces « libres » naturels ou agricoles ont été maintenus à l'écart de nouvelles extensions urbaines et des espaces supplémentaires sont préservés de l'urbanisation.**

En terme de consommation d'espace les objectifs assignés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme sont donc respectés.

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

### 2.3.1. Les contraintes à l'urbanisation

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

#### ✓ Les zones inondables

Les zones inondables de l'Ehn, du Dachsbach et de l'Apfelbach sont transcrites sous la forme d'une trame sur les plans de zonage. Le règlement des zones concernées précise à l'article 1 que toutes constructions et installations y sont interdites, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques

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

#### ✓ Les périmètres de danger

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

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

#### ✓ Les périmètres de protection rapprochée

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

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

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

### 2.3.2. Zones urbaines, zones U

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

Le PLU d'Obernai identifie différentes zones urbaines :

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

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

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

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

### ✓ *Caractéristique et délimitation de la zone*

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

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

### ✓ *Objectifs d'aménagement*

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

### ✓ *Dispositions réglementaires*

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UA induites par **les articles 1 et 2** du règlement répondent au souci d'encadrer la notion de mixité urbaine. Il s'agit, en effet, de faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie et le caractère du noyau ancien.

Ainsi, le règlement interdit les sources potentielles de nuisances jugées incompatibles avec la proximité d'habitations (constructions à usage de production industrielle, installations classées pour la protection de l'environnement, nouveaux établissements agricoles, entrepôts non liés à l'activité de vente de détail, etc.).

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

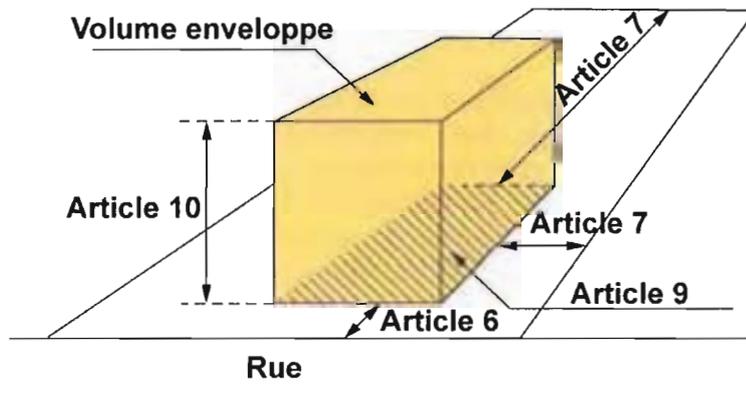
**L'article 3** exige une adaptation des emprises des voies et des accès au trafic et usages générés. Il n'a pas été jugé nécessaire de fixer des largeurs minimales de voie dans cette zone déjà très largement pourvue.

Dans un souci de sécurité, il est précisé qu'aucun accès sur les pistes cyclables et les sentiers piétons mentionnés au plan de zonage ne sera admis.

**L'article 4** impose partout un raccordement sur le réseau public d'eau potable et exige un branchement au réseau d'assainissement collectif.

L'obligation d'enterrer les branchements privés lorsque les lignes électriques le sont également, vise à améliorer le cadre de vie en l'expurgeant d'éléments perturbant la perception visuelle et amoindrissant la qualité du paysage urbain.

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



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

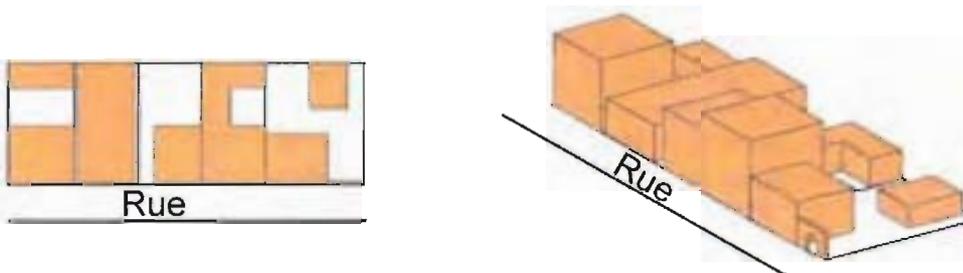
Bien entendu, les constructions en second front (à l'arrière d'un bâtiment existant) sont autorisées.

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

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

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

*Schéma illustratif des dispositions des articles 6 et 7*



*Plan*

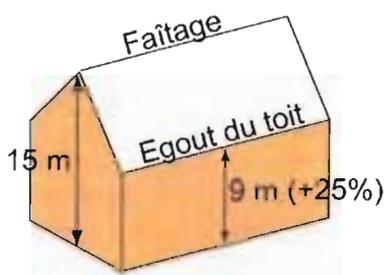
*Perspective*

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

**L'article 8** (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et **l'article 9** (emprise au sol des constructions) ne sont pas réglementés pour ne pas entraver les extensions des constructions existantes et pour permettre la construction sur des parcelles de petite taille.

En outre, la réglementation de l'article 9 ne se justifie pas puisqu'il n'y a pas d'emprise au sol type dans le tissu urbain existant. Les autres règles (prospects, obligation d'aire de stationnement, etc.) suffisent à garantir un certain espace entre les constructions.

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



Les noyaux anciens comportent ponctuellement des constructions dont les hauteurs dépassent celles fixées par le Plan Local d'Urbanisme. Pour l'évolution de ces constructions, dans des conditions favorables au renouvellement urbain, les extensions sont autorisées. Dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, parce qu'ils contribuent fortement à la centralité, sont exemptés de la règle de hauteur.

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

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

Les orientations d'aménagement contribuent également à la qualité architectural du centre d'Obernai.

Dans le centre ancien, afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules, des places de stationnement (**article 12**) devront être intégrées au projet lors de toute construction nouvelle, changement d'affectation et création de surface de plancher. Ces emplacements devront être créés en dehors de l'espace public pour assurer une réelle augmentation du nombre de places et leur nombre sera fonction de l'affectation du bâtiment.

Toutefois, dans les cas extrêmes, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement sur sa parcelle, tout en respectant le cahier des charges mis en place par la ville pour le stationnement : autre site à proximité, concession dans un parc public de stationnement, participation au financement de stationnements publics.

Notons que des dispositions spécifiques sont prises pour le stationnement des cycles, en vertu de la promotion de ce mode de transport doux.

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

La densité de construction résulte théoriquement de l'application cumulée des règles d'implantation (par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres constructions implantées sur une même propriété), des règles de hauteur ainsi que des obligations en matière d'aires de stationnement. La combinaison des articles du règlement définit un volume maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.

Le fait de ne pas fixer de COS (**article 14**) favorise le renouvellement urbain et la réhabilitation des constructions du centre historique.

## b) Zone UB : les premières extensions urbaines

### ✓ *Caractéristique et délimitation de la zone*

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

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

### ✓ *Objectifs d'aménagement*

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

### ✓ *Dispositions réglementaires*

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

**L'article 3** définit des caractéristiques des voies répondant à des conditions simples, destinées à faciliter l'écoulement du trafic dans un tissu déjà urbanisé. Ainsi, une largeur minimale de voie est fixée en fonction du nombre de logements à desservir et de la longueur de la voie. Cela permet de garantir des conditions de desserte optimales et applicables de manière uniforme à l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement. Cette obligation ne trouve à s'appliquer qu'en cas de création de voie.

L'obligation d'aménager les nouvelles voies en impasse pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour relève du bon sens et favorise une desserte correcte des constructions lorsque c'est la seule solution viaire envisageable.

Le règlement rappelle la possibilité d'imposer que les accès soient localisés en fonction d'impératifs de sécurité.

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

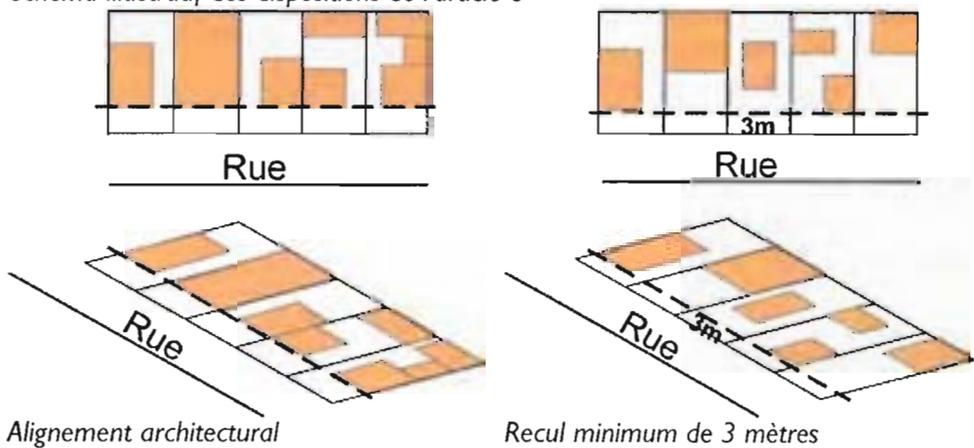
Les règles de morphologie urbaine (articles 6 à 10), sont destinées à permettre aux nouvelles constructions de s'appuyer harmonieusement sur le tissu existant.

**L'article 6** impose le respect de l'alignement architectural. Cette disposition permet de prolonger dans les espaces péricentraux un ordonnancement des constructions qui fait écho à celui du noyau ancien.

Cependant, la morphologie des espaces de la zone UB se caractérise par un ordonnancement plus lâche des constructions existantes. C'est pourquoi, lorsque l'alignement architectural est inexistant, les façades des constructions

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

Schéma illustratif des dispositions de l'article 6

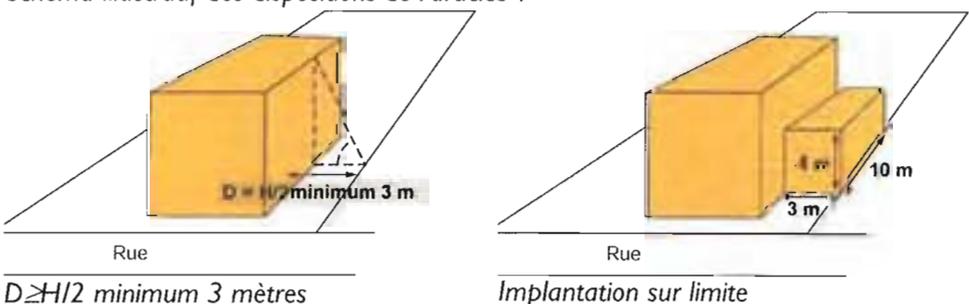


Le parcellaire dans la zone UB comporte des unités foncières de grande superficie et de grande profondeur. Tout comme en zone UA, les implantations en bordure des voies sont privilégiées et le règlement admet des constructions implantées plus en profondeur sur les parcelles s'il existe une construction en bordure de voie. Ce choix vise à une amélioration de la lisibilité du tissu urbain par une continuité du bâti le long des voies publiques

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (**article 7**) doit être réalisée en retrait des limites séparatives, la valeur du retrait étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Cette règle permet de réduire les éventuelles nuisances de voisinage et garantit un ensoleillement des constructions.

Le caractère péri-central de la zone UB permet d'en envisager une densification maîtrisée. C'est pourquoi des constructions sur limites séparatives sont également admises. Toutefois, le volume des constructions possibles sur limites séparatives est, hormis les cas où l'on recourt à un adossement sur des constructions existantes ou lorsqu'un projet architectural est commun à deux unités foncières limitrophes (garages accolés par exemple), encadré de manière stricte de façon à garantir une utilisation du sol respectueuse du voisinage. Cet encadrement volumétrique porte sur les hauteurs ( $H_{maxi} = 4$  mètres dans une bande de 3 mètres comptés à partir des limites séparatives) et sur les longueurs d'adossement sur limites séparatives ( $L_{maxi} = 10$  mètres par limite).

Schéma illustratif des dispositions de l'articles 7



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

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

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

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

**L'article 13**, exige une superficie d'espaces verts au moins égale à 30% de la superficie de la parcelle. De plus, un arbre à haute tige devra être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Ces mesures permettent de limiter les surfaces imperméabilisées et garantissent la présence d'éléments végétaux dans la trame urbaine.

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

La plantation d'arbres à haute tige est imposé sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour six places de stationnement. Ils contribueront à masquer les véhicules et à ombrager le site.

La densification de la zone UB ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie de ses habitants. Elle ne doit pas avoir pour effet de compliquer les relations de voisinage à cause de volumes inadaptés au contexte local. Les possibilités de construction et/ou de transformation des immeubles existants doivent répondre aux caractéristiques morphologiques existantes dans ces quartiers urbains. C'est pourquoi le COS (**article 14**) de la zone UB est fixé à 0,7.

Des dispositions particulières sont prises pour la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité et les services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de COS.