

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de
Communes

DU PAYS DE SAINTE-ODILE

Commune de

OBERNAI

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES

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

MODIFICATION N°4

DOCUMENT APPROUVE

Par délibération du Conseil Communautaire
en date du 27 septembre 2017



A OBERNAI,
le 27 septembre 2017

Le Président,
Bernard FISCHER

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



Préambule

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

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

1. Permettre l'évolution urbaine de la zone UA tout en pérennisant le patrimoine
2. Garantir une utilisation judicieuse des espaces libres de la trame urbaine
3. Assurer une cohérence d'ensemble aux clôtures dans les zones urbaines et/ou à urbaniser
4. Respecter des principes de coloration de façades dans les zones urbaines et/ou à urbaniser
5. Garantir une qualité aux interfaces entre l'espace bâti et/ou l'espace agricole ou naturel pour les secteurs IAU
6. Assurer une urbanisation et une desserte cohérente et organisée des extensions urbaines
7. Garantir une utilisation rationnelle de l'espace dans les secteurs d'extension (IAU)
8. Garantir l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et assurer la cohabitation avec les zones résidentielles
9. Gérer le patrimoine agricole et garantir l'insertion des constructions agricoles dans le paysage.
10. Orientations d'aménagement des zones et secteurs IAUa, UBa et UX au nord de l'agglomération (Site Zaegel-Held et abords)
11. Orientations d'aménagement de la friche MATCH, de l'ancien hôpital, des bords de l'Ehn et de leurs abords
12. Orientations d'aménagement du secteur « Leimtal »

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

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

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

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

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

- d'une part, une desserte et des accès suffisants, dimensionnés en adéquation avec les besoins à satisfaire et intégrés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- d'autre part, une continuité des aménagements paysagés à l'échelle de la parcelle initiale ou de l'îlot.

- 2.2. Les constructions devront, en outre, présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image urbaine harmonieuse.
- 2.3. Pour les immeubles collectifs, le stationnement devra être intégré de manière préférentielle dans le bâtiment. Les batteries de garages et les parkings extérieurs devront être limités au maximum et, le cas échéant, disposés judicieusement sur la parcelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

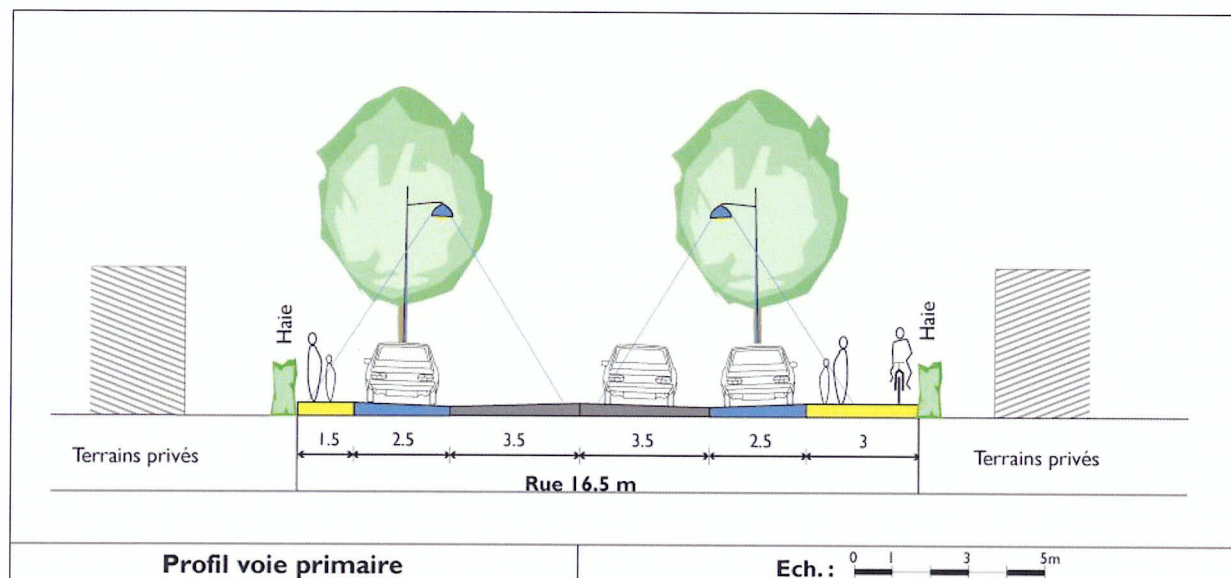
La mobilisation optimale de ces sites destinés à l'extension de l'agglomération, y compris à très long terme, doit être rationnelle et organisée afin d'être cohérente et utile au développement qualitatif de la commune. A ce titre, le document d'Orientations d'aménagement indique les principes de réalisation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

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

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

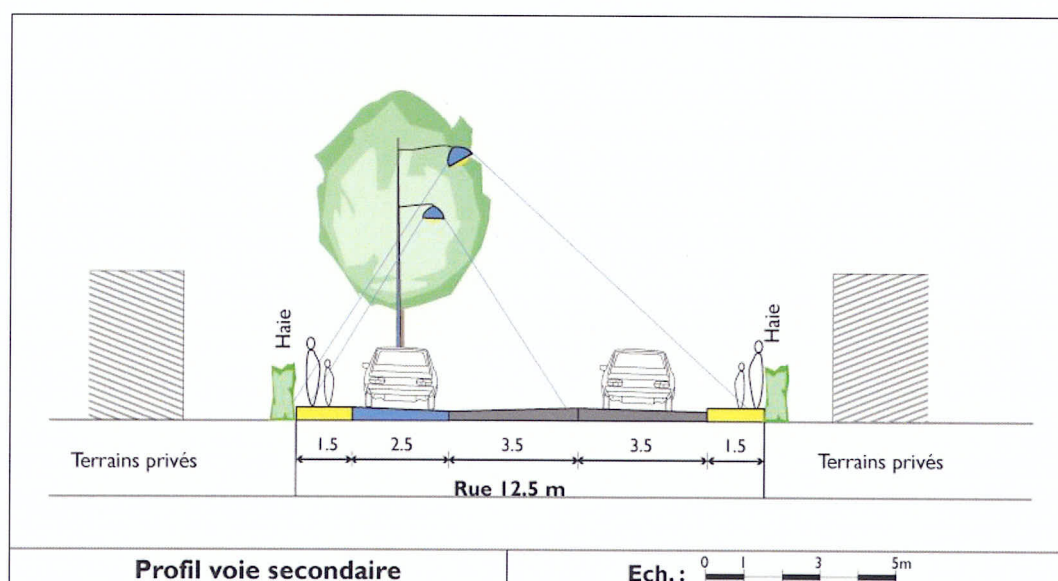
- 6.2. L'ensemble de la desserte interne de ces zones devra s'organiser à partir d'une voie primaire respectant les principes présentés sur les coupes ci-dessous. Le réseau viaire sera complété par les voies secondaires et tertiaires.

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



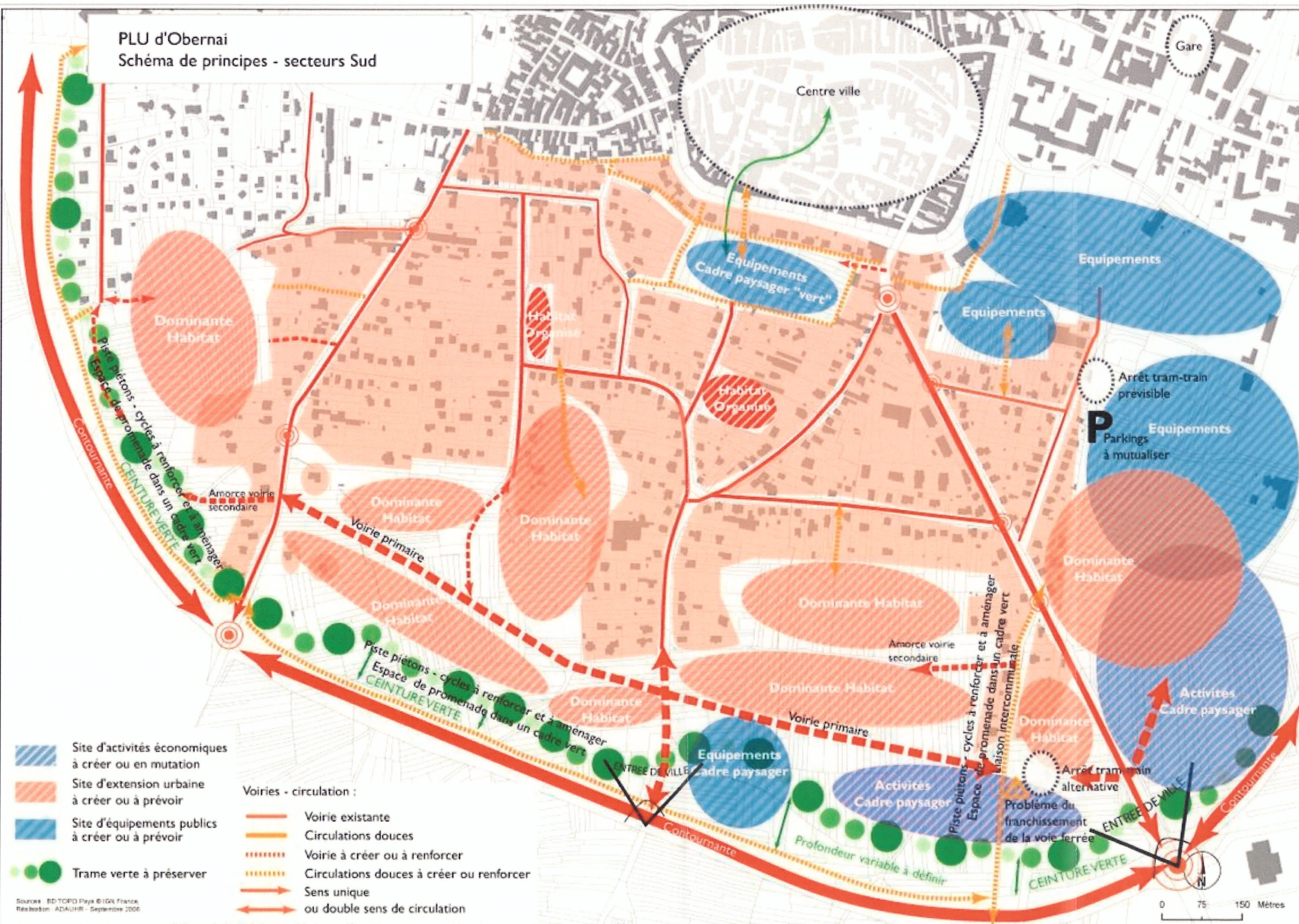
Toutefois, pour le secteur IAUxb, à vocation d'activités (Parc d'Activités Economiques Intercommunal), le profil de la voie principale, tout en gardant la même largeur de plate-forme, sera légèrement différent (stationnements prévus sur emprise privée pour l'essentiel).

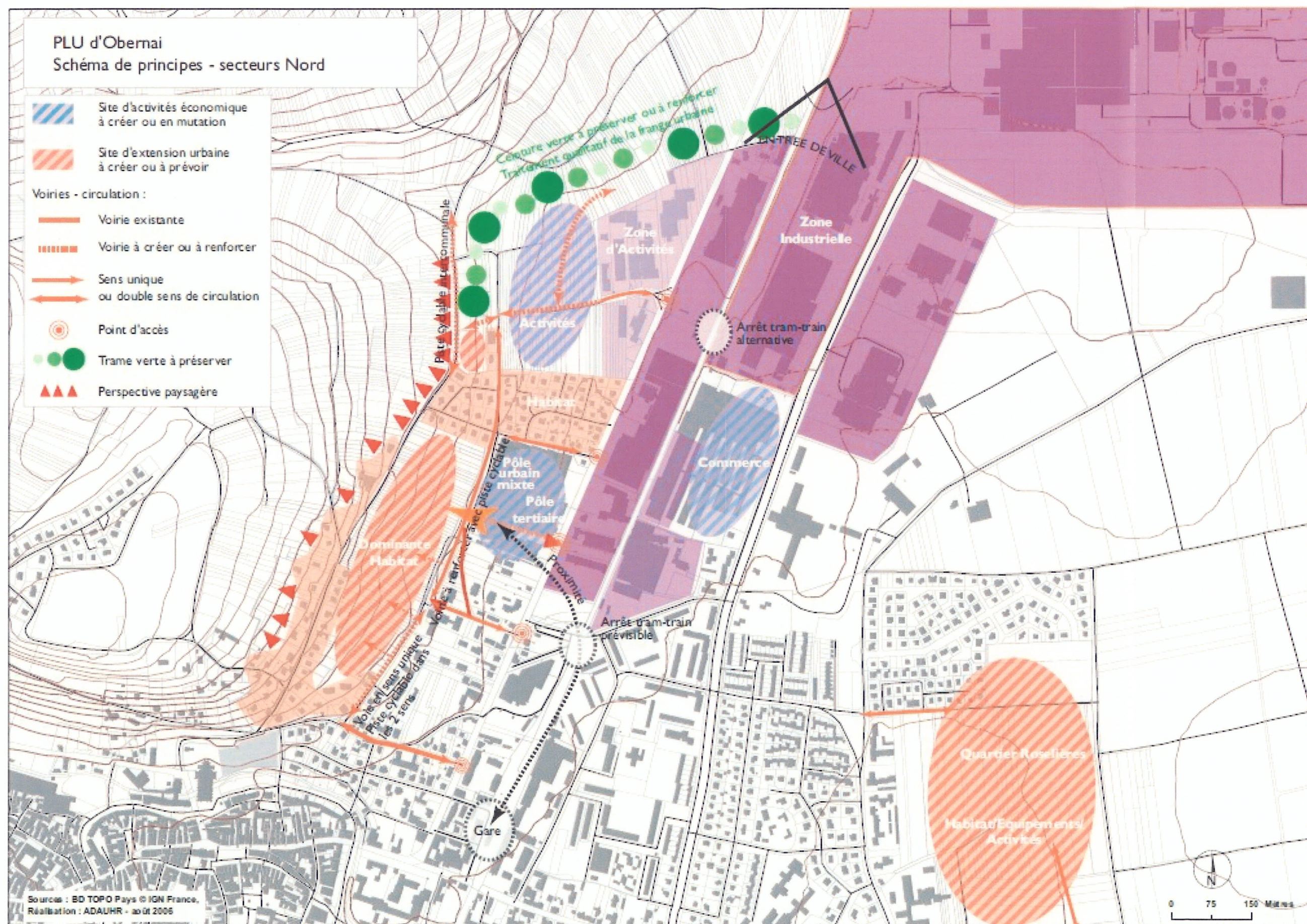
La **voie secondaire** structurera le quartier. Elle devra respecter les principes suivants :



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

PLU d'Obernai Schéma de principes - secteurs Sud





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

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

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

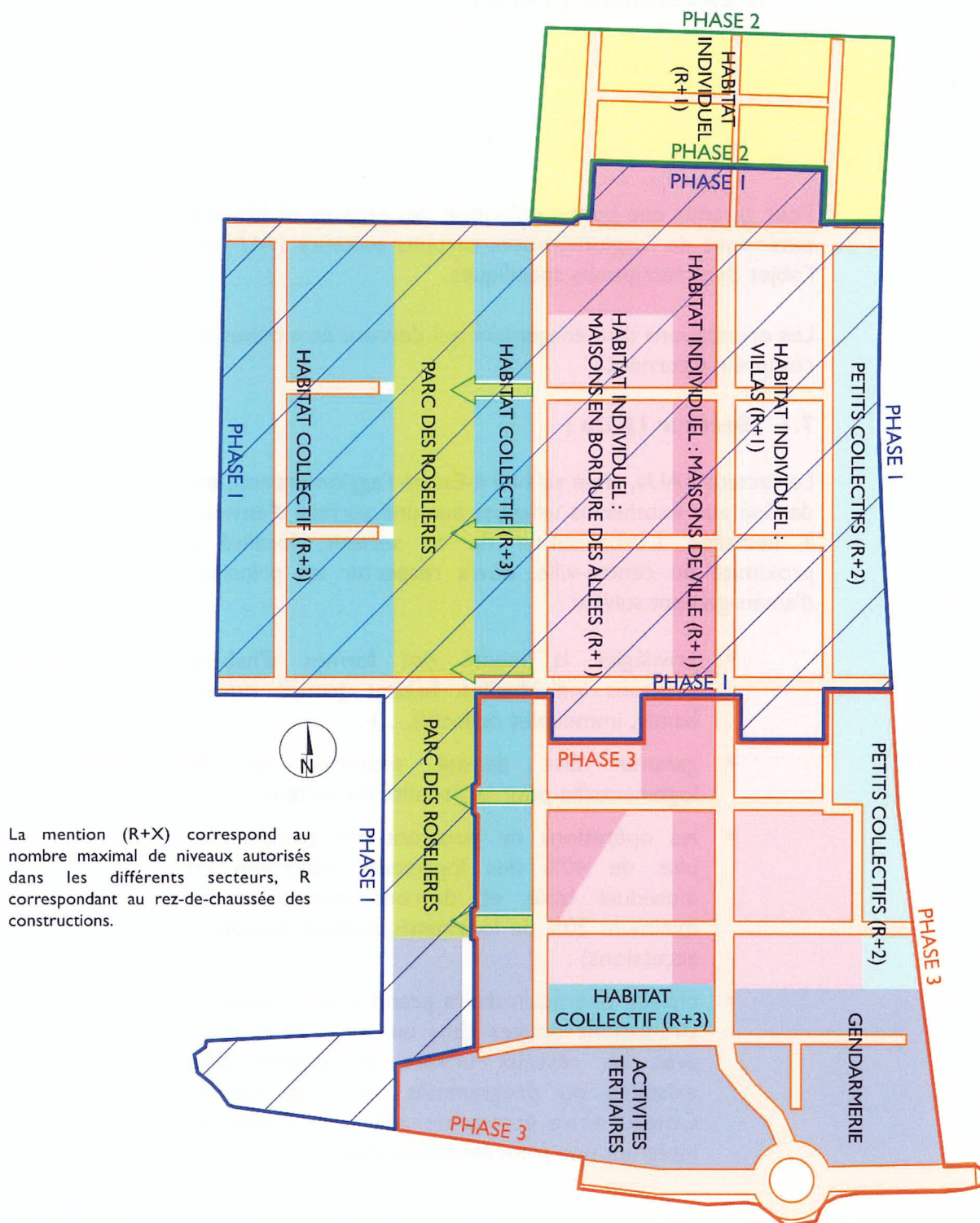
7.1. Secteur IAUa :

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

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

7.2. Secteur IAUb : Le Parc des Roselières

Répartition indicative des fonctions



7.2.1. Sa vocation

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

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

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

Toutes les formes urbaines et sociales pourront ainsi être rappelées.

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

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

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

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

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

7.2.2. Sa desserte

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

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

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

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

7.3. Secteur IAUe « Ouest »

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

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

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

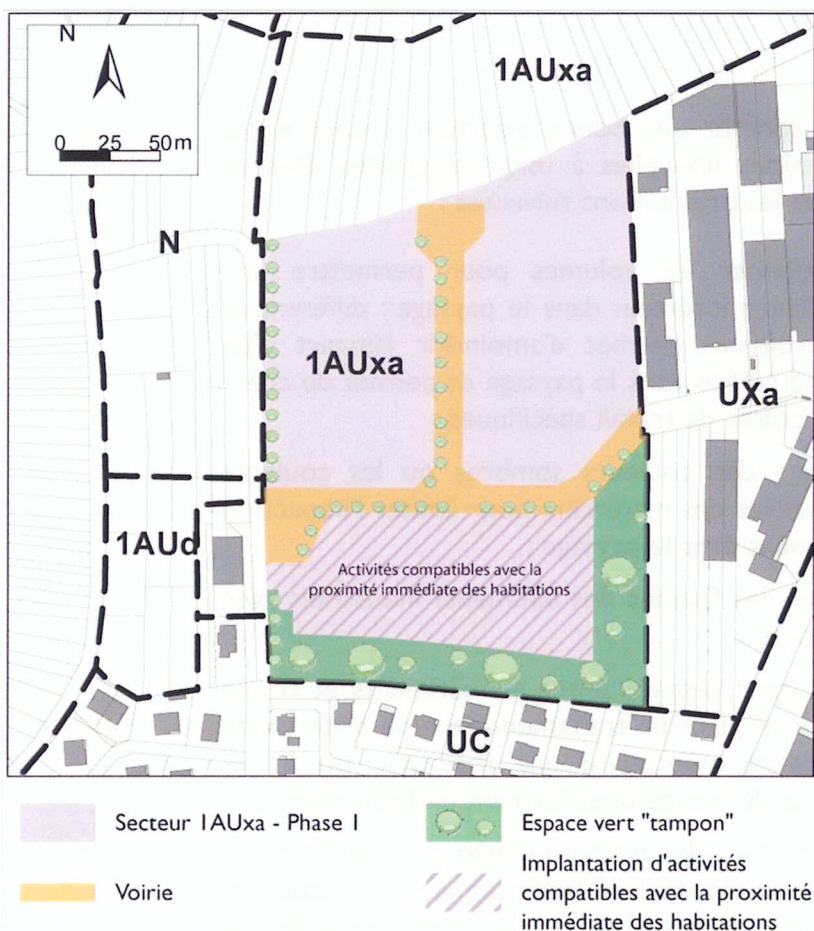
8. Garantir l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et assurer la cohabitation avec les zones résidentielles

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

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

8.2. Extension de la zone d'activité du Thal

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



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

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

La deuxième phase, en limite Nord du site, veillera tout particulièrement au traitement paysager et architectural des opérations de construction et de

L'accès et la desserte du parc d'activités :

L'accès au parc d'activité se fera par la rue Mohler, et le croisement de l'axe routier avec la piste cyclable sera sécurisé.

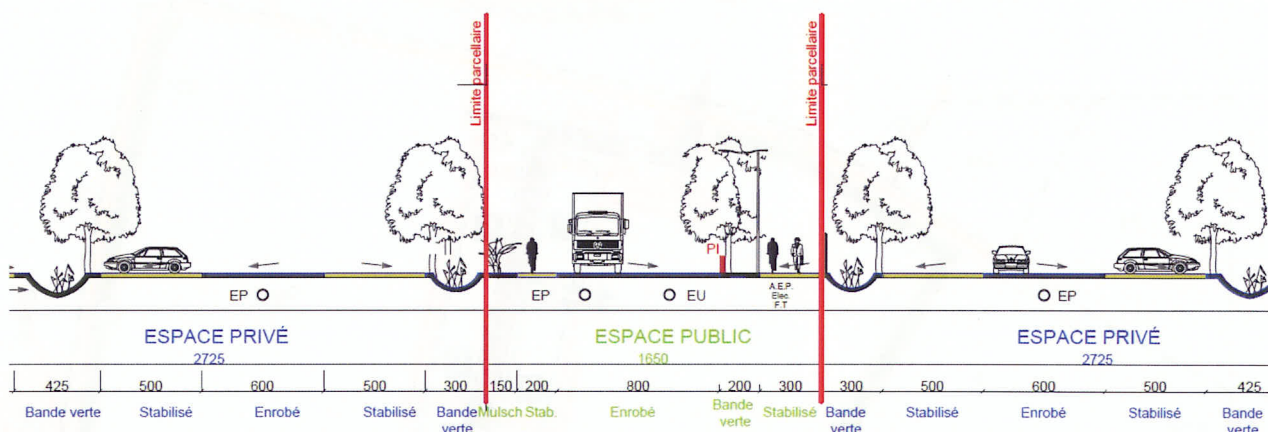
Principe de fonctionnement du site :

Une voie principale (comprenant des cheminements piétons et cyclistes) et une place de retournement permettront la desserte du site. Les différents lots seront desservis via cette voie.

Il est prévu de préserver la possibilité de prolonger cette voie principale vers le Sud afin de permettre, à terme et si nécessaire un développement du parc d'activités.

Le réseau viaire interne pourra être complété si besoin par des voies secondaires et tertiaires.

Cette voie de desserte principale (« espace public » sur le profil ci-dessous), épine dorsale du parc d'activités, devra s'organiser selon les principes suivants :



Le profil de cette voie pourra cependant varier selon les sections.

Les aspects paysagers et environnementaux

Un « cordon paysager » végétal (plantations d'arbres, haies) de 8 m d'épaisseur (plantations en quinconce, permettant des échappées visuelles) est prévu à la périphérie du site (cf schéma d'aménagement) afin de garantir :

- d'une interface naturelle et paysagère de qualité le long de la route départementale 500 ;
- d'un traitement de qualité des interfaces entre la zone proprement dite et les espaces agricoles attenants.

Ce cordon végétal sera composé d'arbres et d'arbustes aptes à valoriser les abords du site.

En outre, un passage d'au moins 1 mètre de large sera réalisé le long de la RD 500 pour permettre le passage des hamsters et petites faunes.

Aires de stationnement et quais de déchargement

Il est recommandé d'implanter les aires de stationnement (cf schéma d'aménagement) de part et d'autre de la voie de desserte principale, en entrée de parcelles comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

La réalisation des aires de stationnements à l'arrière des parcelles (à proximité des limites Est (le long de la RD 500) et Ouest du secteur IAUxb) est proscrite pour des raisons paysagères.

Il est recommandé d'implanter les quais de déchargement éventuels sur les cotés orientés globalement Nord ou Sud des différents lots.

Les constructions devront respecter les reculs minimaux mentionnés dans le règlement par rapport à l'emprise publique de la voie de desserte principale à créer figurant sur le schéma d'aménagement afin de permettre la création d'un front urbain de qualité et structuré. Sur la section globalement orientée Nord-Sud de cet axe (cf schéma), ce recul sera de 33 mètres comptés depuis l'axe de l'emprise publique (y compris pour la place de retournement : le recul à prendre en compte est à calculer depuis l'axe de l'emprise publique comprenant la place de retournement et les voies de circulation).

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

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

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

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

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

d'exploitation. Les différents bâtiments ne devront pas être envisagés comme une simple juxtaposition de volumes mais devront créer une véritable entité s'inspirant du principe des corps de ferme ;

- imposant des plantations d'arbres à hautes tiges associés à une haie composée pour former une transition entre l'exploitation agricole et l'espace naturel.
- les dépôts et les stockages devront être couverts, sauf contraintes techniques, et masqués par des plantations.

9.4. L'insertion paysagère des constructions existantes devra également être améliorée en cas d'extension, notamment dans les secteurs à forte valeur paysagère et à fort potentiel touristique.

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

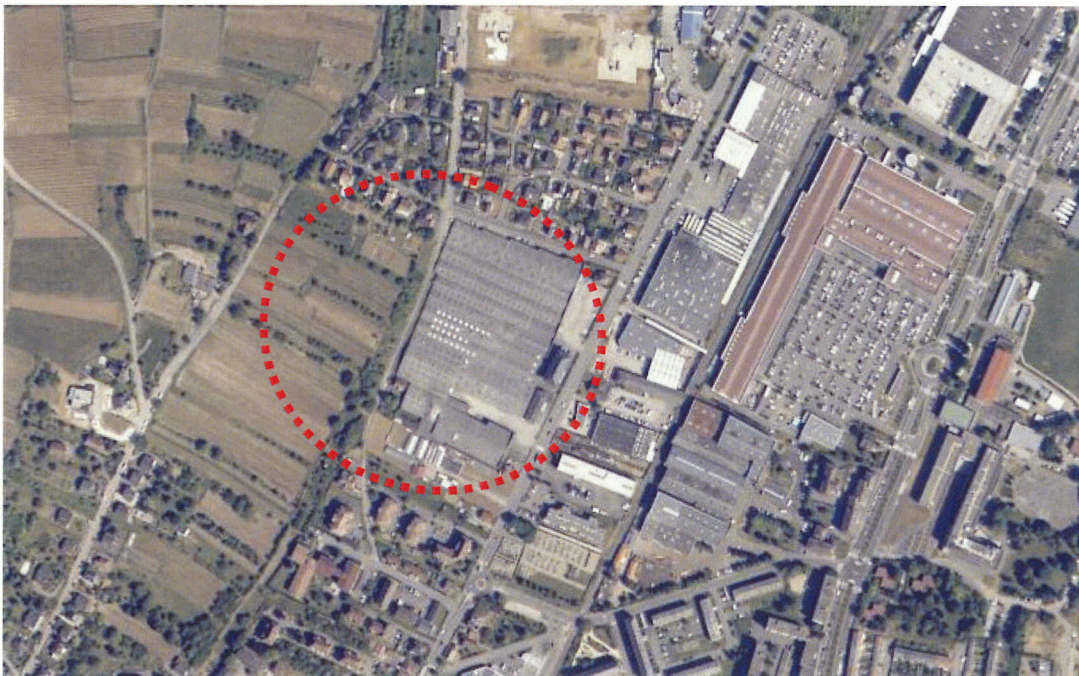
A terme, la valorisation de la voie ferrée augmentera la fréquentation dans cet espace.

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

10. Orientations d'aménagement des zones et secteurs IAUa, UBa et UX au nord de l'agglomération (Site Zaegel-Held et abords)

La requalification de la friche industrielle Zaegel-Held fait l'objet d'une vision d'aménagement élargie à l'ensemble du site et de ses abords urbains (quartiers périphériques actuels et futurs).

La requalification urbaine de ce site en pôle d'activités à dominante tertiaire (zone UX) comprendra également des logements dans sa partie Ouest (secteur UBa-mixité).



L'aménagement des secteurs UBa, IAUa (site prévu au PLU à l'Ouest du site Zaegel-Held) et de la zone UX (sur la section Ouest à la rue du Général Leclerc) devra tenir compte des orientations énoncées ci-dessous :

Phasage des opérations

La requalification de la friche industrielle est prévue en au moins 2 tranches :

- La première tranche consiste à urbaniser le site à vocation d'activités (zone UX).
- La partie Ouest (UBa) se fera dans un second temps.

La voirie structurante à réaliser pour desservir le secteur UBa et une partie de la zone UX, aura également une fonction de desserte principale du secteur IAUa.

Les réseaux (eau et assainissement notamment) mis en place pour desservir les secteurs UBa et UX (Ouest de la rue du Général Leclerc), seront appelés à desservir le secteur IAUa. C'est pourquoi le secteur IAUa ne pourra être aménagé dans les conditions prévues par le PLU que lorsque les réseaux et la desserte évoquée seront réalisées.

Organisation de la desserte et réseaux

- Une voirie structurante principale permettra de relier la rue du Général Leclerc et la rue de la Colline et traversera le site à requalifier.

Cette voie sera la voie de desserte principale du secteur UBa et de la zone UX. Elle permettra également de désenclaver le secteur du lieu-dit « Haul » (site d'extension urbaine à dominante d'habitat inscrit en secteur IAUa dans le PLU), en déléstant les rues du Foyer et du Génie qui seront des voies secondaires et en conférant à la rue de la Colline une vocation de voie tertiaire (voie « résidentielle ») qui intégrera des liaisons cyclables et piétonnes.

La voie structurante aura un gabarit de près de 17 mètres, avec une chaussée à double sens (6 mètres), un couloir cyclable et un cheminement piéton. Des zones latérales de stationnement seront mises en place.

Dans un objectif de valorisation paysagère de l'axe et du futur quartier, un double alignement d'arbres sera planté.

Cette voie principale sera complétée par une voie secondaire de bouclage d'une largeur d'au moins 13,50 mètres, qui sera reliée à la rue du Général Leclerc.

Les accès aux différents lots se feront via ces voies principales et secondaires, et si besoins via une des voies tertiaires.

Aucun accès direct aux lots ne pourra se faire via la rue du Génie et la rue de la Colline.

- Les réseaux à mettre en place au sein de la zone UX et du secteur UBa devront être suffisamment dimensionnés pour couvrir l'ensemble des besoins des secteurs UBa et IAUa.

Valorisation urbaine et paysagère des nouveaux quartiers

Ces nouveaux quartiers devront être de haute qualité urbaine et paysagère, et devront prendre en compte les orientations suivantes :

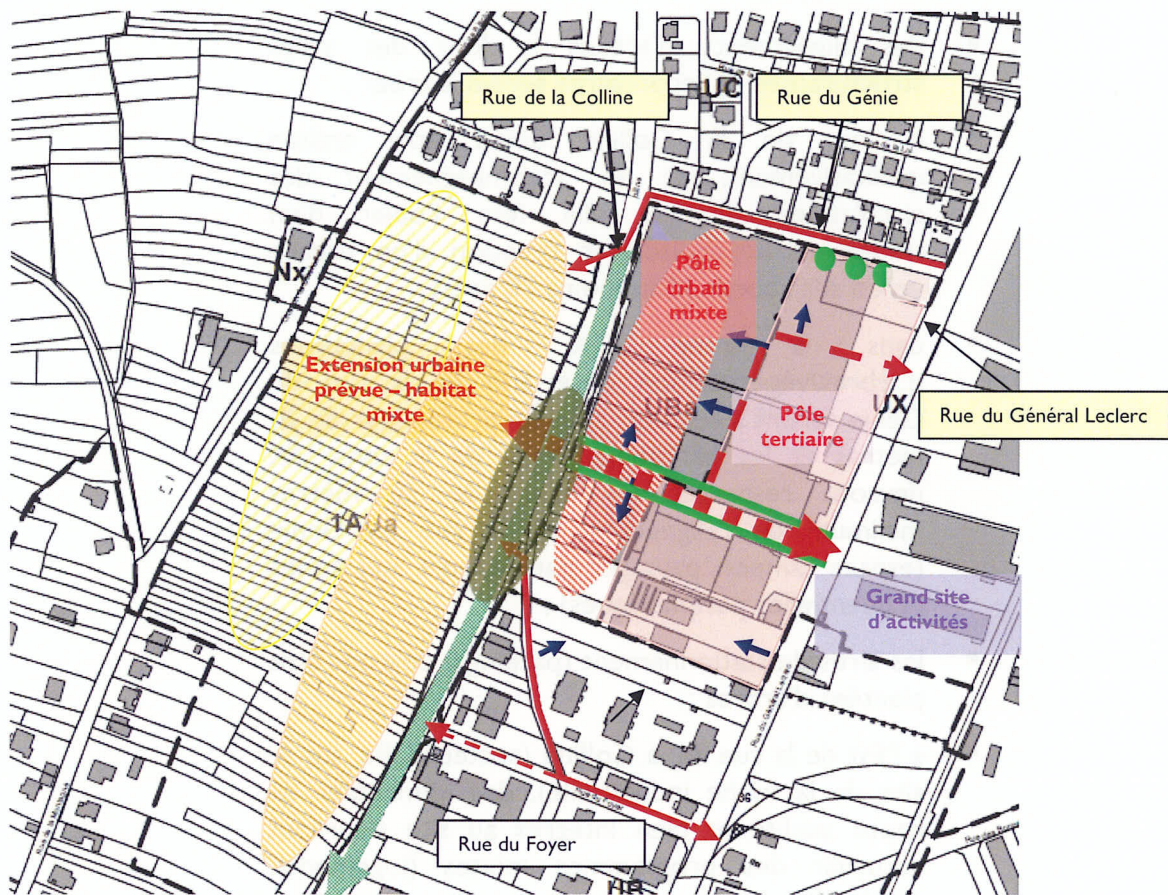
- Afin de tenir compte de la pente, et pour assurer une réelle intégration des constructions dans le site, une plus grande densité des constructions sera réalisée à l'Est de la rue de la Colline, puis, dans le secteur IAUa, une dégressivité des hauteurs et/ou de la compacité bâtie sera recherchée d'Est en Ouest, avec un habitat de moyenne densité le long de la rue de la Colline (secteur IAUa), puis un habitat de plus faible densité à l'Ouest où la pente est plus élevée ;

- une qualité architecturale des bâtiments sera recherchée ;
- des alignements d'arbres le long des voies structurantes et secondaires seront à créer ;
- la rue de la Colline devra être traitée qualitativement, et en accompagnement des circulations douces, elle fera l'objet d'un traitement végétalisé avec création d'un espace vert à ses abords (d'au moins 70 ares) ;
- dans la zone UX, des plantations d'arbres/végétalisation coté Sud de la rue du Génie seront à réaliser sur une profondeur de 20 mètres et les bâtiments futurs de la zone UX devront respecter un recul de 20 mètres minimum de l'alignement de la rue du Génie (espace tampon paysager par rapport aux zones résidentielles périphériques) ;
- les aires de stationnement (parkings) devront être plantées d'arbres ;
- à l'Est de la rue de la Colline (secteur UBa, sur le site de la friche industrielle), des immeubles de haute qualité et bien intégrés au site pourront accueillir des programmes mixtes (logements, services).

Les services seront préférentiellement implantés le long de la voie de bouclage. L'ensemble de ces constructions (UBa) constituera un espace tampon entre la zone UX et le futur quartier résidentiel Ouest (secteur IAUa).

Ces principes sont illustrés sur le schéma d'aménagement figurant sur la page suivante.

Orientations d'aménagement à prendre en compte :



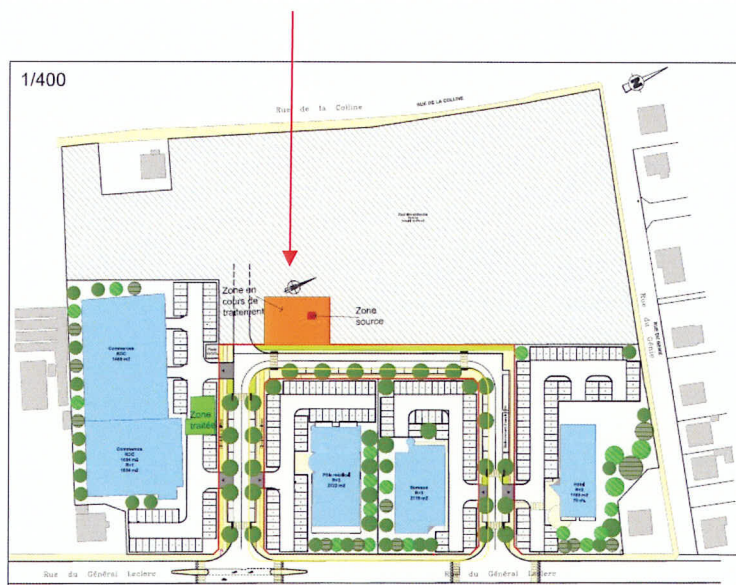
-  : Voie structurante à créer ; accès aux sites UX, UBa et AUa
-  : Accès secondaire (rue du Génie et rue du Foyer)
-  : Voie de desserte secondaire de bouclage (tracé schématique)
-  : Accès aux différents lots
-  : Habitat collectif (possibilités mixité bureaux, commerces) - cf p. 28 secteur particulier
-  : Habitat de moyenne densité -habitat intermédiaire et/petits collectifs
-  : Habitat de plus faible densité (haut de la pente), habitat intermédiaire, habitat individuel (R+I + comble ou attique maximum)
-  } : Plantations d'arbres
-  : Voie de type tertiaire/résidentielle comprenant des circulations douces (piétons, cycles)
-  : Création d'un espace vert aux abords de la rue de la Colline (localisation de principe)

En outre, un secteur, de taille limitée, comprend encore actuellement un niveau de pollution non compatible avec l'édification de certaines constructions. Sa dépollution est engagée et se poursuivra.

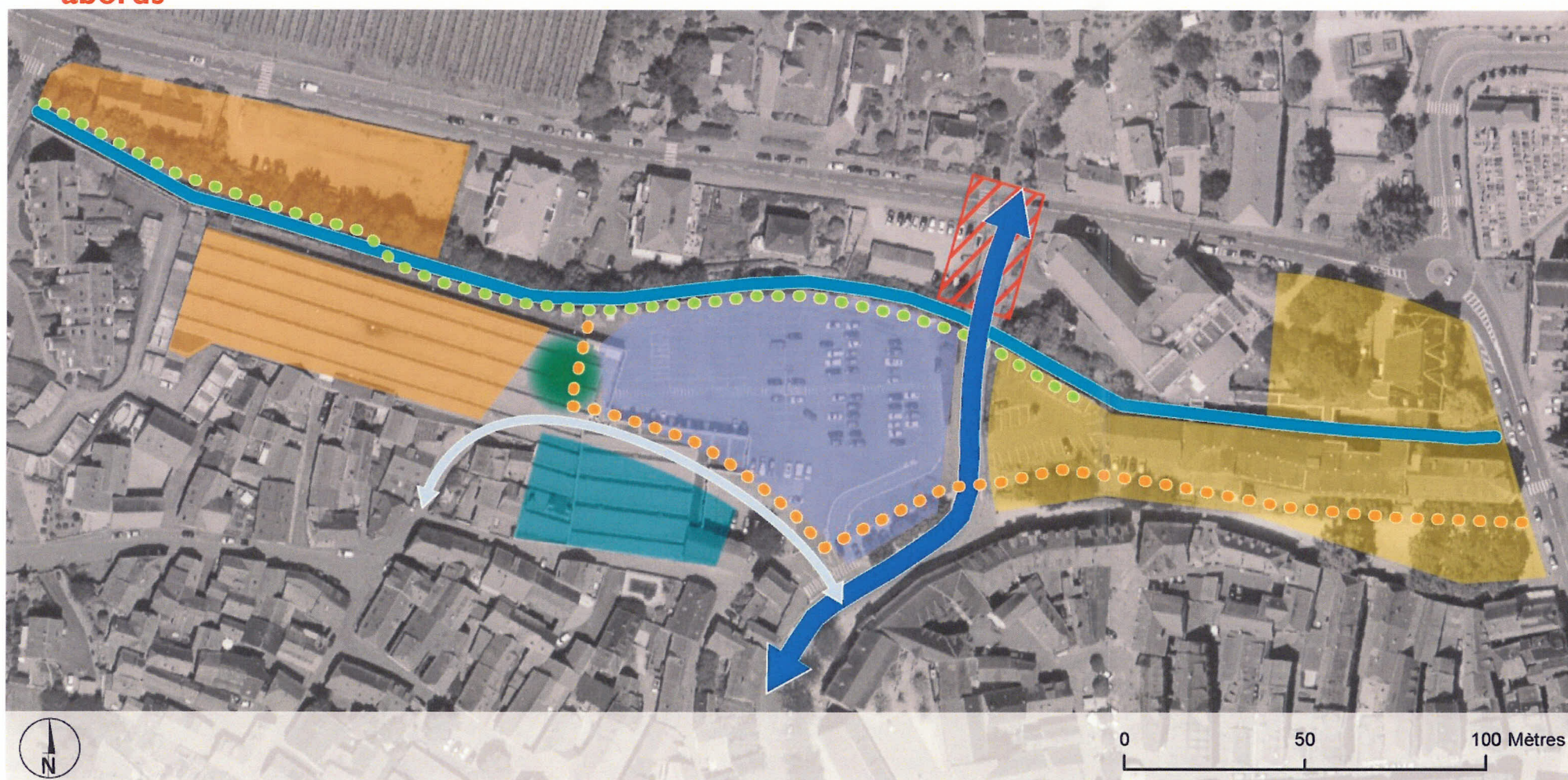
Aussi, sur ce secteur, 2 options d'aménagement sont envisageables, selon le niveau de dépollution atteint sur ce site :

- option 1 : cette option consiste à ne permettre sur ce site que des aires de stationnements ou la création d'un espace vert, jusqu'à ce que le niveau de dépollution atteigne le seuil requis pour permettre des constructions à usage d'habitation ou tertiaire.
- option 2 : si le seuil de dépollution est en adéquation avec les critères requis par le cadre législatif, et l'ensemble des prescriptions liées, des constructions à usage d'habitation ou tertiaires pourront y être édifiées.

Localisation du site évoqué (en orange sur la carte) :



II. Orientations d'aménagement de la friche MATCH, de l'ancien hôpital, des bords de l'Ehn et de leurs abords



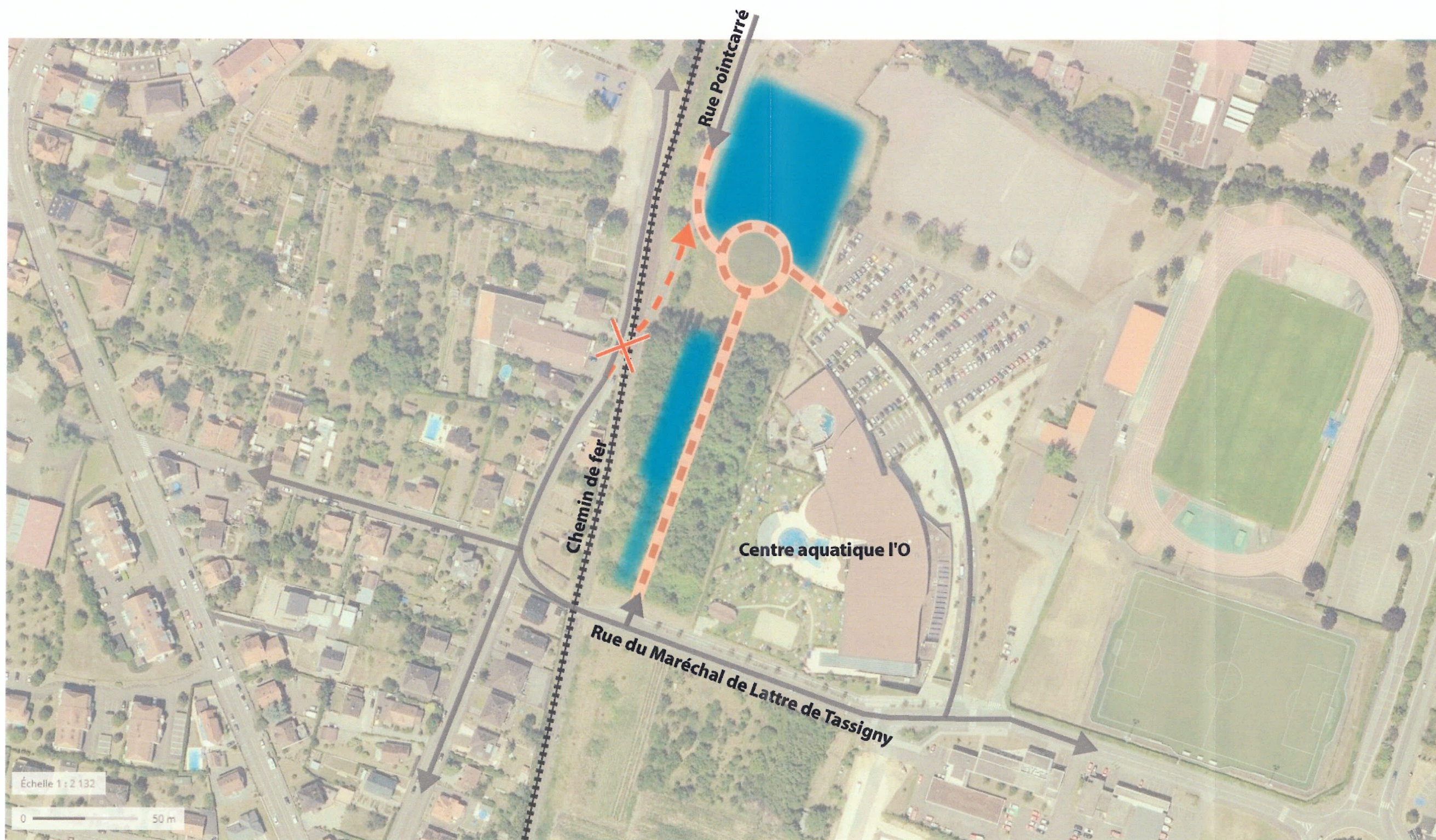
Symbole	Stationnements à prévoir	
	Logements	Autres occupations autorisées
	Cf. Art. UD 12.2 du Règlement	-
	Cf. Art. UD 12.2 du Règlement	Mutualisation sur la zone
	Cf. Art. UD 12.2 du Règlement	
	-	240 places minimum Et au-delà de 6000 m² de sdp*, prévoir 3 places supplémentaires par tranche de 100 m² de sdp supplémentaire.

* sdp = surface de plancher

Symbole	Orientations d'aménagement à prendre en compte
	Affectations principales autorisées : logements collectifs avec stationnements souterrain.
	Reconversion de l'ancien hôpital et de ses abords. Affectations principales autorisées : activités commerciales, touristiques, de services, logements, et stationnements souterrain et/ou aérien.
	Affectations principales autorisées : activités commerciales, de services, logements, et stationnements souterrains. Implantation possible d'un commerce de grande distribution.
	Affectation exclusive : parking ouvrage à vocation collective de grande capacité. Changement de destination du parking interdit.
	Espace vert à prévoir.
	Voie existante du Rempart Monseigneur Caspar.
	Retrait des constructions permettant de sécuriser et de fluidifier l'accès au centre ville.
	Créer une voie de desserte interne reliant le Rempart Monseigneur Caspar à la rue de Mars.
	Préserver l'Ehn et son cortège végétal, réaménager par endroits les berges.
	Aménager une promenade le long de l'Ehn.
	Aménager une promenade urbaine.

Les sols pollués compris dans le secteur devront faire l'objet d'un traitement adapté tel que décrit dans le « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain » annexé à la présente procédure de modification n°4 du PLU.

12. Orientations d'aménagement du secteur « Leimtal »



- | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|------------------------------|---|----------------|---|------------------------------------|
|  | Routes existantes |  | Passage à niveau à supprimer |  | Stationnements |  | Axes à réaliser avec un rond point |
|  | Chemin de fer |  | Portion de route à condamner | | | | Sécuriser les circulations |