



SOLER-COUTEAUX & ASSOCIES

AVOCATS & CONSEILS

AVOCATS ASSOCIÉS

Pierre Soler-Couteaux
Professeur agrégé de droit public

David Gillig
Chargé d'enseignement à la Faculté de Droit
de Strasbourg

Willy Zimmer
Professeur agrégé de droit public
Ancien Doyen de la Faculté de Droit de Strasbourg

Jonathan Waltuch
Docteur en droit public

Elodie Vilchez

Pauline Schultz

Jean Erkel

AVOCATS COLLABORATEURS

Vincent Huck

Pauline Grosjean

Leo Sturchler

Freddy Leproddomme

Yasmine Berkane

Lucie Carceller

Aurélien Braem

CABINET D'AVOCATS SOLER-COUTEAUX
ET ASSOCIES
SELARL AU CAPITAL DE 147 030 €
RCS STRASBOURG 443 706 031

Espace Européen de l'Entreprise
6 rue de Dublin
67300 SCHILTIGHEIM
T 03 88 76 44 55
F 03 88 14 02 03
☎ : 178

✉ cabinet@scl-avocats.com
@ www.scl-avocats.com

**Monsieur Jean Annaheim,
Commissaire Enquêteur,
Madame Joëlle Baumann,
Commissaire Enquêteur Suppléant
Enquête publique relative au projet de
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat de
la Communauté de Communes du Pays
de Sainte-Odile
20 rue des Erables
67210 OBERNAI**

Strasbourg, le 16 octobre 2026

**Nos réf. : ZENITH UNION D'ENTREPRISES / CCPSO - PLUi-H
DG/JE/SDP DG247/26**

Vos réf. :

Remise en mains propre lors de la permanence du 17 octobre 2026

Doublée d'une transmission électronique à l'adresse suivante :
enquete-publique-7589@registre-dematerialise.fr

Objet : Enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, arrêté le 24 septembre 2025 - Observations présentées au nom et pour le compte du Groupe ZENITH UNION D'ENTREPRISES

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

En ma qualité de Conseil du Groupe ZENITH UNION D'ENTREPRISES, j'ai l'honneur de vous communiquer les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique ouverte sur l'élaboration du PLUi-H de la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile.

I. Propos liminaires

A titre liminaire, je vous indique que le Groupe ZENITH UNION D'ENTREPRISES est composé d'entrepreneurs autonomes à la tête de sociétés dans les domaines des travaux publics, du gros œuvre, de la déconstruction, du désamiantage, de la dépollution des sols et du chauffage.

Ensemble, ces entités composent un réseau régional de PME, d'un effectif cumulé de plus de 400 salariés, capables de s'unir et d'associer leurs compétences sur tout le Grand Est et dans les régions limitrophes.

La SAS ZENITH est propriétaire des parcelles cadastrées Section 37, n° 153 et 154 et Section 38 n° 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 210, 303, 306, 309, 310, 327, 340, 342, 355 et 356 - soit dix-neuf parcelles, telles qu'elles figurent sur l'extrait du plan cadastral joint en annexe 2 - qui composent le secteur du Roedel situé sur le ban communal d'OBERNAI (**annexe n° 2**).

Lesdites parcelles forment l'assiette de l'ancien siège de l'entreprise de construction SCHREIBER, dont la reprise par le Groupe ZENITH a permis la sauvegarde d'une centaine d'emplois.

Elles constituent aujourd'hui une friche économique d'une superficie d'environ 2,2 hectares, largement imperméabilisée, et située en continuité immédiate du tissu urbain d'Obernai.

Le projet de PLUi-H arrêté le 24 septembre 2025 et soumis à enquête publique organise la mutation de ce site au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n° 1, dite « OAP - Secteur du Roedel », délimitée sur le ban communal d'OBERNAI.

Le règlement graphique dudit projet prévoit par ailleurs de scinder le secteur du Roedel en deux parties :

- Une première partie d'une superficie de 0,3 hectare classée en zone U, immédiatement urbanisable.
- Une partie d'une superficie de 1,9 hectare classée en zone 1AUc, urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

La portion du secteur du Roedel classée en zone 1AUc est elle-même scindée en deux espaces.

Le premier espace, d'une superficie de 0,8 hectare, est destiné à la réalisation d'un projet de construction mixte à dominante d'habitat.

Aux termes des orientations prévues par l'OAP, ce projet devra accueillir une quarantaine de logements individuels et/ou groupés, intermédiaires et collectifs, avec une densité brute de 50 logements par hectare.

L'habitat groupé, intermédiaire et collectif, devra représenter au minimum 60 % des logements créés dans le secteur.

La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Le second espace de la zone 1AUc délimitée au droit du secteur du Roedel, d'une superficie de 1,1 hectares, est destiné à être renaturé, en lien avec la proximité de la Trame verte et bleue de l'Ehn dans la partie Nord du secteur.

Le schéma d'aménagement de l'OAP prescrit dans l'emprise de ce second espace la réalisation de cheminements vers les points d'intérêt aux abords du site ainsi que d'un espace collectif aménagé d'une superficie d'au moins 1.000 m².

Le Groupe ZENITH entend d'emblée relever qu'il approuve l'économie générale de l'OAP sectorielle délimitée au droit du secteur du Roedel.

La mutation d'une friche économique au profit d'un quartier d'habitat mixte et paysager s'inscrit en effet parfaitement dans les orientations et objectifs fixés par les auteurs du projet de PLUi-H au sein du PADD, et notamment dans l'objectif tendant à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire couvert par le plan.

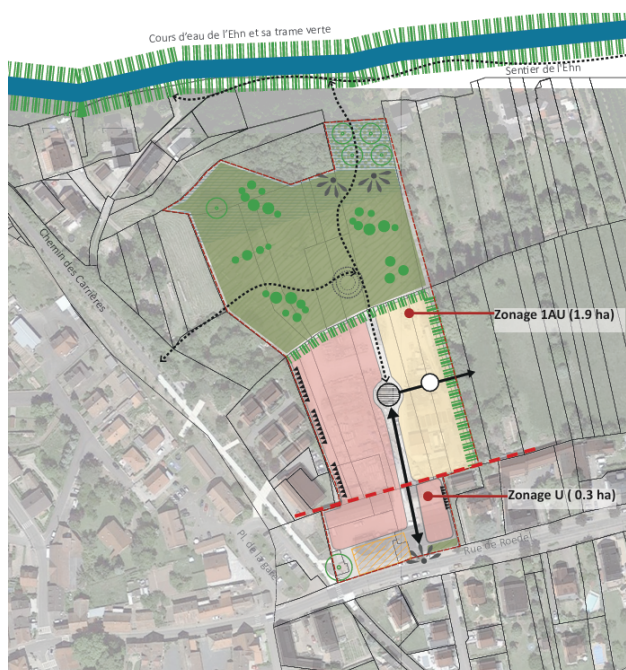
Il souligne à cet égard que toute réduction des capacités d'accueil du secteur compromettrait tant l'équilibre de l'opération que la contribution du site aux objectifs de production de logements du volet habitat du document.

Les observations qui suivent ne tendent donc pas à remettre en cause le parti d'aménagement global adopté par les auteurs du plan dans le projet de PLUi-H soumis à enquête publique.

Elles visent à en renforcer la cohérence interne et à en accroître l'efficacité, par trois séries de propositions de modifications dudit projet qui procèdent en définitive des pièces mêmes du dossier soumis à enquête publique.

II. Sur la première proposition du Groupe ZENITH tendant à la réalisation d'un écoquartier au niveau du secteur du Roedel

II.1. Ainsi qu'il l'a été exposé plus haut, l'OAP sectorielle n° 1 délimitée au niveau du secteur du Roedel destine sa partie Nord, qui recouvre une superficie de 1,1 hectare, à une renaturation en lien avec la Trame verte et bleue de l'Ehn, et y prescrit la réalisation d'un espace collectif aménagé d'une superficie minimale de 1 000 m² ainsi que la réalisation de cheminements vers les points d'intérêt aux abords du site :



Le volet du rapport de présentation consacré à la justification des choix opérés par les auteurs du PLUi-H inscrit, pour sa part, la « *délimitation d'une surface de 1 ha destiné à la renaturation sur le secteur de Roedel* » parmi les mesures de compensation retenues au titre de la séquence « éviter - réduire - compenser » de l'évaluation environnementale.

Il précise par ailleurs en sa page 157 que la renaturation porte sur un « *espace imperméable non bâti* », hérité des activités économiques jadis exploitées dans le secteur.

En d'autres termes, il ne s'agit donc pas de préserver un milieu naturel existant dans le secteur du Roedel, mais de créer *ex nihilo* un espace naturel sur un sol qui est aujourd'hui entièrement artificialisé.

Or, la partition binaire de la zone 1AUc délimitée au droit dudit secteur en une moitié Sud destinée à être bâtie et en une moitié Nord destinée à être renaturée ne constitue pas le seul parti d'urbanisme qui puisse permettre aux auteurs du plan d'atteindre les objectifs qu'ils poursuivent dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, et notamment la transition avec la Trame verte et bleue de l'Ehn, la création d'espaces de nature, la gestion des eaux pluviales ainsi que la prévention des coulées d'eaux boueuses.

Il existe en effet des solutions d'aménagement alternatives qui paraissent davantage susceptibles de contribuer à la réalisation de tels objectifs.

II.2. A cet égard, le Groupe ZENITH propose de réaliser, sur l'intégralité de l'emprise du secteur du Roedel classée en zone 1AUc, un écoquartier conçu selon les principes d'aménagement suivants :

- L'absence de toute circulation automobile au cœur du quartier : depuis l'accès unique sur la rue du Roedel, les véhicules empruntent une courte voie d'accès, cantonnée à la partie Sud du secteur, qui conduit directement à un parking souterrain ;

Au-delà, le quartier n'est desservi que par des cheminements doux, traités en revêtement perméable et dimensionnés pour permettre l'intervention des services de secours et d'incendie.

Les véhicules des résidents seront stationnés au sein du parking souterrain unique, accessible depuis l'entrée du site, quelques places visiteurs étant aménagées en surface à proximité immédiate de cette entrée, à l'emplacement du parking paysager dont l'OAP prévoit d'ores et déjà la création.

- La répartition, sur l'ensemble de l'emprise du secteur, de constructions compactes de gabarit « R+2+ attique en retrait » ou « R+2 + combles », implantées au sein d'une trame verte et plantée d'une superficie totale de l'ordre de 1,1 hectare - équivalente à celle de l'espace renaturé prévu par l'OAP -, dont des espaces de pleine terre représentant plus du tiers de la superficie de la zone et formant une trame continue sur les franges Nord, Ouest et Est du secteur, et comportant :
 - une bande renaturée d'un seul tenant en frange Nord du secteur, au droit de la zone humide identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale et du secteur de débordements de nappe signalé par le rapport de justification, la partie Nord du secteur demeurant ainsi en pleine terre ;
 - un corridor naturel se développant dans l'axe Nord-Sud du secteur et reliant le sentier de l'Ehn au tissu urbain ;

- la réalisation de l'espace collectif aménagé prévu par l'OAP d'une superficie d'au moins 1 000 m² ;
 - des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de prévention des coulées d'eaux boueuses répartis sur l'ensemble du site (noues et espaces verts en creux dans les espaces de pleine terre, bandes enherbées perpendiculaires aux courbes de niveau, rétention et évapotranspiration sur les espaces plantés et les toitures).
- La préservation des trois cônes de vue identifiés par le schéma d'aménagement de l'OAP par une implantation et une orientation idoine des volumes des constructions projetées, ainsi que la gradation des hauteurs vers les franges Est et Ouest du secteur afin d'assurer la transition avec la zone naturelle et le tissu urbain existant ;
 - Le maintien de l'orientation prévoyant la conservation et la réhabilitation du bâtiment principal existant à l'alignement de la Rue du Roedel, de l'accès unique sur cette rue et des liaisons douces vers le sentier de l'Ehn et vers la voie verte des Portes Bonheur et le chemin des Carrières prévus dans le schéma d'aménagement de l'OAP, le quartier constituant lui-même un prolongement de ce maillage doux ;
 - Un programme de réalisation de logements respectant, sur l'ensemble de la partie classée en zone 1AUc, la densité brute minimale de 50 logements par hectare fixée par l'OAP, ainsi que les parts de 60 % minimum de formes groupées, intermédiaires et collectives et de 25 % de logements aidés.

Le schéma d'aménagement joint au présent courrier d'observations illustre ces principales orientations.

Établi par le cabinet Ligne Bleue architectes (annexe 1), il constitue une première approche de faisabilité, qui a vocation à être précisée dans le cadre du projet architectural.

Il fait apparaître une emprise au sol des constructions de l'ordre de 6 000 m², soit environ 32 % de la superficie de la zone, parfaitement conforme avec le CES de 40 % fixé par l'article 7 IAU du règlement du PLUI.

II.3.

- **De première part**, on relèvera que cette proposition d'aménagement alternative garantit une performance environnementale au moins comparable à celle de l'opération actuellement prévue dans le cadre de l'OAP n° 1 définie par le projet de PLUi-H, et à plusieurs égards supérieure.

En effet, la superficie totale des espaces verts et plantés créés sur le site, de l'ordre de 1,1 hectare, sera équivalente à celle de l'espace renaturé projeté par les auteurs du PLUi-H dans le secteur du Roedel.

Et les espaces de pleine terre, qui représenteront plus du tiers de la superficie de la zone conformément à l'article 13 du règlement, seront concentrés en frange Nord - au droit de la zone humide et du secteur de débordements de nappe qui ont précisément motivé le choix des auteurs du plan - ainsi que sur ses lisières Ouest et Est du secteur, en continuité avec la trame verte et bleue de l'Ehn.

De manière tout à fait concrète, le Groupe ZENITH propose que la localisation de ces espaces de pleine terre soit garantie par l'OAP elle-même, qui identifierait la bande Nord et les lisières Ouest et Est du secteur comme espaces de pleine terre à créer, en lieu et place de la partition actuelle.

Par ailleurs, la suppression de la voie structurante Nord-Sud de 8,90 mètres de plateforme prévue par l'OAP et des espaces de stationnement de surface, remplacés par une courte voie d'accès et un parking souterrain, permettra de réduire les surfaces de voirie et de stationnement à l'air libre dans une proportion qu'aucune opération de construction classique ne peut atteindre, et de restituer les cœurs d'îlot aux espaces plantés et aux cheminements doux.

L'opération proposée assurera en outre, sur ses franges Nord, Ouest et Est, une continuité avec la trame brune – que l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue, paysage et biodiversité » définit comme « *la continuité de surfaces laissées en pleine terre* » - et permettra d'éviter toute fragmentation des continuités écologiques par la voirie, ce que la même OAP invite précisément à éviter, le cœur du quartier étant dépourvu de toute voie automobile.

Elle associera par ailleurs des dispositifs d'infiltration, dans les espaces de pleine terre, et de rétention des eaux pluviales, sur les espaces plantés et les toitures, répartis sur l'ensemble de l'emprise du secteur.

Ce parti conservera également, en frange Nord, la barrière végétale en amont prévue par l'OAP sectorielle n° 1 pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses qui menacent la partie Sud du secteur, et la complétera par les dispositifs répartis qui viennent d'être décrits.

L'opération proposée permettra par ailleurs de relier la trame verte urbaine au réservoir de biodiversité de l'Ehn *via* un corridor écologique continu.

Le quartier proposé constituera ainsi une déclinaison fidèle des orientations fixées par les auteurs du plan au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue, paysage et biodiversité », qui invitent notamment à :

- « *réduire et limiter au strict nécessaire* » les surfaces dédiées aux aires de stationnement ;
 - « *désimperméabiliser les revêtements dès que cela est possible* » ;
 - « *privilégier autant que possible les cheminements en site propre pour limiter la consommation foncière* » ;
 - « *développer la trame verte urbaine et la relier aux grands réservoirs de biodiversité* » ;
 - « *créer un espace partagé dans une logique d'économie d'espace : piétons, cycles, véhicules, en circulation et en stationnement* ».
- **De deuxième part**, le parti d'aménagement proposé par le Groupe ZENITH dans le cadre de l'écoquartier qu'il projette de réaliser au droit du secteur du Roedel s'inscrit parfaitement dans les orientations et objectifs fixés par les auteurs du PLUi-H au sein du PADD.

On rappellera en effet que, s'agissant des grands objectifs chiffrés qu'il fixe, le PADD prévoit de « *répondre à la forte demande en logements en produisant environ 2110 logements à horizon 2040* », tout en évitant « *la consommation d'espace en s'appuyant d'abord sur les potentiels de densification existants au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins* » (PADD, p. 11).

Les auteurs du PLUi-H entendent ainsi répondre à une plus forte demande de logements sur le territoire couvert par le plan, tout en limitant la consommation d'espaces *via* la recherche d'une densité plus élevée au sein de l'enveloppe urbaine.

En l'espèce, la proposition formulée par le Groupe ZENITH s'inscrit parfaitement dans ces objectifs.

En effet, dans le respect de la densité brute minimale de 50 logements par hectare fixée par l'OAP sectorielle délimitée au droit du secteur du Roedel, désormais appliquée à l'ensemble de la zone 1AUc, l'écoquartier dont la réalisation est proposée permettrait de plus que doubler le nombre de logements créés dans le secteur.

La part de logements aidés, maintenue à 25 %, doublerait en conséquence - ce qui constituerait une contribution substantielle aux objectifs fixés en la matière par les auteurs du PLUi-H -, le tout *via* la requalification d'une friche déjà artificialisée, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Un quartier adossé à une voie verte et organisé autour d'un stationnement mutualisé, est en outre susceptible de s'inscrire dans la démarche nationale ÉcoQuartier.

- **De troisième et dernière part**, le parti d'aménagement proposé par le Groupe ZENITH permettra de réaliser une opération parfaitement conforme au cadre réglementaire prévu par le projet de PLUi-H en ce qui concerne le secteur du Roedel.

En effet, l'obligation prescrite par l'OAP sectorielle n° 1 de réaliser une « *opération d'aménagement d'ensemble unique* » sur les 1,9 hectare classés en zone 1AUc sera pleinement conservée.

Elle est même la condition inhérente à la cohérence du quartier projeté.

L'obligation, prévue par l'article 13 du règlement écrit du projet de PLUi-H, d'atteindre un coefficient d'espaces verts représentant au moins 35 % de la superficie de l'opération d'aménagement d'ensemble sera respectée, sans préjudice des espaces verts et plantés complémentaires qui s'y ajoutent pour porter la superficie totale des espaces verts du quartier à environ 1,1 hectare.

L'emprise au sol des constructions, de l'ordre de 6 000 m², demeurera quant à elle très inférieure au plafond de 40 % fixé par l'article 7 du règlement du PLU applicable en zone 1 AUc.

L'accès unique au terrain d'assiette de l'opération projeté au droit de la Rue du Roedel ainsi que le principe d'un stationnement visiteurs à l'entrée de l'opération, prévu par l'OAP sous la forme d'un parking paysager, seront également maintenus.

En outre, on relèvera que l'article 15.3 du règlement du projet de PLUi-H admet d'ores et déjà la réalisation groupée de places de stationnement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de la quasi-totalité des emplacements de stationnement nécessités par le projet dans un parc souterrain unique, accessible depuis l'entrée du secteur, permettra en outre de libérer l'intégralité des espaces extérieurs du quartier de la présence automobile.

II.4.

En conclusion sur ce point, le Groupe ZENITH sollicite les modifications suivantes du projet de PLUi-H :

- S'agissant de l'OAP sectorielle n° 1 délimitée au droit du secteur du Roedel et, plus particulièrement de la partie Nord du site d'une superficie de 1,9 hectare classée en zone 1AUc, la substitution à la partition binaire de cette portion prévue actuellement dans le projet de PLUi-H d'une orientation prévoyant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble consistant en la réalisation d'un écoquartier selon le parti d'aménagement décrit plus haut et illustré par le plan d'ensemble joint en annexe 1 ;
- S'agissant de la séquence « ERC » décrite dans le rapport de présentation joint au projet de PLUi-H, la reformulation de la mesure « Compenser » applicable aux OAP sectorielles comme suit :

« Délimitation, au sein du secteur du Roedel, d'espaces verts et plantés d'une superficie totale d'au moins 1,1 hectare, dont des espaces de pleine terre représentant au moins 35 % de la superficie de la zone et comprenant une bande continue en frange Nord en lien avec la trame verte et bleue de l'Ehn » ;

- S'agissant du règlement graphique et, plus précisément, de sa planche n° 5.1.15, la suppression de la partition binaire de la zone 1AUc délimitée au droit du secteur du Roedel.

À titre subsidiaire, si le principe d'un espace renaturé d'un seul tenant devait être maintenu, le Groupe ZENITH demande que l'emprise qui y est consacrée soit ramenée à un hectare, surface retenue par l'évaluation environnementale au titre de la compensation, et localisée en frange Nord du secteur au droit de la zone humide, le solde étant restitué à l'espace constructible.

III. Sur la deuxième proposition du Groupe ZENITH tendant à ce que la réalisation de toitures-terrasses soit admise au sein du secteur du Roedel

L'OAP sectorielle n° 1 « Secteur du Roedel » prévue dans le projet de PLUi-H prescrit que :

« Les pentes de toitures des constructions principales et des annexes comporteront au moins 2 pans »

III.1. De première part, on relèvera que cette orientation introduit une incohérence au sein du projet de PLUi-H.

En effet, l'article 11.1 du règlement écrit, applicable dans les zones 1AUb et 1AUc, ne réserve l'obligation de réaliser des toitures à deux pans minimum qu'aux constructions principales situées à Bernardswiller, Krautergersheim, Meistratzheim et Niedernai, à l'exclusion, donc, du ban communal d'Obernai :

3. **A Bernardswiller, Krautergersheim, Meistratzheim et Niedernai** : Les toitures des constructions principales* doivent comporter deux pans minimum. Toutefois, les toitures monopente ou terrasse sont admises sur les parties secondaires des constructions* ainsi que sur les installations* et annexes*.

Et son article 11.5 organise expressément le régime des toitures-terrasses, qu'il admet sous conditions de traitement (engravillonnement, teinte, panneaux photovoltaïques ou végétalisation).

L'orientation précitée prévue par l'OAP sectorielle n° 1 introduit ainsi une incohérence interne au PLUi-H, puisqu'elle proscrit dans le seul secteur du Roedel ce que le règlement autorise et encadre partout ailleurs à Obernai.

III.2. De deuxième part, cette orientation contrarie les objectifs environnementaux que le PLUi-H promeut, notamment au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

En effet, il est constant que les toitures-terrasses végétalisées participent à la rétention des eaux pluviales - enjeu crucial au regard du risque de coulées d'eaux boueuses présent dans le secteur du Roedel -, à la limitation des îlots de chaleur par un albédo maîtrisé et au déploiement des dispositifs photovoltaïques.

L'orientation en cause étend en outre à un quartier neuf de frange urbaine une règle conçue, dans le règlement écrit du plan, comme un marqueur d'identité villageoise.

III.3. De troisième et dernière part, on relèvera que l'orientation en cause apparaît être beaucoup trop précise pour trouver sa place au sein d'une OAP et pouvoir être légalement opposée aux autorisations d'urbanisme.

Elle relève en effet davantage, dans sa rédaction ainsi que dans sa portée, d'une disposition du règlement du PLU que d'une orientation susceptible d'être incluse dans une OAP.

On rappellera à cet égard que de façon générale et sur un plan presque ontologique, les OAP n'ont pas vocation, comme le règlement, à fixer des contraintes précises, qui s'expriment et s'appliquent en termes souvent négatifs et fortement impératifs, ne laissant guère de marge de manœuvre aux opérateurs.

Les orientations d'aménagement sont plus libérales dans leur esprit et ont une vocation plus incitative.

Ainsi, le règlement et les orientations d'aménagement ont des fonctions bien distinctes, ce qui les rend d'ailleurs potentiellement complémentaires pour réaliser les objectifs du PADD.

En toute hypothèse, les orientations ne doivent pas s'apparenter à un « règlement bis ».

S'il apparaît qu'une prévision incluse dans une OAP pourrait parfaitement se trouver dans le règlement, c'est très probablement qu'elle n'est pas à sa place au sein des OAP.

A cet égard, on rappellera que si les OAP peuvent, en application de l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU de fixer précisément, au sein des OAP, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement.

A titre d'illustration, on peut citer sur ce point un arrêt de la CAA de Lyon en date du 13 février 2018 ayant confirmé l'annulation d'une OAP au motif qu'elle « *comporte des dispositions qui, en ce qu'elles reviennent à fixer les caractéristiques d'une construction déterminée, ne sont pas au nombre de celles qui peuvent être définies au titre de ces mêmes dispositions* » (CAA Lyon, 13 févr. 2018, n° 16LY00375 ; également TA Lyon, 12 mars 2024, n° 2203601).

Dans un cas voisin à celui qui nous occupe, la même cour a censuré les prescriptions d'une OAP qui imposaient aux toitures de certaines constructions qu'elle identifiait de comporter des caractéristiques précises (CAA Lyon, 19 novembre 2019, n° 19LY00031).

En l'espèce, l'orientation précitée de l'OAP sectorielle n° 1 délimitée au niveau du secteur du Roedel s'apparente, tant dans sa rédaction que dans sa portée, à une disposition réglementaire susceptible d'être intégrée au sein du règlement du plan.

En effet, cette orientation, rédigée sous forme impérative, fixe en définitive les caractéristiques des constructions principales et annexes qui pourront être réalisées dans le secteur du Roedel.

Or et ainsi qu'il vient de l'être exposé, la définition desdites caractéristiques relève de l'habilitation du règlement du PLU.

L'orientation en cause n'est donc pas au nombre de celles qui peuvent être incluses au sein des OAP en application des dispositions de l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, le Groupe ZENITH sollicite la suppression pure et simple de ladite orientation.

Son maintien serait de nature à fragiliser la légalité de l'OAP sectorielle n° 1, ce que la collectivité a tout intérêt à éviter ; la question de l'aspect des toitures relève du règlement, lequel a précisément fait le choix, pour Obernai, de ne pas imposer deux pans.

IV. Sur la troisième et dernière demande du Groupe ZENITH tendant à ce que le gabarit des constructions projetées dans le secteur du Roedel soit porté à « R+2 + attique en retrait » ou « R+2 + combles »

L'OAP sectorielle n° 1 délimitée au droit du secteur du Roedel dans le projet de PLUi-H limite actuellement le gabarit des constructions qui pourront être réalisées dans la zone à « rez-de-chaussée + 2 niveaux ».

L'article 8 du règlement écrit applicable en zone 1AUc dispose pour sa part que les constructions projetées dans la zone « *peuvent avoir 3 niveaux maximum sans pouvoir dépasser une hauteur maximale hors tout de 11 mètres* ».

Cette hauteur est mesurée, en présence d'une toiture-terrasse ou d'une terrasse en attique, au sommet de l'acrotère.

Le Groupe ZENITH demande que le gabarit des constructions qui pourront être réalisées dans la zone soit porté à « R+2 + attique en retrait » ou « R+2+combles ».

IV.1. De première part, on relèvera que l'attique est une forme urbaine que le PLUi-H connaît et encadre d'ores et déjà.

En effet, le « mode de calcul des hauteurs » prévu par l'article 8 1AU du règlement vise expressément les « terrasses en attique ».

Et son article 10 1AU exempte les « niveaux en attique » de certaines règles de composition architecturale des niveaux et façades :

« La disposition des balcons, des terrasses et des loggias doit éviter les effets de ceinture sur l'ensemble des niveaux et façades. Les niveaux en attiques* sont exemptés de cette règle ».*

Le règlement autorise par ailleurs au sein de la zone 1 AUb, circonscrite au secteur de « La Haul » situé sur le territoire d'OBERNAI, la réalisation de constructions d'une hauteur hors tout de 14 mètres.

Or, l'autorisation de réaliser au sein du secteur du Roedel des constructions de gabarit « R+2 + attique en retrait » permettrait, tout au plus, le développement d'une hauteur maximale de l'ordre de 12,5 à 13 mètres.

Cette hauteur n'excéderait ainsi pas celle que le règlement du PLUI autorise déjà par ailleurs en zone 1AUb.

Dans le cas où la création de niveaux en attique serait autorisée dans ledit secteur, la hauteur maximale des constructions qui pourrait y être développée n'excéderait donc pas ce que le règlement permet par ailleurs en zone d'extension urbaine.

IV.2. De deuxième part, on relèvera qu'un niveau d'attique en retrait présente une silhouette comparable à celle d'une toiture à deux pans dont la pente doit, en application de l'article 11.3 1AU du règlement écrit, « être comprise entre 42° et 52° au-dessus de l'horizontale ».

Le même raisonnement vaut, *a fortiori*, pour un niveau de combles aménagés sous une toiture à deux pans respectant ces pentes, qui constitue la forme la plus traditionnelle du bâti d'Obernai.

La réalisation de niveaux en attique n'accroîtrait ainsi ni l'emprise au sol maximale totale des constructions, plafonnée en toute hypothèse à 40 % par l'article 7 1AUc du règlement du PLU, ni l'imperméabilisation des sols.

Et elle permettrait par ailleurs une meilleure préservation et valorisation des trois cônes de vue identifiés par le schéma d'aménagement de l'OAP sectorielle du Roedel que ne le ferait la réalisation de toitures à deux pans.

IV.3. De troisième et dernière part, on relèvera que, dans le cadre du parti d'écoquartier proposé par le Groupe ZENITH, la compacité verticale des constructions est au surplus ce qui permet de libérer le sol au profit de la trame verte.

Chaque niveau gagné en hauteur est ainsi autant de pleine terre préservée de l'artificialisation.

Et même dans le cadre de la partition actuelle, la programmation imposée par l'OAP sur la seule partie constructible du secteur 1AUc de 0,8 hectare - une quarantaine de logements dont 60 % minimum de formes groupées, intermédiaires et collectives et 25 % de logements aidés, des espaces verts représentant au moins 35 % de l'opération, un stationnement de l'ordre de deux places par logement outre les places visiteurs, un parking paysager d'entrée et une voie structurante de 8,90 mètres de plateforme - suppose, pour être tenue dans des conditions de qualité urbaine satisfaisantes, de pouvoir mobiliser un niveau supplémentaire en attique, sauf à comprimer les espaces libres et les cœurs d'îlot que l'OAP entend précisément valoriser.

Dans ces conditions, le Groupe ZENITH sollicite :

- **d'une part, l'inscription, au plan de zonage n° 5.1.15, d'une hauteur maximale hors tout spécifique au secteur de 13 mètres, au moyen de la prescription « H : 13 m » que la légende du règlement graphique rattache à l'article R. 151-39 du Code de l'urbanisme ou, alternativement, d'une règle de hauteur propre au secteur du Roedel au sein des dispositions de l'article 8 IAU du règlement écrit ;**

- **d'autre part, par cohérence, la mise à jour de l'OAP n° 1 afin que le gabarit maximal des constructions qu'elle mentionne soit porté à « rez-de-chaussée + 2 niveaux + attique en retrait ou combles ».**

On relèvera que l'ensemble des modifications proposées au sein du présent courrier procéderaient directement des observations présentées dans le cadre de l'enquête.

Et elles ne remettraient en cause ni l'économie générale du projet de PLUi-H, ni même celle de l'OAP sectorielle n° 1 telle qu'elle est présentée en tête de celle-ci, le secteur du Roedel ayant toujours pour vocation la réalisation d'un quartier d'habitat mixte assurant une transition douce avec le bâti et les espaces naturels environnants, ainsi qu'une renaturation du Nord du secteur en lien avec la Trame verte et bleue de l'Ehn.

Les incidences du projet sur l'environnement ne s'en trouveraient au demeurant pas aggravées.

Ces modifications pourront donc être intégrées au document avant son approbation, dans les conditions prévues par l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Le Groupe ZENITH demande à la commission de bien vouloir assortir son avis d'une recommandation, sinon d'une réserve, invitant la communauté de communes à procéder à ces ajustements.

On précisera enfin que les observations émises dans le présent courrier seront présentées oralement au Commissaire enquêteur lors de l'une des permanences prévues dans l'arrêté portant organisation de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

POUR LA SELARL SOLER-COUTEAUX ET ASSOCIES

David GILLIG
Avocat associé



Annexes :

1. Plan d'ensemble de l'éco-quartier dont la réalisation est proposée par le Groupe ZENITH au niveau du secteur du Roedel (Ligne Bleue architectes, phase CAPA, 13 octobre 2026 - trois planches : plan de masse, plan de masse paysager et insertion sur vue aérienne) ;
2. Extrait du plan cadastral des sections 37 et 38 de la commune d'Obernai, édité le 13 octobre 2026, faisant apparaître les dix-neuf parcelles de l'exposante