

1°) COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE OU DU RESPONSABLE DU PROJET

L'enquête publique est organisée sous l'autorité de Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile. Au regard du caractère conjoint de l'enquête publique, portant sur plusieurs objets, les coordonnées du maître d'ouvrage sont doubles :

Pour le PLUI-H :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE STE ODILE

38 Rue du Maréchal Koenig (siège jusqu'au 31 août) / 20 rue des Erables (à compter du 1^{er} septembre)

67210 Obernai

03 88 95 53 52

ccpso@ccpso.com

Pour les Périmètres délimités des abords :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE STE ODILE

38 Rue du Maréchal Koenig (siège jusqu'au 31 août) / 20 rue des Erables (à compter du 1^{er} septembre)

67210 Obernai

03 88 95 53 52

ccpso@ccpso.com

UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DU BAS-RHIN

2 Place de la République

67000 Strasbourg

03 69 08 51 00

udap.bas-rhin@culture.gouv.fr

Pour les zonages d'assainissement collectif et non collectif et celui portant sur les eaux pluviales :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE STE ODILE

38 Rue du Maréchal Koenig (siège jusqu'au 31 août) / 20 rue des Erables (à compter du 1^{er} septembre)

67210 Obernai

03 88 95 53 52

ccpso@ccpso.com

2°) OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique conjointe porte sur trois objets :

- le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile

Notice de présentation de l'enquête publique

- la délimitation du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques sur les communes de Bernardswiller, Meistratzheim et Obernai.
- le projet de zonages d'assainissement collectif et non collectif et celui portant sur les eaux pluviales.

La révision du PLUi-H s'inscrit dans le cadre juridique des politiques d'aménagement notamment, les lois Grenelles 1 et 2, la loi ALUR, la loi ELAN et la loi Climat et Résilience. Le Conseil Communautaire a prescrit par délibération du 10 Novembre 2021 la révision du PLUi-H du Pays de Sainte Odile et a fixé les modalités de la concertation. Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi-H ont été définis par ce même Conseil communautaire du 10 novembre 2021, à savoir :

1. Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, et du maintien de la biodiversité et des espaces naturels en :
 - Favorisant la réhabilitation des logements vacants et la reconquête des centres anciens et ruraux,
 - Suscitant et relançant l'attractivité démographique du territoire par la mise en place des conditions nécessaires (services, activités, ...) à l'accueil d'une nouvelle population,
 - Encourageant une offre de logements diversifiée adaptée à la demande des différentes catégories de population (jeunes, familles, personnes âgées, ...) afin que chacun puisse trouver sa place,
 - Préservant l'atout déterminant que constitue le cadre de vie offert par le territoire.
2. Prendre en compte l'urgence climatique et le respect de l'environnement en :
 - s'appuyant sur les trames vertes et bleues pour préserver les corridors écologiques,
 - privilégiant une gestion économe de l'espace,
 - intégrant le bilan énergétique du territoire et en incitant aux « déplacements doux » respectueux de l'environnement,
 - créant des conditions d'implantation du bâti favorisant les économies d'énergie.
3. Orienter le développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural en définissant des grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et tourisme de séjour.
4. Mettre en valeur et réhabiliter un patrimoine riche et diversifié.

Afin d'améliorer la protection du patrimoine bâti sur son territoire, la Communauté de Communes a entamé, en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, une démarche de modification des périmètres délimités des abords de plusieurs monuments historiques situés sur son territoire. Trois communes sont concernées :

Bernardswiller

La commune de Bernardswiller est concernée par un projet de PDA lié aux 3 monuments historiques protégés de la commune :

- Puits, 155 rue de l'Ecole, inscrit par arrêté du 21 avril 1934 (aujourd'hui numéro 26),
- Maison, 197 rue Sainte Odile, inscrite par arrêté du 21 avril 1934 (aujourd'hui numéro 24),
- Puits, 29 rue des Sœurs, inscrit par arrêté du 21 avril 1934 (aujourd'hui numéro 11).

Meistratzheim

La commune de Meistratzheim est concernée par un projet de PDA lié au monument historique protégé de la commune :

- Ancienne Eglise catholique Saint André, dite chapelle du cimetière, classée par arrêté du 5 février 1924

Notice de présentation de l'enquête publique

Obernai

Le périmètre des abords d'Obernai doit prendre en compte 23 monuments historiques protégés :

- Maison dite maison natale de Sainte-Odile, rue Athic, classée par arrêté du 25 novembre 1981,
- Puits à six seaux, rue du Chanoine Gyss, classé par arrêté du 3 juillet 1900,
- Maison du 3 rue de la Croix, inscrite par arrêté du 7 octobre 1937,
- Maison du 1 rue Dietrich, inscrite par arrêté du 12 octobre 1929,
- Maison du 28 rue Dietrich, inscrite par arrêté du 6 janvier 1930,
- Maison du 7 place de l'Etoile, inscrite par arrêté du 12 octobre 1929,
- Maison dite Cour de Gail, 38, rue de Gail, inscrite par arrêté du 26 mars 1986,
- Hôtel de Ville, rue du Général Gouraud, classé par arrêté du 3 juillet 1900,
- Maison du 145 rue du Général Gouraud, inscrite par arrêté du 6 janvier 1930,
- Ancienne synagogue, 43 rue du Général Gouraud, inscrite par arrêté du 5 décembre 1984,
- Maison du 68-70 rue du Général Gouraud, inscrite par arrêté du 8 juillet 1929,
- Hôtel restaurant « A la Cloche », 90, rue du Général Gouraud, inscrit par arrêté du 19 septembre 1995,
- Maison du 61 rue du Général Gouraud, inscrite par arrêté du 6 janvier 1930,
- Immeuble du 20 place du Marché, classé par arrêté du 15 avril 1958,
- Eglise Saints Pierre et Paul, rempart Monseigneur Freppel, classée par arrêté du 3 juillet 1900,
- Immeuble du 13-14 rue des Pèlerins, inscrit par arrêté du 18 novembre 1993,
- Maison du 8 rue des Pèlerins, classée par arrêté du 6 mars 1980,
- Ancienne Maison des Bains, 24 rue Sainte Odile, inscrite par arrêté du 12 octobre 1929,
- Vestiges de l'église Saint Jean Baptiste, 11 rue du Château, inscrits par arrêté du 17 mars 2022,
- Halle aux Blés, place du Marché, classée par arrêté du 3 juillet 1900,
- Remparts (Vieux), classés par arrêté du 6 décembre 1898,
- Ancien couvent des chanoines réguliers de Saint Augustin, Truttenhausen, inscrit par arrêté du 5 décembre 1984,
- Chapelle de la Vierge et Mont des Oliviers, cimetière, inscrite par arrêté du 18 juin 1929.

La Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile souhaite également mettre à jour les zonages d'assainissement collectif et non collectif et celui portant sur les eaux pluviales.

La Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile souhaite mener les enquêtes publiques PDA et zonages d'assainissement conjointement avec le PLUi-H.

3°) Caractéristiques des projets

1. La révision du Plan Local d'urbanisme Intercommunal

L'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile a été l'occasion d'établir un projet d'ensemble à l'échelle du territoire et de l'inscrire dans les différentes pièces composant le PLUi-H :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le zonage et le règlement,
- et les annexes, comprenant notamment les servitudes d'utilité publique.

La délibération de prescription indique les motifs et objectifs de cette procédure d'élaboration du PLUi-H qui sont les suivants :

- **Agir dans la lutte et l'adaptation face au changement climatique avec volontarisme et humilité.**

Notice de présentation de l'enquête publique

- Limiter l'artificialisation des sols pour préserver le capital naturel et agricole du territoire,
 - Conforter la place de la nature en ville,
 - Accompagner l'amélioration du parc de logements en respectant l'intérêt patrimonial du bâti,
 - Limiter l'exposition des populations aux risques et pollutions,
 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du territoire,
 - Accueillir des projets innovants au service de la transition écologique.
- **Répondre à l'attractivité du territoire en préservant la qualité du cadre de vie avec pragmatisme.**
- Maîtriser le foncier,
 - Développer une offre diversifiée d'accueil pour les entreprises pour conforter la vitalité économique du territoire,
 - Conforter l'offre en équipements pour répondre à la croissance démographique,
 - Encadrer la densification du tissu urbain dans le respect de la morphologie des quartiers, du patrimoine et de l'environnement,
 - Anticiper les problématiques de mobilité avec les territoires voisins dans un contexte technologique et réglementaire mouvant.
- **Proposer un urbanisme qui se décline au quotidien à l'échelle du citoyen avec bienveillance.**
- Proposer des parcours résidentiels diversifiés pour répondre à l'évolution des modes de vie,
 - Préserver et accompagner l'évolution de l'activité agricole locale et de sa production diverse,
 - Améliorer les mobilités du quotidien par le développement des alternatives à la voiture individuelle,
 - Conforter la qualité des espaces publics, lieux de vie et de rencontres en faveur de la cohésion sociale,
 - Répondre à la problématique du stationnement au quotidien,
 - Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire du grand paysage jusqu'aux centres-bourgs patrimoniaux.

Le projet a été élaboré en concertation avec les communes et avec la population, en application des objectifs et modalités définis par la délibération du 10 Novembre 2021.

Le dossier de PLUi-H est composé des documents suivants.

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est à la fois un recueil de l'analyse du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile et un document justificatif des choix du projet.

Le rapport de présentation du PLUi-H est :

- un diagnostic de la situation actuelle de l'ensemble du territoire communautaire du Pays de Sainte Odile qui présente également l'état initial de l'environnement ;
- une évaluation des incidences du projet sur l'environnement. L'évaluation environnementale est désormais indispensable pour mesurer l'impact des PLUi-H sur l'environnement ;
- un document qui justifie les choix retenus par la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile. Cette justification porte sur les orientations et les objectifs développés dans le PADD et leurs transcriptions réglementaires. La loi Grenelle II précise que le rapport de présentation du PLUi-H doit contenir une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce centrale du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime une vision stratégique du développement du Pays de Sainte Odile pour les 10 à 15 prochaines années.

Le PADD est l'une des pièces maîtresses du futur PLUi-H qui exprime une vision pour le territoire de la Communauté de Communes à horizon 2040, un projet global et réfléchi pour le territoire.

Il fixe les grandes orientations retenues par la collectivité pour le développement et l'aménagement de l'espace de la Communauté de Communes, notamment en matière d'habitat, de transport, d'économie et d'environnement, de paysage, de tourisme et de loisirs.

Notice de présentation de l'enquête publique

Le projet de territoire fait l'objet d'une traduction réglementaire dans les étapes suivantes de l'élaboration du PLUi-h (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique, programme d'actions habitat).

Les orientations du PADD s'appuient sur les besoins et enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'état initial de l'environnement.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement du PLUi-H et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec les objectifs du PADD.

Le **PADD débattu** s'articule et se décline en trois orientations principales :

AXE 1 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ D'UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

- **Objectif n°1 : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux**
 - Orientation n°1.1 : Éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers d'intérêt, consolider et valoriser la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles
 - Orientation n°1.2 : Valoriser les milieux de nature d'intérêt local qui participent à la richesse et à l'identité du territoire
 - Orientation n°1.3 : S'appuyer sur la nature en ville sous toutes ses formes (végétation, biodiversité, eau) pour proposer un cadre de vie qualitatif et sain et améliorer la résilience du territoire
- **Objectif n°2 : Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique**
 - Orientation 2.1 : Développer un urbanisme sobre et durable
 - Orientation 2.2 : Ménager les ressources en eau du territoire
 - Orientation 2.3 : Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances
 - Orientation 2.4 : Optimiser le développement des énergies renouvelables en s'appuyant sur les potentiels locaux
- **Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique**
 - Orientation 3.1 : Valoriser et assurer la lisibilité des grands paysages, points d'entrée pour la lecture et la découverte du territoire
 - Orientation 3.2 : Soigner la qualité des trames urbaines tout en préservant et mettant en valeur le caractère alsacien traditionnel des architectures
 - Orientation 3.3 : Conserver un territoire à taille humaine et faire des espaces publics des lieux de rencontre qualitatifs
 - Orientation 3.4 : Valoriser et faciliter l'accès aux espaces d'agrément du territoire

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE

- **Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins**
 - Orientation 4.1 : Conserver un équilibre dans les formes d'habitat en respect avec le tissu urbain existant
 - Orientation 4.2 : Diversifier le parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins, pour toutes les typologies de population
 - Orientation 4.3 : Conforter la mixité générationnelle des quartiers en accompagnant le vieillissement de la population et le renouvellement générationnel
- **Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable**
 - Orientation 5.1 : Améliorer le parc de logement existant pour préserver son attractivité
 - Orientation 5.2 : Développer un parc de logement toujours plus qualitatif
- **Objectif n°6 : Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande**
 - Orientation 6.1 : Assurer l'organisation et la répartition des équipements au sein des six communes pour répondre à l'ensemble des besoins
 - Orientation 6.2 : Optimiser le niveau d'équipement du territoire autour de l'accueil des familles et du

Notice de présentation de l'enquête publique

vieillessement de la population

AXE 3 : CONFORTER LE RÔLE MAJEUR DU TERRITOIRE DE LA CCPSO EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE, DE TOURISME ET D'AGRICULTURE

- **Objectif n°7 : Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique**
 - Orientation 7.1 : Optimiser et préserver le foncier économique existant
 - Orientation 7.2 : Faire des zones d'activités un exemple en matière de qualité environnementale, paysagère et d'usage
 - Orientation 7.3 : Conforter le rôle d'Obernai dans l'accueil des activités industrielles structurantes
 - Orientation 7.4 : Structurer et développer l'accueil des activités artisanales sur l'ensemble du territoire et favoriser les activités à Haute Valeur Ajoutée
 - Orientation 7.5 : Permettre le maintien d'activités au sein du tissu mixte en complément des parcs d'activités
- **Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs**
 - Orientation 8.1 : Définir une armature commerciale au territoire répondant aux différents niveaux d'enjeux et besoins
 - Orientation 8.2 : Améliorer l'attractivité des centralités commerciales du territoire
 - Orientation 8.3 : Limiter le développement du commerce en-dehors des centralités et le mitage commercial
- **Objectif n°9 : Affirmer le rôle touristique du territoire**
 - Orientation 9.1 : Conforter le rôle majeur du territoire au sein de l'espace touristique alsacien
 - Orientation 9.2 : Valoriser les savoir-faire et les atouts du territoire
 - Orientation 9.3 : Organiser l'offre en hébergement en limitant les impacts sur la vie à l'année
- **Objectif n°10 : Accompagner les évolutions de l'activité agricole**
 - Orientation 10.1 : Conforter la vocation agricole du territoire
 - Orientation 10.2 : Valoriser et encadrer l'évolution des productions emblématiques du territoire
 - Orientation 10.3 : Permettre et encourager le développement d'une agriculture plus durable, de proximité, diversifiée et nourricière

AXE 4 : DIVERSIFIER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE ET FAVORISER LES MOBILITÉS BAS-CARBONE

- **Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités**
 - Orientation 11.1 : Promouvoir la vie dans la proximité et la mixité des fonctions urbaines
 - Orientation 11.2 : Favoriser le développement urbain et les fonctions de centralité en priorité à proximité des transports en communs
- **Objectif n°12 : Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins**
 - Orientation 12.1 : Optimiser les aménagements des infrastructures routières existantes pour limiter les nuisances pour les riverains et offrir un cadre de vie apaisé
 - Orientation 12.2 : Promouvoir les alternatives à la voiture individuelle et favoriser l'intermodalité
 - Orientation 12.3 : Valoriser la gare d'Obernai en tant que site multimodal et porte d'entrée du territoire
 - Orientation 12.4 : Encourager et valoriser les modes actifs à toutes les échelles
 - Orientation 12.5 : Ajuster la politique de stationnement pour prendre en compte l'évolution des besoins et faciliter l'accès aux équipements structurants

Le PADD se présente à travers des orientations, définies après concertation, s'appuyant sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'État. Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer

Notice de présentation de l'enquête publique

un développement cohérent du territoire intercommunal avec pour fil conducteur : un territoire attractif à l'identité forte qui souhaite conserver une qualité de vie pour l'ensemble de ses acteurs : habitants, travailleurs, entrepreneurs, agriculteurs, touristes...

Ce récit est organisé autour de quatre grands axes problématisés qui le reprennent et le complètent.

Chaque axe est une « ambition » politique en soi, et se retrouve décliné en plusieurs objectifs qui le précisent. Chaque objectif est lui-même décliné en une série d'orientations et d'actions, qui doivent en permettre la bonne réalisation. En tout et pour tout, le PADD du Pays de Sainte Odile compte ainsi 12 objectifs, et une trentaine d'orientations.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu en conseil communautaire le 03 mai 2023 puis le 05 mars 2025 suite à des évolutions et précisions apportées au projet.

Aucune réserve concernant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement n'a été formulée au cours du débat en Conseil communautaire, quelques observations ont été soulevées, elles sont synthétisées dans le compte-rendu annexé à la séance disponible dans les pièces administratives (annexes) du PLUi-H.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A la croisée du projet et du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces essentielles du PLUi-H.

Les OAP précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations définies au PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les mobilités, le paysage, l'environnement.

Elles sont opposables aux permis de construire : les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP.

Le PLUi-H du Pays de Sainte Odile comprend 28 OAP. Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, permettant de garantir une perspective d'urbanisation globale organisée de chaque secteur concerné.

La Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile a fait le choix de réaliser quatre OAP Thématiques :

- L'OAP "Qualité des espaces économiques" : permettant d'accompagner la mutation urbaine et la valorisation des espaces économiques du Pays de Sainte Odile.
- L'OAP "Trame Verte et Bleue, Paysage et biodiversité" : L'OAP thématique a été élaborée afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires (plus particulièrement la loi Climat et Résilience) et de mettre en œuvre les objectifs du PADD. Elle s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme et poursuit les objectifs suivants :
 - Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,
 - Préserver et restaurer les services écosystémiques inhérents à leur territoire,
 - Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,
 - Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale,
 - Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable.
- L'OAP " Intégration du Bâti Agricole dans le grand paysage et son contexte immédiat" : L'activité agricole dédiée principalement à la viticulture (piémont) et de culture (plaine) qualifie les grands paysages agricoles du Pays de Sainte Odile. Ils ont évolué au fil du temps sur le territoire où l'agriculture tient une place d'importance. Attentive aux nouvelles demandes de la société, soucieuse

Notice de présentation de l'enquête publique

de la qualité des produits et des exigences environnementales, la viticulture et la céréaliculture n'ont eu de cesse de s'adapter, se renouveler, innover pour mieux atteindre ses objectifs économiques et d'intégration au sein de son territoire. L'architecture des bâtiments agricoles a suivi cette mutation sans toujours tenir compte de son impact sur le paysage. Les évolutions techniques et économiques amènent aujourd'hui des nouveaux besoins, dont les réponses doivent se faire en accord avec l'objectif de préservation des paysages et du cadre de vie du territoire.

- L'OAP "Mobilité" : La mobilité du quotidien dans le territoire est fortement marquée par l'usage de la voiture. Pour autant, la CCPSO est engagée dans le développement de solutions de mobilité durable via des aménagements qui favorisent l'usage des modes doux comme le vélo (notamment la voie verte permet de rejoindre Bischoffsheim, au nord d'Obernai). Enfin, la commune d'Innenheim, limitrophe avec l'Eurométropole strasbourgeoise bénéficie d'une connexion vers le réseau de pistes cyclables à haut niveau de service via la ligne 6 (itinéraire Strasbourg-Blaesheim). Le réseau de transport en commun de la ville d'Obernai (Pass'O) assure également un service de desserte dans la commune, comme le réseau régional de car FLUO. Cette OAP vise à donner des orientations d'aménagements pour consolider et pérenniser les efforts déjà réalisés, de construire un système de mobilité accessible et durable.

Le programme d'orientations et d'actions

Le volet Habitat du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile marque une volonté politique forte du territoire de répondre aux enjeux qu'il rencontre en la matière.

Axe 1 : Conforter le parc de logement pour répondre à l'attractivité du territoire et à la diversité des besoins

Axe 2 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins

Axe 3 : Développer un urbanisme sobre et durable

Et deux objectifs organisationnels :

Axe 4 : Mobiliser volontairement le foncier pour répondre aux besoins

Axe 5 : Développer et consolider la politique de l'habitat

Le Programme d'orientations et d'Actions (POA) est le volet pré-opérationnel du PLUi-H de la CCPSO concernant la thématique Habitat.

Le programme d'actions du PLUi-H est traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au titre de l'article R.302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, il indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier ;
- b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser.

Le règlement graphique et littéral

Le règlement du PLUi-H sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le règlement du PLUi-H est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces naturels ou les boisements.

Le règlement du PLUi-H du Pays de Sainte Odile est composé de deux pièces :

- Un **règlement écrit** qui énonce pour chaque type de zones les règles applicables.
- Un **règlement graphique** qui délimite le territoire du Pays de Sainte Odile en plusieurs zones réglementaires. Les quatre grandes catégories de zones sont : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles (N).

Notice de présentation de l'enquête publique

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLUi-H du Pays de Sainte Odile délimitent :

Zones du PLUi-h	
Zones urbaines	LES ZONES URBAINES (U) correspondent à des « <i>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</i> ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme- Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants : > Le secteur UA, correspondant aux centres anciens des communes. Marquée par un patrimoine architectural dense et issu de périodes diversifiées, caractérisé par des formes urbaines traditionnelles et par une cohérence générale d'aspect des constructions. > Le secteur UAo, correspondant au centre-ancien d'Obernai qui rayonne à large échelle du fait de son patrimoine reconnu, de sa qualité architecturale et de son offre diversifiée en services et en équipements. > Le secteur UAv, correspondant aux centres-bourgs des autres communes de la CCPSO, caractérisés également par une qualité architecturale reconnue en partie par la protection de certains éléments de patrimoine. Ces secteurs assurent une réponse aux besoins quotidiens de leurs habitants par une offre de services et de commerce hétérogène. > Le secteur UAp1 et UAp2, correspondant aux secteurs de requalification urbaine, intégrés dans un tissu ancien et dense. > Le secteur UAcl, correspondant au château du Landsberg, inscrit au titre de l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, et qui représente un élément central du cœur de bourg de Niedernai tant par son implantation centrale que par l'empreinte historique et identitaire de la commune. > Le secteur UE, correspondant à des sites accueillant les équipements publics et d'intérêt collectif, ○ Un sous-secteur UEe correspondant aux zones d'équipements et de services publics généralistes ○ Un sous-secteur UEv correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage ○ Un sous-secteur UEI correspondant au domaine de la Léonardsau à Obernai > Le secteur UX, correspondant aux secteurs de développement des activités économiques, ○ Un sous-secteur UXa correspondant aux activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie, ○ Un sous-secteur UXb correspondant aux activités industrielles, artisanales affiliées à l'industrie et aux bureaux. > Le secteur UT, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et équipements

Notice de présentation de l'enquête publique

Zones à urbaniser	LES ZONES A URBANISER (AU) correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». <i>« Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.</i> <i>Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».</i> -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme- Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants : > Les zones 1AU, correspondent aux secteurs de développement de l'habitat à court et moyen terme, ces zones sont subdivisées en plusieurs sous-secteurs afin de respecter la destination des zones, - La zone 1AUb, zone d'urbanisation future mixte sous forme dominante collective, - La zone 1AUc, zone d'urbanisation future mixte sous forme dominante pavillonnaire dense, - La zone 1AUe, zone d'urbanisation future spécifique dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, - La zone 1AUx, zone d'urbanisation future spécifique correspondant aux activités économiques. > Les zones 2AU, correspondent aux secteurs de développement ouverts à l'urbanisation à long terme, - La zone 2AUc, zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation correspondant aux extensions urbaines à dominante résidentielle - La zone 2AUx, zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation correspondant aux activités économiques.
Zone agricole	LES ZONES AGRICOLES (A) correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme- Parmi les zones agricoles, on distinguera : > Le secteur A, espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement à la pratique agricole est scindée en sous-secteur comme suit : , - La zone Aa, qui correspond aux secteurs agricoles constructibles, équipés ou non, dont l'objectif est de les protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;

Notice de présentation de l'enquête publique

	- La zone Ai, qui correspond aux secteurs agricoles inconstructibles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et/ou paysager, ou encore en présence d'enjeux environnementaux (zones humides, trame verte et bleue, etc.) ; - La zone Aco, qui correspond aux secteurs agricoles favorables au Grand Hamster d'Alsace, inconstructibles en raison de leur sensibilité environnementale mais admettant toutefois les serres. Les secteurs constituant des STECAL* en zones agricoles sont : - Le secteur de taille et capacité d'accueil limitée Ach, correspondant à une activité industrielle de type agro-alimentaire relative aux choucrouteries ; - Le secteur de taille et capacité d'accueil limitée Asc, correspondant au développement modéré des activités industrielles liées au silo agricole.
Zones naturelles	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». – Article R151-24 du Code de l'Urbanisme – Parmi les zones naturelles, on distinguera : - La zone Nn, qui correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, de leur caractère d'espace naturel, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ; - La zone Nco, qui correspond aux secteurs naturels à haut potentiel environnemental, notamment lié à la présence de corridors écologiques, de réservoirs de biodiversité et de cours d'eau* ; - La zone Nc, qui correspond aux secteurs naturels et forestiers à protéger, permettant la réalisation d'abris à pâture, à bois et de ruchers ; - La zone Ng, qui correspond aux secteurs permettant l'exploitation et le développement de gravières. Les secteurs constituant des STECAL* en zones naturelles sont : - Le secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nj, correspondant à une fonction d'accueil de jardins urbains et familiaux ; - Le secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nt, correspondant à des secteurs d'activités d'hôtellerie, de restauration et de service où une évolution modérée est permise.

Notice de présentation de l'enquête publique

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLUi-H comportent ou identifient également :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger aux titres des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme,
- des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme,
- des bandes de recul obligatoires pour les constructions et aux abords des corridors aquatiques,
- des espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre de l'article L113-12 du code de l'urbanisme,
- le linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme,
- les prescriptions relatives aux sites et sols pollués identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme,
- les prescriptions relatives à la mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (SMS).

Les annexes

Elles se composent notamment :

- des servitudes d'utilité publique,
- des dispositions foncières présentes sur le territoire,
- des annexes sanitaires.

Le dossier contient en outre des pièces administratives.

Notice de présentation de l'enquête publique

2. L'élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) est un périmètre réglementaire établi dans un cadre national. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP). Cette servitude s'ajoute à la réglementation locale du PLUi-H. En effet, un PLUi-H et une SUP sont indépendants, le premier dépendant du Code de l'Urbanisme et la seconde, du Code du Patrimoine.

Les Servitudes d'Utilité Publiques sont notifiées à l'acheteur d'un bien concerné par le périmètre. Elles doivent également être annexées au PLUi-H pour améliorer leur lisibilité. Au sein du périmètre des abords, les travaux susceptibles d'être perçus depuis l'espace public (aspect extérieur d'une construction, travaux en extérieur) sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

En cas de refus, le projet ne pourra être réalisé. L'ABF peut indiquer des prescriptions à respecter pour corriger le projet initial. L'ABF s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Un recours devant le Préfet peut être exercé, dans les deux mois suivant la notification du rejet du projet. Le Préfet a alors deux mois pour rendre sa décision.

Depuis 1943, les abords des Monuments Historiques font l'objet de mesures de protection. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis sur les travaux pouvant avoir un impact sur la perception de l'espace public : modification de façade, travaux en extérieur, etc. Par défaut, cette protection s'applique dans un rayon de 500 m autour d'un édifice protégé, au sein duquel est évaluée la covisibilité vis-à-vis du Monument Historique. C'est actuellement le cas pour les Monuments Historiques du territoire.

Depuis 2000, il est néanmoins possible de modifier ce périmètre par défaut pour intégrer les constructions et l'espace public participant à la mise en valeur du monument :

- continuité physique avec le monument (en élévation, en sol, ou en sous-sol)
- continuité paysagère (matériau identique, technique, covisibilité notable, etc.)

Par délibération n°2025/06/35 du 24 septembre 2025, la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile a décidé de se prononcer favorablement sur le nouveau périmètre des Abords des Monuments historiques sur les communes de Bernardswiller, Meistratzheim et Obernai.

Le territoire compte de nombreuses constructions inscrites ou classées au titre des Monuments Historiques de la Communauté de Communes.

Après discussion avec l'Architecte des Bâtiments de France, 27 monuments ont été retenus pour étude :

Bernardswiller

La commune de Bernardswiller est concernée par un projet de PDA lié aux 3 monuments historiques protégés de la commune :

- Puits, 155 rue de l'Ecole, inscrit par arrêté du 21 avril 1934 (aujourd'hui numéro 26),
- Maison, 197 rue Sainte Odile, inscrite par arrêté du 21 avril 1934 (aujourd'hui numéro 24),
- Puits, 29 rue des Sœurs, inscrit par arrêté du 21 avril 1934 (aujourd'hui numéro 11).

Meistratzheim

La commune de Meistratzheim est concernée par un projet de PDA lié au monument historique protégé de la commune :

- Ancienne Eglise catholique Saint André, dite chapelle du cimetière, classée par arrêté du 5 février 1924

Obernai

Notice de présentation de l'enquête publique

Le périmètre des abords d'Obernai doit prendre en compte 23 monuments historiques protégés :

- Maison dite maison natale de Sainte-Odile, rue Athic, classée par arrêté du 25 novembre 1981,
- Puits à six seaux, rue du Chanoine Gyss, classé par arrêté du 3 juillet 1900,
- Maison du 3 rue de la Croix, inscrite par arrêté du 7 octobre 1937,
- Maison du 1 rue Dietrich, inscrite par arrêté du 12 octobre 1929,
- Maison du 28 rue Dietrich, inscrite par arrêté du 6 janvier 1930,
- Maison du 7 place de l'Etoile, inscrite par arrêté du 12 octobre 1929,
- Maison dite Cour de Gail, 38, rue de Gail, inscrite par arrêté du 26 mars 1986,
- Hôtel de Ville, rue du Général Gouraud, classé par arrêté du 3 juillet 1900,
- Maison du 145 rue du Général Gouraud, inscrite par arrêté du 6 janvier 1930,
- Ancienne synagogue, 43 rue du Général Gouraud, inscrite par arrêté du 5 décembre 1984,
- Maison du 68-70 rue du Général Gouraud, inscrite par arrêté du 8 juillet 1929,
- Hôtel restaurant « A la Cloche », 90, rue du Général Gouraud, inscrit par arrêté du 19 septembre 1995,
- Maison du 61 rue du Général Gouraud, inscrite par arrêté du 6 janvier 1930,
- Immeuble du 20 place du Marché, classé par arrêté du 15 avril 1958,
- Eglise Saints Pierre et Paul, rempart Monseigneur Freppel, classée par arrêté du 3 juillet 1900,
- Immeuble du 13-14 rue des Pèlerins, inscrit par arrêté du 18 novembre 1993,
- Maison du 8 rue des Pèlerins, classée par arrêté du 6 mars 1980,
- Ancienne Maison des Bains, 24 rue Sainte Odile, inscrite par arrêté du 12 octobre 1929,
- Vestiges de l'église Saint Jean Baptiste, 11 rue du Château, inscrits par arrêté du 17 mars 2022,
- Halle aux Blés, place du Marché, classée par arrêté du 3 juillet 1900,
- Remparts (Vieux), classés par arrêté du 6 décembre 1898,
- Ancien couvent des chanoines réguliers de Saint Augustin, Truttenhausen, inscrit par arrêté du 5 décembre 1984,
- Chapelle de la Vierge et Mont des Oliviers, cimetière, inscrite par arrêté du 18 juin 1929.

3. L'élaboration des zonages d'assainissement collectif et non collectif et celui portant sur les eaux pluviales

La Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile est compétente pour la gestion de l'assainissement depuis sa création. C'est dans ce cadre, que l'EPCI a la charge d'élaborer et de mettre en œuvre les zonages d'assainissement.

Par délibération n°2026/01/30 du 11 février 2026, la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile a décidé d'approuver le projet de zonages d'assainissement comprenant l'assainissement collectif, non collectif et celui portant sur les eaux pluviales.

Le zonage d'assainissement comprend le zonage des eaux usées et des eaux pluviales :

- Le zonage d'assainissement des eaux usées reprend le régime d'assainissement de tous les bâtis des communes et impose le futur régime des constructions.
- Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire concerné en vue de prévenir les inondations dues aux ruissellements et aux débordements des réseaux, limiter les risques de pollution des milieux naturels lors des pluies (déversements), et éviter la surcharge hydraulique de la station d'épuration.

Les plans de zonage matérialisent la zone d'assainissement au réseau collectif. Ainsi par défaut, tous les bâtis situés à l'extérieur de cette limite sont considérés en assainissement non collectif (ANC). La distinction est faite entre les bâtis en assainissement collectif et ceux en ANC.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, la Communauté de Communes a fait le choix de mettre à jour ses annexes sanitaires dont les zonages d'assainissement.

4°) LA OU LES DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE ET LES AUTORITES COMPETENTES POUR PRENDRE LA DECISION D'AUTORISATION OU D'APPROBATION

A l'issue de l'enquête, les projets de révision du PLUi-H, de modification des PDA et de délimitation des zonages d'assainissement peuvent éventuellement être modifiés pour tenir compte des résultats de celle-ci et des consultations « administratives ».

Le conseil communautaire approuvera la révision du PLUi-H, la modification des PDA et les zonages d'assainissement au cours d'un conseil communautaire.

Le PLUi-H deviendra exécutoire après sa transmission au Préfet du département du Bas-Rhin et lorsque les mesures de publicité auront été effectuées.

5°) LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique dont fait l'objet la révision du projet de PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile, la modification des périmètres délimités des abords et de délimitation des zonages d'assainissement est régie par les articles L123-1 à L123-18 du Code de l'Environnement et par les articles R123-1 à R123-27 de ce même code.

Le Code de l'Urbanisme précise les conditions dans lesquelles un Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique aux articles L153-19, L153-20 et L153-21. Il renvoie également aux articles du Code de l'Environnement.

Pour les Périmètres Délimités des Abords, l'enquête se déroule selon les prescriptions de l'article R621-93 du code du patrimoine.