Pays de Sainte Odile
Communauté de Commune

PLUi H

PLAN LOCAL D URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L HABITAT

PIÈCE DU PLUi-H

3

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

ARRETE LE	APPROUVE LE
24 Septembre 2025	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 24 septembre 2025	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du XX

Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile

SOMMAIRE

PRÉAMBULE p.4

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE p.6

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PROJET : RÉPONDRE A L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE TOUT EN RESPECTANT LES GRANDS ÉQUILIBRES p.10

AXE 1 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ D'UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL p.12

Objectif n°1 : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux p.14

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 p.17

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 p.19

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 p.22

Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins p.24

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 p.26

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 p.27

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 vieillissement de la population

AXE 3 : CONFORTER LE RÔLE MAJEUR DU TERRITOIRE DE LA CCPO EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE, DE TOURISME ET D'AGRICULTURE p.28

Objectif n°7 : Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique p.30

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 p.32

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 p.34

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 p.36

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 p.38

Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités p.40

Orientation 11.1 : Promouvoir la vie dans la proximité et la mixité des fonction 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 p.42

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



PRÉAMBULE

PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes et par ses communes membres, notamment en vue de préserver l'environnement, les paysages et la qualité urbaine, d'assurer la bonne prise en compte des enjeux du développement durable et de limiter la consommation foncière en favorisant le renouvellement urbain.

Comme l'ensemble des documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit être compatible avec le code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la Communauté de Communes doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois la protection de l'environnement, le développement durable, le progrès social, la qualité de vie, l'efficacité économique et la bonne organisation et la réduction des déplacements.

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi.

Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient 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.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article **L.151-5 du code de l'urbanisme** :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Les élus de la CCPO ayant choisi de se doter d'un volet Habitat, le PADD doit également comprendre les éléments attendus par l'article **R151-54 du Code de l'Urbanisme :**

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat [...] le projet d'aménagement et de développement durables détermine les principes et objectifs mentionnés aux a à c, f et h de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;»

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.



LE PROJET

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE

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…

Le Pays de Sainte Odile se caractérise par un cadre de vie exceptionnel marqué à la fois par ses paysages de qualité entre piémont viticole et plaine d'Alsace, son socle environnemental préservé et diversifié et ses communes alsaciennes à l'identité affirmée. Son positionnement stratégique, à proximité de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Allemagne et à l'interface entre la plaine d'Alsace et le massif des Vosges, a motivé une attractivité soutenue tant pour les habitants, les entrepreneurs que pour les touristes. Le territoire a ainsi connu un développement rapide depuis une cinquantaine d'années, qui s'est traduit par une transformation progressive des paysages et des bourgs mais aussi par la nécessité d'adapter l'offre de services à ces nouvelles demandes.

Le territoire est aujourd'hui confronté à des défis renforcés par le contexte environnemental et économique :

> Un développement urbain soutenu qui agit sur l'équilibre des communes et l'identité villageoise des bourgs.

> Une demande croissante en logements qui se confronte à la raréfaction du foncier et provoque un renchérissement des coûts d'accès au logement excluant une partie croissante de la population et des actifs du territoire.

> Une décorrélation progressive entre lieu de vie et lieu de travail, aggravée par la tension du marché immobilier, qui entraine une hausse importante des besoins en mobilité au quotidien.

> Des conséquences du dérèglement climatique qui marquent l'activité agricole et les milieux naturels et interrogent sur la qualité de vie au sein des villes.

Les communes de la CCPO se sont structurées pour répondre à ces défis par des réflexions communes et la mutualisation de compétences au sein de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat doit être une mise en œuvre des différentes stratégies développées au travers de la planification et du projet urbain.

Les élus ont souhaité réaffirmer au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables leur volonté de :

- Préserver l'identité du territoire et de chaque commune et conserver un territoire à taille humaine,

- Garantir la qualité de vie caractéristique du Pays de Sainte Odile et le maintien voire l'amélioration du cadre de vie,

- Inscrire la transition énergétique et écologique au cœur du projet de territoire,

- Conforter le rôle d'Obernai, ville-centre de la CCPO, pôle urbain principal du Piémont des Vosges et idéalement située dans le bassin de vie alsacien,

- Agir pour limiter les tensions inhérentes à l'attractivité du territoire, notamment sur le foncier et le logement.

Par ailleurs, le développement du territoire, pour être acceptable et favorable à tous, doit :

- S'inscrire dans un principe de sobriété, de respect et de valorisation des richesses et des aménités du territoire,

- Placer le bien-être et la santé des habitants au cœur du projet,

- Placer la séquence Éviter – réduire – compenser au centre des stratégies et des choix d'aménagement, en favorisant autant que possible l'évitement puis la réduction des impacts sur l'environnement, les déplacements, …

Cela passe par un accompagnement renforcé des conséquences, positives comme négatives, de son attractivité résidentielle et économique mais aussi par une anticipation des conséquences induites par le changement climatique.

Le PADD s'organise ainsi autour de quatre grands axes :

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

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

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

AXE 4 : RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE A TOUTES LES FORMES DE MOBILITÉS

Chacun de ces axes est décliné en orientations, définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic, par les élus du territoire et la population, mais aussi à travers les ateliers PADD, et les projets en cours sur le territoire.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.





LES OBJECTIFS CHIFFRES

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PROJET : RÉPONDRE A L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE TOUT EN RESPECTANT LES GRANDS ÉQUILIBRES

La communauté de Communes du Pays de Sainte Odile souhaite confirmer son rôle structurant à l'échelle alsacienne tout en préservant les caractéristiques environnementales, paysagères et agricoles qui font la qualité de vie du territoire. Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elle affirme les principes transversaux qui doivent lui permettre de répondre à ces ambitions à horizon 2040 :

> Répondre à la forte demande en logements en produisant environ 2110 logements à horizon 2040

Le projet anticipe la poursuite du rythme de la croissance démographique autour de +0,9 % par an de la population à horizon 2035 puis de +0,7 % par an à horizon 2040, entraînant un bes*oin d'environ 1 410 nouveaux logements à produire à horizon 2040.*

Le territoire est également touché par le phénomène de desserrement des ménages dont la poursuite amène un besoin supplémentaire de 700 logements à horizon 2040.

> Conforter le rôle économique du territoire en cherchant l'équilibre entre emplois et actifs du territoire

Le projet vise à accompagner le développement du tissu économique du territoire en veillant à répondre à la diversité des besoins et à réduire le déséquilibre entre emplois et actifs du territoire.

> Affirmer le rôle structurant d'Obernai à une échelle élargie et la complémentarité des autres communes à l'échelle de la CCPO

Le projet s'appuie sur l'armature territoriale historique du territoire déclinée au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges : Obernai en tant que bourg centre du territoire et les autres communes en tant que pôles de proximité au services des habitants.

Cette armature se traduit au sein du projet par une répartition équilibrée de la production de logements entre ***Obernai (60% de la production)*** *et* ***les autres communes (40 % de la production)*** *et dans l'accueil d'entreprises.*

> Éviter 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

Le projet souhaite préserver autant que possible les espaces naturels et agricoles du territoire. Il s'appuie donc en priorité sur les potentiels des communes pour répondre aux besoins identifiés. Cette production pourra répondre à plus de **40 % des besoins en logements identifiés**.

Parmi les potentiels de production à mobiliser, la CCPO souhaite prolonger son action contre la vacance et **tendre vers un taux de vacance d'environ 6%** *à horizon 2035 par la remise sur le marché des biens mobilisables.*

Le projet s'appuie également prioritairement sur son offre foncière résiduelle en zones d'activités pour répondre aux besoins.

> Limiter la consommation d'espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT à environ 90 ha toutes destinations à horizon 2040

Le projet promeut des extensions de qualité en accompagnant la densité visée par le SCoT : une densité moyenne nette (hors équipements) de 30 logements par hectare à Obernai et 23 logements à l'hectare sur les autres communes.



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

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

L'attractivité du territoire et la qualité de vie qui s'y développe s'appuient d'abord sur un cadre de vie remarquable tant d'un point de vue environnemental que paysager. Ces éléments font l'identité du territoire et le projet doit permettre d'en préserver les caractéristiques.

Le cadre environnemental et paysager du territoire est ainsi le socle sur lequel ont vocation à se construire l'ensemble des politiques publiques de la CCPO en matière d'aménagement du territoire. La place des espaces naturels et agricoles, qui contribuent activement à la qualité du paysage et à la biodiversité, est ainsi renforcée de façon transversale comme élément structurant du territoire.

La forte présence de l'eau, au travers du réseau hydrographique et des zones humides et inondables du territoire, constitue également une clé d'entrée et un enjeu transversal de l'ensemble des politiques d'aménagement, afin de conserver les milieux remarquables liés à l'eau, préserver les bien et les personnes des risques, assurer la résilience du territoire face au changement climatique et maintenir voire améliorer le cycle de l'eau et la qualité des eaux souterraines et de surface.

Objectif n°1 : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux

Objectif n°2 : Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique

Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique



Objectif n°1 : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux

Près de 60 % du territoire de la CCPO est couvert par une zone de protection ou d'inventaire (Natura 2000 ou ZNIEFF) reconnaissant un patrimoine environnemental exceptionnel. Ces espaces ont un rôle structurant pour la préservation de la biodiversité, dont plusieurs espèces à enjeux (Grand Hamster d'Alsace, Crapaud vert, Sonneur à ventre jaune, Pie grièche), et façonnent le paysage du territoire. Au-delà de ces espaces structurants et reconnus de la Trame Verte et Bleue, le territoire souhaite assurer la préservation des éléments diffus et ponctuels contribuant à la qualité environnementale et paysagère du territoire. Il s'agit notamment des franges urbaines, des secteurs de vergers périurbains, des fossés et surfaces en eau ou encore de la place donnée à la nature en ville.

Le PLUiH doit permettre de préserver et mettre en valeur ces espaces tant pour leur contribution à la biodiversité ou à la qualité des paysages que pour le maintien d'un cadre de vie qualitatif et sain.





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

> Préserver les réservoirs de biodiversité du territoire : Bruch de l'Andlau, forêts d'Epfig et du Bruch, milieux thermophiles et vergers du Bischenberg d'Obernai, plateau loessique central pour le hamster, ried du Dachbasch et de l'Apfelbach

> Préserver et restaurer les corridors écologiques identifiés à la Trame verte et bleue, y compris en milieu urbain :

- *les cours d'eau et leur ripisylves (Ehn, Rosenmeer, Dachbasch et Riedgraben),*
- *le corridor du piémont viticole des Vosges entre Rosheim et Barr sur les communes d'Obernai et de Bernardswiller, par le maintien des éléments structurants (vignes, vergers, prairies, murets…).*

> Déterminer les sites de développement en fonction de leur moindre impact sur les espaces agricoles d'intérêts. Préserver de l'urbanisation et limiter le changement d'usage des sols dans le périmètre viticole d'appellation d'origine contrôlé (AOC) en-dehors des zones déjà urbanisées.

> Éviter l'impact lumineux des espaces urbains sur la trame verte et bleue et les espaces naturels, agricoles et forestiers par la mise en place d'une Trame Noire.

Orientation n°1.2 : Valoriser les milieux de nature d'intérêt local qui participent à la richesse et à l'identité du territoire

> Affirmer le rôle environnemental et paysager structurant du domaine forestier d'Obernai-Bernardswiller.

> Identifier et préserver autant que possible les milieux humides et les éléments liés au fonctionnement hydrologique du territoire : fossés, surfaces en eaux telles que étangs, marres, etc.

> Maintenir et valoriser les mosaïques de milieux diversifiés et les trames vertes d'intérêt local, pour leur intérêt écologique comme paysager, tels que les vergers périurbains, les prairies permanentes, les boisements, haies et alignements d'arbres en bordure des axes routiers ou au sein des espaces agricoles.

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

> Préserver et valoriser le patrimoine paysager existant (parcs, jardins, arbres et alignements d'arbres remarquables, cœurs d'îlots et espaces de respiration paysagers, jardins de devant, etc.).

> Favoriser la présence d'espaces verts qualitatifs dans les projets tant sur le domaine public (espaces verts de proximité, espaces de détente et de rencontre, etc.) que sur le domaine privé. La qualité d'un espace vert s'entend à la fois par son potentiel écologique, paysager que social et d'usage.

Objectif n°2 : Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique

L'Alsace est un territoire fortement impacté par le changement climatique dont les conséquences multiples s'observent à l'échelle du Pays de Sainte-Odile.

Par ailleurs, la topographie de la plaine d'Alsace en « cuvette » cumulée à la présence d'un trafic routier et autoroutier important en font un territoire particulièrement exposé à la pollution atmosphérique et aux problématiques de qualité de l'air.

La Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile souhaite accélérer sa transition écologique et énergétique afin d'inscrire son évolution selon les principes :

- De sobriété énergétique,
- De limitation de la production de gaz à effets de serre et de pollutions de toutes origines,
- De préservation et de valorisation des ressources du territoire,
- De résilience face au changement climatique.

Cette ambition forte et transversale a vocation à irriguer l'ensemble des objectifs poursuivis au sein du PADD afin de maintenir un cadre de vie sain pour l'ensemble des habitants et des usagers du territoire.

Orientation 2.1 : Développer un urbanisme sobre et durable

> Viser la sobriété et la performance énergétique dès la conception du quartier et du bâti, quelle que soit leur destination.

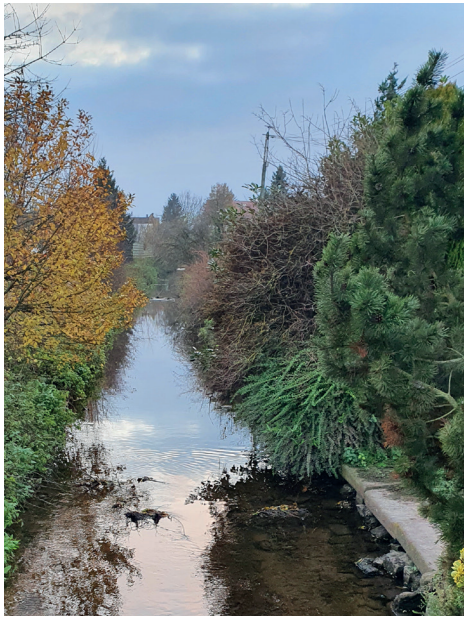
> Favoriser et accompagner la rénovation énergétique du bâti existant tant sur l'amélioration des performances thermiques que sur la production d'énergie en respectant les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial.

> Promouvoir les mesures de mutualisation : espaces de stationnement, infrastructures, réseaux, énergie…

> Réduire les besoins en déplacements et permettre le déploiement des mobilités les moins carbonées.

> Optimiser la collecte et le traitement des déchets afin de favoriser leur valorisation et le développement de l'économie circulaire.





Orientation 2.2 : Ménager les ressources en eau du territoire

> Préserver le périmètre de captage de Krautergersheim en limitant l'impact des aménagements sur le périmètre éloigné.

> Limiter l'imperméabilisation des sols pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie et valoriser le cycle de l'eau dans les aménagements.

> Optimiser l'usage des réseaux existants par la mise en place d'une urbanisation adaptée (localisation et dimensionnement des projets à la capacité des infrastructures).

Orientation 2.3 : Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances

> Intégrer les risques et les réglementations associées dans la définition des zones de développement et dans la définition des droits à construire, y compris en l'absence de Périmètre de Protection des Risques (retrait-gonflement des argiles, inondation, coulées de boues, ...) et anticiper l'évolution de ces risques en lien avec le changement climatique.

> Veiller à limiter l'exposition des populations aux pollutions de l'air et promouvoir un urbanisme vertueux en termes d'émissions.

> Pérenniser les connaissances et les servitudes sur les anciens sites pollués.

> Proposer un urbanisme vigilant aux nuisances sonores (gestion des transitions entre les différentes fonctions urbaines, dans les normes de constructions que dans l'aménagement des espaces publics et voiries).

Orientation 2.4 : Optimiser le développement des énergies renouvelables en s'appuyant sur les potentiels locaux

> Permettre le développement des énergies renouvelables en veillant à leur intégration paysagère et en anticipant les éventuelles nuisances sur les activités avoisinantes.

> Conforter le développement du photovoltaïque en s'appuyant en priorité sur le bâti neuf et les espaces de stationnement.

> Développer la filière bois-énergie dans le respect de la ressource locale.

> Identifier les lieux de développement de la méthanisation en lien avec les productions agricoles locales.

> Permettre le développement et l'extension des réseaux de chaleur urbain.

Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique

Le Pays de Sainte Odile se caractérise par un cadre de vie exceptionnel, diversifié et préservé, qui contribue fortement à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. Entre piémont viticole et plaine d'Alsace, le territoire montre des visages contrastés qui s'expriment tant à l'échelle des grands paysages, par des reliefs variés et des pratiques agricoles différenciées, qu'à l'échelle du quotidien, dans le patrimoine et les formes architecturales traditionnelles présents au sein des bourgs.

Le développement soutenu du territoire, par l'essor rapide de la population et par son rôle économique majeur, ne doit pas se faire au détriment du cadre qualitatif qui fait l'identité du territoire. Les pratiques doivent contribuer à éviter l'impact paysager des constructions en entrées de villes ou sur les franges, une densification à marche forcée des quartiers et une artificialisation des sols au détriment des espaces naturels et agricoles.

Le PLUiH doit être l'occasion de conforter la qualité du cadre de vie du Pays de Sainte Odile en ménageant un territoire à taille humaine, par l'affirmation de l'échelle de proximité, en réaffirmant à la fois l'identité de chaque commune et la recherche de complémentarités et de solidarités à l'échelle du territoire.





Orientation 3.1 : Valoriser et assurer la lisibilité des grands paysages, points d'entrée pour la lecture et la découverte du territoire

> Identifier et préserver les cônes de vue existants au sein des communes, sur et depuis le grand paysage, et notamment et vers le piémont et le massif des Vosges et les paysages caractéristiques du territoire. Réduire l'impact des nouvelles constructions en intégrant le relief dans les réflexions.

> Assurer la qualité des entrées de ville.

> Conserver ou recréer des franges urbaines et des espaces de transition entre zones urbaines et agricoles ou naturelles (ceinture de vergers, franges végétales d'essences locales…). Porter une attention particulière aux franges urbaines des secteurs en visibilité depuis les axes de transports structurants traversant le territoire (RD426, E25 et D500).

> Préserver la lisibilité et la mise en valeur des cours d'eau en maintenant la continuité et l'accessibilité des ripisylves.

> Réduire l'impact des nouvelles constructions en intégrant le relief dans les réflexions. Adapter les possibilités de constructions aux contraintes de stabilité des sols et des pentes.

Orientation 3.2 : Soigner la qualité des trames urbaines tout en préservant et mettant en valeur le caractère alsacien traditionnel des architectures

> Encadrer la densification afin d'assurer une densification qualitative, assurant le maintien de l'identité et de la fonctionnalité des communes, la qualité du cadre de vie, des espaces de respiration.

> Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine présent dans les communes et leurs abords : centres anciens patrimoniaux, ensembles urbains présentant une cohérence urbaine et architecturale, constructions traditionnelles, petit patrimoine, etc.

> Accompagner la modernisation du bâti traditionnel ancien afin de mieux correspondre aux attentes actuelles (luminosité, stationnement, extensions, performance énergétique) tout en préservant le caractère patrimonial des constructions.

***Centralités :** Espace proposant une mixité fonctionnelle et une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant à l'échelle d'un territoire (centre-ville ou bourg, axe structurant, centralité secondaire ou de quartier). Les fonctions présentes peuvent notamment concerner les activités économiques et de services, politiques, culturelles, d'administrations, d'éducation, de loisirs…

Les caractéristiques physiques du lieu (emplacement, densité, marqueurs patrimoniaux, espaces publics collectifs, etc.) ainsi que sa bonne accessibilité (desserte par les transports en communs et pour les modes doux, etc.) renforcent à la fois l'effet d'attraction et de diffusion d'une centralité et sont donc à rechercher.

Orientation 3.3 : Conserver un territoire à taille humaine en faisant des espaces publics des lieux de rencontre qualitatifs

> Favoriser l'animation et la vie dans les centralités par la mixité des fonctions urbaine.*

> Penser l'espace public des centralités du territoire afin de conforter l'usage des modes actifs.*

> Favoriser la mixité sociale et générationnelle et la présence de lieux de rencontre dans l'espace public.

> Organiser le stationnement pour améliorer l'attractivité des centralités tout en limitant les nuisances pour les autres usagers.*

Orientation 3.4 : Valoriser et faciliter l'accès aux espaces d'agrément du territoire

> En tant que bien commun et richesses matérielles et immatérielles du territoire, les espaces naturels et agricoles ont vocation à être maintenus accessibles à tous et autant que possible (berges des cours d'eau, milieux naturels et agricoles emblématiques, points de vue, etc.). Ainsi, le PLUiH doit permettre de ménager des accès à ces espaces tout en permettant d'y développer des activités compatibles avec la sensibilité des sites, vectrices de santé et de bien-être, comme les déplacements doux, la découverte du territoire, les activités sportives et de loisirs ou encore la sensibilisation pédagogique.

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

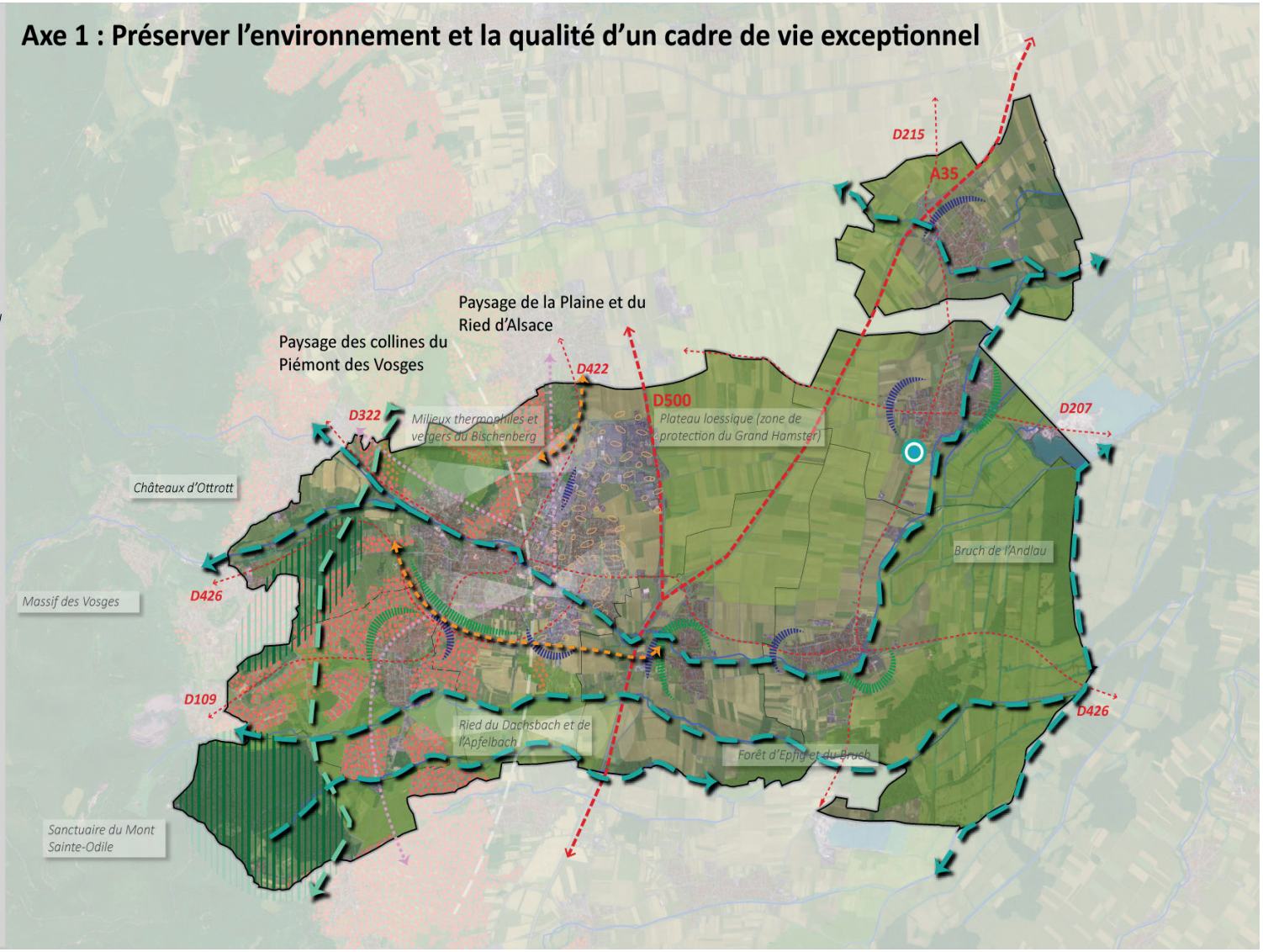
- Protéger les réservoirs de biodiversité du territoire
- Préserver les corridors écologiques (boisements)
- Préserver les trames de vergers
- Préserver les corridors écologiques formés par les cours d'eau
- Préserver le vignoble AOC
- Affirmer le rôle environnemental et paysager structurant du domaine forestier d'Obernai-Bernardswiller

Objectif n°2 : Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique

- Forage d'eau potable de Krautergersheim
- Projet de réseau de chaleur urbain d'Obernai

Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique

- Ménager les cônes de vue depuis et vers le Piémont et le Massif des Vosges
- Valoriser les paysages perceptibles depuis les axes de découverte du territoire et les grands itinéraires touristiques du territoire (Route des vins, Alsace à Vélo...)
- Franges urbaines et des espaces de transition existants à conserver/conforter
- Franges urbaines et entrées de ville à créer/améliorer
- Valoriser le réseau hydrographique d'un point de vue paysager, d'accessibilité et de loisirs





AXE 2 :
ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE

Fort de la qualité de son cadre de vie, de son positionnement stratégique à proximité de pôles d'emplois structurants (Strasbourg, Molsheim, Erstein…) et de son rôle économique majeur autour des zones d'activités d'Obernai, le Pays de Sainte Odile a connu une croissance démographique soutenue depuis 50 ans.

Cette attractivité résidentielle s'est confirmée ces dernières années et s'est traduite par l'accélération de certains phénomènes : un renchérissement du foncier et de l'immobilier défavorisant les catégories socio-professionnelles intermédiaires et des ménages modestes, un rythme de construction soutenu porté principalement par la ville-centre d'Obernai. Cette augmentation rapide de la population ne s'est pas opérée sans contraintes : un fort renouvellement urbain est à l'œuvre avec des formes urbaines toujours plus denses, un besoin en équipements toujours plus important et diversifié, ou encore une pression accrue sur les infrastructures routières et le stationnement.

Le territoire s'est engagé dans un PLUi valant Programme Local de l'Habitat afin de déployer dans l'ensemble des communes un éventail d'outils face aux défis de la demande quantitative et qualitative en logement.

Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins

Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable

Objectif n°6 : Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande



Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins

A l'échelle du Pays de Sainte Odile, le parc de logements est relativement équilibré en matière de formes et de tailles de logements mais avec des différences marquées entre Obernai et les autres communes.

Sur Obernai, le parc de logements a crû rapidement ces dernières années, sous des formes collectives et avec des logements toujours plus petits face à des coûts du foncier qui s'élèvent rapidement. La ville-centre concentre historiquement l'offre en logement social du territoire regroupés au sein de quelques quartiers. Ces caractéristiques amènent une baisse de l'attractivité pour les familles d'Obernai, une proportion plus forte de petits ménages et un vieillissement plus prononcé des habitants.

Les autres communes ont conservé leur profil très familial avec un parc dominé par de grands logements individuels. Cependant, le renchérissement du foncier amène progressivement de nouvelles pratiques et demandes et les mouvements que connaît la ville-centre s'étend peu à peu au sein de la CCPO au risque de ne plus proposer des offres adaptées à tous.

L'offre développée ces dix dernières années répond à l'évolution du marché et au renchérissement des coûts avec des surfaces réduites par logement. L'évolution des modes de vie (télétravail…) et l'impact de la crise sanitaire ont amené un nouveau regard sur la demande en logement avec une attente renforcée pour des surfaces plus importantes et des espaces extérieurs.

Le Pays de Sainte Odile souhaite davantage maîtriser les contreparties de son attractivité en garantissant des parcours résidentiels adaptés à la diversité et aux moyens des ménages. Permettre aux jeunes du territoire et aux actifs travaillant dans les entreprises locales de résider sur le territoire est un objectif majeur afin de garantir la diversité et la mixité sociale et générationnelle des communes et des quartiers mais aussi afin de réduire les déplacements. Le vieillissement de la population est également un défi auquel le territoire doit répondre en anticipant ses conséquences sur les besoins en logement et en services.





Orientation 4.1 : Conserver un équilibre dans les formes d'habitat en respect avec le tissu urbain existant

> Conserver un équilibre à l'échelle de la CCPO entre logements individuels et collectifs. Viser 60 % minimum dans chaque commune de la production nouvelle en habitat groupé (collectif, intermédiaire ou individuel mitoyen).*

> Encadrer la densification des tissus existants en respect avec les formes et la sociologie des quartiers. Proposer des formes plus denses en centralité et à proximité de l'offre en transports structurants.

> Soigner la qualité du parc en prenant en compte les notions d'habitabilité, de taille, de luminosité, d'évolutivité et de fonctionnalité des logements, incluant les espaces extérieurs et les parties communes.

***Habitat groupé (définition SCoT) :** L'habitat groupé comprend des formes compactes de logements : habitat collectif, maisons jumelées ou en bande…

Orientation 4.2 : Diversifier le parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins, pour toutes les typologies de population

> Développer l'offre en logement aidé sur l'ensemble des communes en veillant à conforter la mixité des opérations les plus importantes et au sein des quartiers. Viser un objectif de 25 % de la production de logements supplémentaires à horizon 2040 sur l'ensemble de la CCPO.

> Envisager la répartition du logement social sur le territoire selon le principe de solidarité territoriale et de complémentarité entre les communes, mais également en tenant compte de la proximité des transports, services et équipements.

> S'appuyer sur un panel varié d'outils et de dispositifs aidés afin de toucher l'ensemble des publics et situations : offre locative sociale, accession sociale à la propriété, Bail réel solidaire, etc.

> Rechercher les modalités permettant la bonne rotation des occupants des logements sociaux.

> Développer une stratégie et des outils de maîtrise foncière facilitant/permettant la mise en œuvre de ces objectifs.

Orientation 4.3 : Conforter la mixité générationnelle des quartiers en accompagnant le vieillissement de la population et le renouvellement générationnel

> Privilégier les solutions intermédiaires et le maintien à domicile notamment en facilitant l'adaptation des logements.

> Favoriser l'implantation du logement senior et adapté dans les centralités et à proximité des transports collectifs, commerces et services.

Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable

Face aux impacts du changement climatique et à l'évolution des modes de vie, le logement évolue pour répondre aux nouvelles demandes et au renforcement des exigences réglementaires. L'amélioration du parc de logement est un impondérable pour conserver une cadre de vie qualitatif et sain pour les habitants du territoire. La CCPO s'est déjà engagée par la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat permettant de soutenir les projets de rénovation du parc ancien.

La mise en place d'un volet Habitat au PLUi permet d'aller plus loin dans cette volonté de proposer un parc de logements plus performant et sobre en énergie tant dans le parc ancien que dans la construction neuve.





Orientation 5.1 : Améliorer le parc de logement existant pour préserver son attractivité

> Lutter contre l'habitat indigne et dégradé. Mener une action ciblée sur la vacance de longue durée permettant la remise sur le marché de logements rénovés.

> Encadrer les divisions de logements afin d'assurer la qualité et l'habitabilité du parc et la qualité de vie au sein des copropriétés et des quartiers, notamment sur les secteurs les plus tendus (centralités, etc.).

> Limiter le phénomène de transformation de logements en locations saisonnières.

> Envisager, la création ou la préservation d'espaces de respiration au sein des îlots anciens ou d'espaces publics, de circulation ou de stationnement lorsque ceux-ci se révèlent insuffisants.

Orientation 5.2 : Développer un parc de logement toujours plus qualitatif

> Assurer la qualité de la construction neuve et des nouvelles opérations d'un point de vue paysager et d'usage, tant sur l'espace privé que sur l'espace public : végétalisation, préservation d'espaces de rencontre et de respiration, bonne organisation des circulations pour tous les modes et du stationnement, qualité et diversité des architectures, intégration au grand paysage, etc.

> Veiller à préserver la présence de grands logements dans les opérations pour répondre aux besoins des familles.

Objectif n°6 : Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande

Le territoire bénéficie d'un niveau d'équipements très satisfaisant tant au niveau des équipements de proximité (petite enfance, scolaire, périscolaire, sportif) que des équipements de rayonnement (centre aquatique, hôpital, ...). L'offre, structurée autour de la complémentarité entre Obernai et les autres communes, est cependant mise sous pression par les évolutions démographiques récentes tant par l'augmentation rapide de la population que par son vieillissement. L'anticipation des besoins et l'adéquation entre l'offre et la demande doivent accompagner les réflexions du territoire pour accueillir les nouvelles populations dans des conditions adaptées.

Le PLUiH est ainsi l'occasion d'anticiper les conséquences de la poursuite de la dynamique démographique et de l'évolution du profil des ménages sur les besoins en équipements, tout en améliorant l'attractivité du territoire pour les familles.





Orientation 6.1 : Assurer l'organisation et la répartition des équipements au sein des six communes pour répondre à l'ensemble des besoins

> Positionner les équipements structurants en priorité à Obernai et assurer la présence des équipements de proximité nécessaires dans l'ensemble des communes.

> Rechercher la mutualisation et la complémentarité des équipements entre les six communes.

S'appuyer sur la trame des transports en communs pour conforter l'offre en équipements en assurant leur l'accessibilité pour les modes doux de déplacements

> Assurer à la population une offre de sports et loisirs de plein air tant dans la proximité qu'à l'échelle du territoire en s'appuyant sur le maillage cyclable et en favorisant la proximité avec la trame verte et bleue.

> Accompagner le déploiement des réseaux numériques et téléphoniques.

Orientation 6.2 : Préserver le niveau d'équipement du territoire autour de l'accueil des familles et consolider le niveau d'équipement en lien avec le vieillissement de la population

> Accompagner et anticiper le vieillissement de la population en proposant une offre adaptée en services et équipements, en priorité dans les centralités les plus constituées du territoire, à proximité des transports en communs et dans les communes bénéficiant d'infrastructures liés à la santé.

> Poursuivre la politique ciblée à destination des familles, sur l'ensemble du territoire et en premier lieu à Obernai, afin de maintenir voire améliorer le niveau d'équipement existant.



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

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

Obernai est un pôle économique majeur à l'échelle du bassin alsacien. Autour de ses fleurons industriels, le territoire a développé une offre économique puissante qui rayonne largement au-delà du Pays de Sainte-Odile puisqu'il accueille 1,25 emplois par actif occupé (1,85 emplois/actif occupé pour la seule ville d'Obernai). Par ailleurs, la présence d'activités artisanales sur l'ensemble des communes, du commerce mais également du tourisme génère une typologie de l'emploi diversifiée et répondant à des profils, des niveaux de qualification et de rémunération très variés.

Cette concentration élevée d'emplois sur le territoire génère de nombreux flux pendulaires avec les territoires voisins, qui se sont accentués ces dernières années avec une décorrélation croissante entre lieux d'habitat et lieux de travail : les actifs du territoire travaillent davantage dans les territoires voisins (Eurométropole de Strasbourg, région de Molsheim - Mutzig…) tandis que les emplois locaux sont occupés davantage par des actifs habitant dans des territoires de plus en plus éloignés du fait de la tension accrue sur le marché du logement.

Ainsi, l'enjeu identifié pour les 10 à 15 prochaines années sur le volet économique n'est pas de prioriser la poursuite de cette trajectoire de forte concentration d'emplois, mais plutôt d'amorcer un rééquilibrage entre emplois et habitants à l'échelle de la CCPO, afin :

- De réduire la tension sur le logement pour les salariés du territoire,
- De contenir les flux quotidiens liés au travail.

Ainsi, la CCPO souhaite avant tout soutenir et permettre le bon développement des entreprises déjà en place. Concernant l'accueil de nouvelles activités, l'objectif est de prioriser l'accueil d'activités industrielles et artisanales bénéficiant à la population, innovantes et à haute valeur ajoutée.

Pour ce faire, il est important de donner au commerce sa juste place sur le territoire, en favorisant la quotidienneté, la qualité, la diversité et la proximité.

Objectif n°7 : Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique

Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs

Objectif n°9 : Affirmer le rôle touristique du territoire

Objectif n°10 : Accompagner les évolutions de l'activité agricole



Objectif n°7 : Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique

La CCPO s'est dotée d'une stratégie ambitieuse en matière de développement économique pour améliorer l'accueil des entreprise et leur accompagnement dans la transition écologique et énergétique.

Avec près de la moitié des emplois situés en zone d'activités, le foncier économique est un élément stratégique pour le territoire. L'évolution des pratiques et des demandes impliquent une offre renouvelée, plus économe en foncier, soucieuse de répondre à la diversité des demandes et de préserver les capacités productives du territoire.

La qualité environnementale des zones d'activités doit être la vitrine de la stratégie du territoire orientée résolument vers la transition énergétique et écologique. Le territoire souhaite conserver ses capacités productives en améliorant la qualité des zones d'activités et en y limitant les conflits d'usage.

En complément, le développement d'une économie de proximité s'appuyant sur les centralités et le tissu artisanal des communes doit permettre de rapprocher emploi et habitants au sein de chacune des communes.





Orientation 7.1 : Optimiser et préserver le foncier économique existant

> Permettre et accompagner la densification des zones d'activités existantes dans le but de maximiser leur potentiel économique (optimisation des dents creuses, des espaces non valorisés, …).

> Favoriser la mutualisation des espaces au sein des zones d'activités (stationnement, stockage, …).

> Favoriser les aménagements et les modes constructifs réversibles et évolutifs afin d'optimiser leur réemploi en cas de nouvelle activité.

> Préserver, quand la desserte et la localisation des sites le permettent, la destination économique artisanale et industrielle existante des emprises isolées au sein du tissu mixte.

Orientation 7.2 : Faire des zones d'activités un exemple en matière de qualité environnementale, paysagère et d'usage

> Limiter l'empreinte énergétique des parcs d'activités par la construction de bâtiments performants, la production d'énergie(s) renouvelable(s).

> Rechercher des synergies et des complémentarités entre les activités du territoire dans une optique de développement de l'économie circulaire et de l'écologie industrielle.

> Améliorer la qualité environnementale, paysagère et d'usage des parcs d'activités en limitant l'imperméabilisation des sols, en confortant la place de la nature et la présence d'espaces verts de qualité, ou encore en veillant à leur bonne intégration dans le grand paysage, surtout lorsque celles-ci sont situées en entrée de ville ou en bordure d'axes structurants.

> Afin de renforcer leur attractivité pour les salariés comme pour les entreprises, les parcs d'activités ont vocation à proposer un environnement de travail de qualité. Cela passe par la qualité architecturale des constructions et des espaces publics, la présence d'espaces collectifs (espaces de détente, de pique-nique, etc.), ou encore la présence proche de services nécessaires à l'emploi (restauration, stationnement tous modes, etc.).

> Assurer la bonne accessibilité des parcs d'activités par les modes alternatifs à la voiture individuelle (modes doux, autopartage, ...) et anticiper les problématiques liées à certaines activité génératrices de trafic ou du stationnement.

Orientation 7.3 : Conforter le rôle d'Obernai dans l'accueil des activités industrielles structurantes

> Concentrer en priorité le développement et l'accueil d'entreprises à vocation industrielles et logistiques au sein des zones d'activités d'Obernai qui ont déjà cette vocation, notamment la zone industrielle Nord et le Parc d'activités économiques intercommunal.

> En tant que site économique d'intérêt extraterritorial et majeur, ménager des possibilités d'extension de la Brasserie Kronenbourg au nord d'Obernai.

Orientation 7.4 : Structurer et développer l'accueil des activités artisanales sur l'ensemble du territoire et favoriser les activités à Haute Valeur Ajoutée

> Maintenir une offre à destination principale d'activités artisanales : conforter l'offre existante au sein des communes (zone artisanale de Bernardswiller, zones artisanales nord et sud d'Innenheim, zone artisanale de l'Ehn à Krautergersheim, zone artisanale du Bruch à Meistratzheim et parc du Thal à Obernai).

> Compléter cette offre de proximité existante au sein des communes par l'ouverture de nouveaux fonciers dédiés.

> Favoriser et accompagner le développement d'une économie productive, innovante et à haute valeur ajoutée.

Orientation 7.5 : Permettre le maintien et le développement d'activités au sein du tissu mixte en complément des parcs d'activités

> Les activités tertiaires, libérales et de services aux particuliers doivent se situer prioritairement dans le tissu mixte, dans les centralités ou à proximité des transports en communs structurants. Dans une moindre mesure, une offre de services ponctuelle et ciblée pourra être développée dans les parcs d'activités lorsqu'elle répond aux besoins des entreprises présentes et a pour but d'améliorer la qualité de services et le fonctionnement des zones.*

> Assurer le maintien et le développement de l'emploi et des activités compatibles avec la fonction résidentielle au sein du tissu mixte.

> Intégrer dans la conception des constructions nouvelles la possibilité d'installation d'activités quand l'accessibilité et la desserte du site d'implantation sont favorables.

Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs

Le Pays de Sainte Odile dispose d'une offre commerciale diversifiée s'organisant selon trois niveaux :

- Obernai, ville-centre du territoire et pôle urbain principal du SCOT, répond tant aux besoins du quotidien de son bassin de vie qu'au tourisme. Le petit commerce s'y répartit au niveau du centre-ville et le long des axes urbains principaux. La montée des activités de services et la concurrence des commerces de périphérie (grandes surfaces et zone Sud) constituent une offre complémentaire attractive et rayonnante mais aussi un point de vigilance pour le maintien du bon équilibre entre centralités et périphéries.

- En-dehors d'Obernai, deux polarités secondaires sont constituées sur les communes de Krautergersheim et Meistratzheim, répondant aux besoins de proximité. L'enjeu principal y est l'amélioration de la lisibilité de l'offre et du maintien voir du renforcement des continuités existantes (centralités et axes principaux).

- Dans les autres communes (Bernardswiller, Innenheim, Niedernai), les commerces sont plus isolés voire absents.

En s'appuyant sur la feuille de route des centralités mise en place à l'échelle de la CCPO, le PLUiH doit prioriser le renforcement de l'attractivité et la dynamique des centralités du territoire afin de répondre aux besoins de ses usagers et de conserver des centres-villes et bourgs qualitatifs et attractifs. De par la proximité du territoire avec les zones commerciales de Dorlisheim-Molsheim qui accueille de nombreuses enseignes, le territoire n'a pas pour objectif de développer l'offre de grandes surfaces sur son propre territoire, qui est jugée suffisante en l'état



Orientation 8.1 : Définir une armature commerciale au territoire répondant aux différents niveaux d'enjeux et besoins

> Maintenir la fonction commerciale d'Obernai, pôle commercial principal du territoire élargi.

> Pour les centralités secondaires du territoire bénéficiant d'une offre commerciale de proximité établie (Krautergersheim, Meistratzheim), assurer le maintien de la fonction commerciale des locaux existants et développer le commerce de proximité.

> Dans les communes ne disposant pas (ou peu) de commerce de par leur taille ou leur forte proximité avec Obernai, organiser des lieux d'accueil adaptés pour le commerce non-sédentaire (Bernardswiller, Innenheim, Niedernai) tout en permettant l'implantation de petits commerces de proximité.

Orientation 8.2 : Améliorer l'attractivité des centralités commerciales du territoire

> Protéger la diversité commerciale en cœur de ville en favorisant le commerce de proximité du quotidien.

> Développer l'attractivité des centralités commerciales en améliorant leur accessibilité tous modes, leur fonctionnalité et la qualité des espaces publics. Développer l'offre en bornes de recharge rapide pour véhicules électriques comme commodité nouvelle proposée aux automobilistes dans la fréquentation des espaces commerciaux existants.

> Mettre en œuvre une mise en réseau fonctionnelle des espaces commerciaux d'Obernai (centralités, espaces périphériques)..

Orientation 8.3 : Limiter le développement du commerce en-dehors des centralités* et le mitage commercial

> Accueillir l'offre commerciale nouvelle en priorité au sein des centralités des communes ou au niveau des linéaires commerciaux existants.*

> Encadrer strictement l'implantation du commerce dans les parcs d'activités pour limiter les conflits d'usage et l'étalement commercial.

Objectif n°9 : Affirmer le rôle touristique du territoire

Au carrefour d'itinéraires touristiques structurants (route des Vins, massif Vosgien...) et à proximité immédiate de sites fortement fréquentés (Strasbourg, Mont Saint-Odile...), le pays de Sainte-Odile dispose de nombreux atouts qui lui permettent d'être une étape incontournable du tourisme en Alsace notamment grâce à un patrimoine bâti, culturel et culinaire reconnu.

Fort de ce capital et de ce rôle de porte d'entrée pour la découverte du territoire alsacien et vosgien, le territoire cherche encore à affirmer sa position de territoire de destination en s'appuyant sur ses paysages diversifiés et attractifs : des centres-bourgs patrimoniaux et qualitatifs, un socle environnemental préservé, des équipements de loisirs variés, un maillage cyclable développé...

Le territoire souhaite développer son offre de loisirs, d'événements et de culture pour répondre aux envies à la fois des touristes et de ses habitants. Le PLUiH est l'occasion, au travers du projet d'aménagement, de confirmer cette volonté de se positionner comme destination touristique incontournable tout en ménageant la qualité de vie sur le territoire.

Orientation 9.1 : Conforter le rôle majeur du territoire au sein de l'espace touristique alsacien

> S'appuyer sur le patrimoine architectural alsacien en valorisant les marqueurs historiques des communes (accès, qualité des abords, signalétique patrimoniale, ...).

> Favoriser la découverte du territoire et accompagner la transition vers un tourisme durable.

> Permettre la montée en gamme digitale de l'ensemble des acteurs du territoire grâce aux nouvelles technologies de l'information et de la communication (application, bornes, services en ligne...).

> Poursuivre le développement des circuits touristiques des sentiers de randonnées cyclables et piétons en les connectant à la découverte des paysages, de la nature et de l'histoire.

> Accompagner le développement du tourisme culinaire par la mise en valeur des productions locales remarquables.









Orientation 9.2 : Valoriser les savoir-faire et les atouts du territoire

> Valoriser l'ensemble du patrimoine présent dans les communes et veiller au respect du patrimoine dans les projets touristiques structurants (château du Landsberg à Niedernai).

> Conforter le rôle stratégique du site des remparts à Obernai comme espace d'accueil touristique et comme porte d'entrée vers le centre-ville.

> Proposer des aménagements adaptés (stationnement, accessibilité, équipements…) pour les sites accueillant des animations ou événements ponctuels ou récurrents sur le territoire (Biobernai, Fête de la choucroute de Krautergersheim, …).

> Développer l'offre de loisirs et d'animation en capitalisant sur les équipements structurants du territoire pour proposer une offre de proximité.

.

Orientation 9.3 : Organiser l'offre en hébergement en limitant les impacts sur la vie à l'année

> Maintenir une offre en hébergement diversifiée à destination des touristes de loisirs et d'affaires.

> Encadrer le développement de l'offre locative de courte durée au sein du parc de logement pour limiter son impact sur le locatif à l'année en priorité sur Obernai.

> S'appuyer sur le camping d'Obernai pour proposer une offre de plein air qualitative.

> Organiser et améliorer l'accueil équipé pour les camping-cars





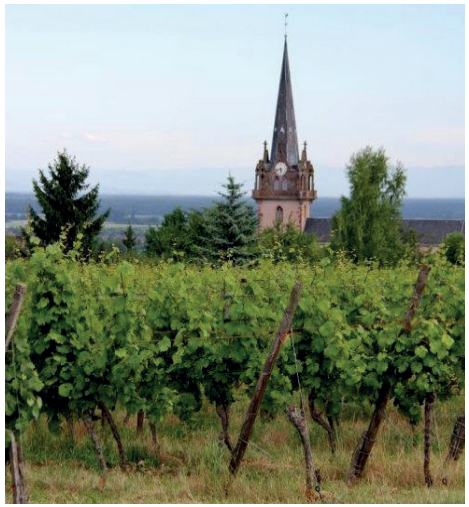
Objectif n°10 : Accompagner les évolutions de l'activité agricole

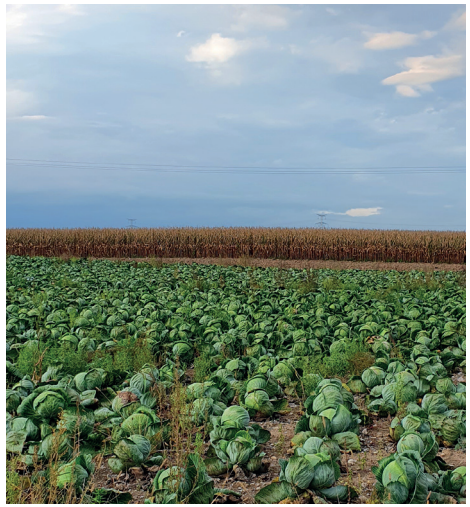
La CCPO est un territoire historiquement agricole et viticole, dont les cultures aujourd'hui emblématiques et patrimoniales ont marqué et façonné les paysages– et doivent être préservées et valorisées.

Au fil du temps, les espaces agricoles notamment de plaine ont accueilli des constructions (habitations, hangars, etc.), qui ont pour certaines un impact paysager important et sont par ailleurs éloignées des réseaux et des services publics des centres-bourgs. C'est pourquoi ces constructions- et leur devenir- doivent être mieux encadrées afin de les limiter et d'en assurer la qualité et la bonne intégration.

Face au changement climatique et aux enjeux environnementaux (ressource en eau, biodiversité, etc.), l'activité agricole doit plus que jamais poursuivre ses efforts pour s'adapter et se moderniser. La CCPO souhaite encourager et accompagner le monde agricole dans ses démarches vertueuses afin d'assurer des conditions de vie et de travail optimisées à la profession, et d'y apporter de la valeur ajoutée tant d'un point de vue économique, social qu'environnemental.

Aussi, face à une demande sociale de plus en plus forte de découverte et de lien avec le monde agricole, mais aussi d'aspirations à une alimentation qualitative et responsable, le territoire souhaite mettre en œuvre les conditions du développement des filières courtes et locales ; et plus généralement soutenir le développement d'actions permettant au grand public de découvrir le monde agricole dans un but pédagogique ou touristique, dans le respect de la vocation première de ces espaces.





Orientation 10.1 : Conforter la vocation agricole du territoire

> Préserver en priorité les terres agricoles de qualité ou celles bénéficiant d'un label.

> Encadrer la constructibilité et le changement de destination au sein des zones agricoles afin de limiter le mitage, la fragilisation de l'activité et la perte de surfaces cultivables.

> Encourager la diversification des productions en accompagnant le développement des activités de maraîchage, de légumineuses, d'arboriculture…

> Maintenir l'accessibilité au espaces agricoles et assurer les bonnes conditions de circulation des engins (sécurité, praticabilité, …).

> S'appuyer sur le lycée agricole comme moteur de formation et d'innovations

Orientation 10.2 : Valoriser et encadrer l'évolution des productions emblématiques du territoire

> Accompagner la transformation du paysage viticole face au réchauffement climatique et aux questions de l'irrigation des sols agricoles.

> Positionner les nouvelles activités agro-industrielles, en tant qu'activités économiques à part entière au sein des secteurs économiques. Anticiper les besoins d'évolution des choucrouteries de Krautergersheim et Meistratzheim en priorisant la mutualisation et l'usage des bâtiments existants.

> Assurer la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des constructions et installations en zones agricoles.

Orientation 10.3 : Permettre et encourager le développement d'une agriculture plus durable, de proximité, diversifiée et nourricière

> Encourager la diversification des activités agricoles.

> Organiser et faciliter la vente directe et les filières courtes.

> Permettre la production d'énergies renouvelables au sein des exploitations si celle-ci s'inscrit en complément ou n'impacte pas l'activité agricole.





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

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

Positionnée au cœur des réseaux de transport et de communication alsaciens, à la fois sur l'axe Nord-Sud entre Strasbourg et Colmar et sur l'axe Est-Ouest entre l'Allemagne et les cols vosgiens, et entretenant des liens étroits avec les territoires voisins pour les actes du quotidien, la CCPO est un territoire de flux et de liens. La mobilité est au cœur des enjeux du territoire car elle structure la vie quotidienne (choix résidentiels, accès aux services et aux commerces, développement économique) et organise le développement urbain.

Face au défi climatique et à la crise énergétique, le territoire souhaite s'engager pour développer des formes de mobilités diversifiées et sobres en énergie. Cette ambition doit permettre de porter un nouveau regard sur la façon de faire la ville et sur les liens et connexions à conforter avec les territoires voisins.

Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités

Objectif n°12 : Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins



Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités

L'offre de mobilité est dominée par la voiture individuelle qui demeure le moyen majoritaire de déplacement au quotidien, mais la position stratégique de la CCPO lui permet de développer une offre complémentaire en s'appuyant sur les infrastructures départementales ou régionales : train avec la gare d'Obernai, bus ou covoiturage. Le territoire a également développée une offre de proximité centrée sur Obernai autour de Pass'O combinant transport en commun et cycles. Le territoire souhaite diversifier l'offre en mobilités pour lutter contre la précarité énergétique liée à la voiture, limiter les nuisances et les émissions de GES.

Le PLUiH est l'occasion de conforter les mobilités de courte distance à l'image du maillage cyclable en cours de déploiement à l'échelle du territoire.

L'offre en mobilité doit donc être au cœur de la structuration spatiale du développement du territoire en favorisant l'accessibilité pour tous des pôles d'emplois et de services. Elle doit favoriser les connexions et interconnexions à toutes les échelles du quartier au grand territoire et vers les territoires voisins. Le projet cherche d'abord à rapprocher les individus de leurs lieux de travail ou de consommation par sa politique en faveur des centralités* et de l'habitat ainsi que de proposer des alternatives à la voiture individuelle carbonée lorsque cela n'est pas possible.





Orientation 11.1 : Promouvoir la vie dans la proximité et la mixité des fonctions urbaines

> Promouvoir un urbanisme des courtes distances par la mixité des fonctions urbaines et leur bonne interconnexion pour tous les modes de déplacements.

> Rapprocher lieux de vie et d'emplois et permettre aux actifs travaillant sur le territoire d'y résider.

Orientation 11.2 : Favoriser le développement urbain et les fonctions de centralité en priorité à proximité des transports en commun et de l'offre de stationnement collectif existante

> Localiser les zones d'extensions urbaines et favoriser la densification en priorité à proximité des transports en communs structurants du territoire :

> En premier lieu dans l'aire d'influence de la gare d'Obernai, pôle multimodal principal du territoire (Obernai, et secondairement Bernardswiller et Niedernai).

> A proximité des points de desserte du réseau départemental Fluo dans les communes.

> Penser la connexion des nouvelles opérations, qu'elles soient situées au sein ou à l'extérieur du tissu déjà urbanisé, au maillage piéton et cycles, en veillant d'abord à l'accessibilité sécurisée du centre-ville ou bourg.

> Renforcer l'accès aux centralités, aux pôles d'emplois, de services et aux équipements publics par tous les modes de déplacements (transports en communs, modes doux, covoiturage, etc.).

Objectif n°12 : Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins

Le Pays de Sainte-Odile dispose d'un positionnement stratégique à l'interface entre Massif des Vosges et Plaine d'Alsace, sur l'axe du Piémont des Vosges et à proximité de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Allemagne ce qui lui a permis de se développer historiquement en bénéficiant des nombreux flux qui la traversent (touristiques, économiques ou commerciaux).

Le PLUiH doit accompagner le positionnement du territoire au cœur du maillage alsacien par l'optimisation de la connexion aux grands itinéraires et par le renforcement des liens et maillages alternatifs à la voiture.

Orientation 12.1 : Optimiser les aménagements des infrastructures routières existantes pour limiter les nuisances pour les riverains et offrir un cadre de vie apaisé

> Limiter l'exposition des habitants aux nuisances liées aux infrastructures routières structurantes en proposant des aménagements adaptés.

> Poursuivre l'apaisement des traversées des villages dans le sens Est-Ouest les plus concernés par le trafic de poids-lourd et de transit (D207 et D426).

> Proposer les voies résidentielles nouvelles en zone 30 ou en zone de rencontre, en limitant l'empreinte de la voiture dans les aménagements.









Orientation 12.2 : Promouvoir les alternatives à la voiture individuelle et favoriser l'intermodalité

> Encourager l'usage des transports en commun par une optimisation du service (fréquence, vitesse de desserte, qualité et sécurité des arrêts, amélioration des services liés à l'intermodalité…), tant pour le réseau local Pass'O que le réseau régional Fluo.

> Assurer et organiser le rabattement vers les pôles multimodaux et les points de desserte structurants du territoire, pour tous les modes de déplacements (marche, vélo, transports en communs, voiture).

> Assurer une offre en stationnement sécurisé et de qualité des pôles multimodaux et répondant à tous les usages (cycles, véhicules électriques, nouvelles mobilités, etc.).

> Rechercher des alternatives à la voiture pour les actifs pendulaires, à commencer par les petites communes fortement tournées vers le pôle d'emploi strasbourgeois (Innenheim, Krautergersheim).

> Proposer des alternatives attractives à l'autosolisme pour les déplacements pendulaires notamment en direction de l'Eurométropole, en facilitant le covoiturage sur le territoire :

> Valoriser Innenheim comme porte d'entrée et de sortie du territoire en direction de l'Eurométropole et de ses services en lien avec la commune de Blaesheim (réseau CTS ligne 57, transport à la demande Flex'hop)

Orientation 12.3 : Valoriser la gare d'Obernai en tant que site multimodal et porte d'entrée du territoire

> Optimiser les capacités de stationnement à proximité de la gare, développer une offre à destination des cyclistes et des voitures électriques.

> Améliorer l'accessibilité et le rabattement et optimiser les capacités de stationnement.

> Conforter et améliorer le pôle de la gare en accompagnant la mutation et la densification de ses abords, en valorisant la mixité des fonctions et la présence de commerces et services à proximité. Travailler la qualité des espaces publics à proximité de la gare.

Orientation 12.4 : Encourager et valoriser les modes actifs à toutes les échelles

> Quelque-soit l'échelle d'intervention, intégrer les modes actifs de manière qualitative dans les projets, à toutes les échelles et dès l'amont des réflexions. Favoriser autant que possible les itinéraires propres, qualitatifs et sécurisés.

> A l'échelle du quartier, assurer une prise en compte adaptée au niveau de desserte et à la taille de l'opération et en tenant compte du fonctionnement urbain à plus grande échelle.

> A l'échelle des communes, veiller à une traversée sécurisée des espaces urbains et assurer des circulations confortables et sécurisées en priorité vers les secteurs stratégiques (centralités, zones d'emplois, équipements publics, chemin des écoliers, nouveaux quartiers…).*

> Soutenir par des dispositions réglementaires adaptées les actions d'aménagement inscrites au plan vélo d'Obernai 2021-2028 et dégager les axes de poursuite pour le plan 2029-2036.

> A l'échelle du Pays de Sainte-Odile, poursuivre l'aménagement et la montée en confort et en qualité du réseau cyclable intercommunal et vers les territoires voisins : compléter les tronçons manquants, travailler à la signalétique et à l'ombrage des itinéraires...

> Connecter le maillage cyclable structurant aux territoires voisins, développer des infrastructures sécurisées en direction des principaux pôles d'emploi (Strasbourg Molsheim, Erstein).

Orientation 12.5 : Ajuster la politique de stationnement pour prendre en compte l'évolution des besoins et faciliter l'accès aux équipements structurants

> Adapter les règles de stationnement en fonction des besoins pour limiter l'impact sur l'espace public.

> Améliorer la qualité des espaces de stationnement collectifs d'un point de vue environnemental et paysager et favoriser la mutualisation des espaces de stationnement.

> Intégrer les mobilités alternatives aux politiques et règles de stationnement. Proposer des espaces de stationnement qualitatifs pour les alternatives aux véhicules thermiques (vélos et cycles, véhicules électriques…).

> Privilégier dans les projets urbains les solutions de mutualisation des capacités de stationnement et de complémentarité de l'offre existante.

Axe 4 : Renforcer l'accessibilité du territoire à toutes les formes de mobilités

