

Annexe n°2 à la délibération n° 2025/02/31 du 05/03/2025 :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Après avoir présenté le projet de PADD à l'assemblée, Monsieur le Vice-Président rappelle certains points aux membres du Conseil de Communauté.

- M. Jean-Claude JULLY rappelle le cadre du PLUi-H. Il précise que chaque commune va redébattre le PADD. Il rappelle à l'Assemblée que lors des travaux de zonages, les Elu(e)s ont été vertueux, nous avons réduit les potentiels espaces naturels à consommer. Après ce travail fastidieux en communes, en tenant compte de la taille actuelle des ménages et des derniers chiffres en notre possession, cela nous amène à une hausse du besoin en nombre de logements. Le desserrement familial entraîne lui aussi une demande de production de logements supérieure, l'Etat a notamment insisté sur ce point lors de nos échanges. Nous passons de 2040 logements à 2110 logements. Enfin la projection démographique calculée avec les chiffres de l'INSEE nous amène à revoir la perspective démographique à +0,7%. Le PADD est ainsi modifié et la consommation foncière est modifiée ainsi :

Dans le PADD débattu en décembre 2023, 52 hectares de consommation foncière ont été annoncés en extension sur le période 2025-2040. Cette consommation a été calculée sur la base de l'enveloppe urbaine du PLUi en 2024 (point 0 de l'étude Cittanova).

- *Toutefois, l'Etat a recommandé à l'occasion des rencontres des personnes publiques associées tenues en décembre 2024 de réaliser ce chiffrage à partir de l'enveloppe urbaine du SCOT établi en 2019 (point 0 retenu).*
- *Il doit en conséquence être pris en compte la consommation foncière déjà réalisée entre 2019 et 2025 : **+ 9,1 hectares** (5,3 hectares à destination d'habitat + 3,8 hectares à destination d'activités économiques)*
- *Des opérations dont on prévoyait l'engagement avant arrêt du PLUi n'ont pas été réalisées et doivent donc en conséquence être prises en compte dans la consommation foncière en extension : 4 hectares à Bernardswiller (lotissement résidentiel) + 2 hectares à Obernai (extension P.A du Thal) : **+ 6 hectares***
- *La CCPO entend par ailleurs identifier le secteur de réserve foncière prévu pour garantir des possibilités durables de développement des brasseries Kronenbourg (16 hectares classés dans le PLU actuel en 2AUx) comme site d'intérêt extraterritorial et majeur. Cette emprise intégrerait alors l'enveloppe des 1 000 hectares d'équité territoriale sanctuarisée pour des projets d'envergure régionale et n'entrerait en conséquence pas dans l'enveloppe de consommation du territoire intercommunal. Tant que cette démarche n'est pas aboutie, cette emprise doit intégrer la consommation du territoire : **soit +16 hectares***

*Les ajustements du projet, à la suite du travail fin réalisé sur le plan de zonage des communes, représentent environ **7 hectares**.*

Monsieur le Vice-Président précise que notre territoire est attractif et que nous devons réviser certains chiffres du PADD, il passe ensuite la parole aux membres du Conseil de Communauté

Les observations sont les suivantes :

- M. Bernard FISCHER prend la parole et rappelle que nous devons préserver avant tout la vie biologique sur terre. Elle est menacée. Les Elu(e)s comprennent parfaitement que lors de l'élaboration d'un PLUI il y a des contraintes à prendre en compte.

Nous ne sommes toutefois pas dans les mêmes dispositions que d'autres secteurs du Grand Est. Nous sommes attractifs ; mais il y a un décalage entre les chiffres théoriques et la réalité (pour exemple : les chiffres de l'emploi). Il y a des actifs dans toutes les communes et d'autres offres. Par exemple dans l'hôtellerie et les métiers du tourisme les chiffres évoluent considérablement.

Il rappelle qu'à ce jour Obernai compte 9850 emplois contre 6500 en 2001.

Nous devons relever l'attractivité et faire face au vieillissement de la population.

Quid de la production de logements avec une baisse incessante du nombre de personnes par foyer.

Nous souhaitons entrer dans le ZAN mais certaines personnes auront du mal à se loger et pourtant nous nous battons contre les AirBnB.

Il y a tellement de paradoxes ; chaque PPA voit son propre pré-carré ; chacun vient avec son expression et nous devons faire un PLUi, dans un cadre acceptable pour tous mais avec de nombreuses contraintes.

Je rappelle également que les expressions de nos populations sont fortes dans les villages, moins à Obernai et les populations lors des réunions publiques constatent la complexité du sujet.

- M. Jean-Louis REIBEL s'exprime. Un premier débat sur les orientations générales du PADD s'est tenu le 3 mai 2023.

Dans la « version 2025 » du PADD, certains objectifs chiffrés ont été actualisés notamment par rapport à des informations relatives à la croissance démographique et aux capacités foncières prévues dans le SCOT à l'horizon 2040.

En complément des explications apportées, je souhaiterais avoir des précisions sur l'évolution de l'enveloppe de consommation d'espaces (hors enveloppe urbaine) figurant en page 11 du dossier de présentation.

1. Dans le PADD version 2023 étaient notamment préconisés :

- Un nombre de logements fixé à 2 040 dont 60 % construits à Obernai et 40 % dans les autres communes ;
- Une consommation d'espace hors enveloppe urbaine de 52 ha répartie comme suit : habitat 38 ha, activités 12 ha et équipements 2 ha ;
- Une densité moyenne hors équipements de 30 logements/ha à Obernai et 23 logements / ha dans les autres communes.

2. Dans le document modificatif du PADD mis au débat aujourd'hui, on note :

- Un nombre de logements fixé à 2 110 (+ 70 logements)
- Une consommation d'espaces hors enveloppe urbaine de 90 ha, soit + 38 ha par rapport au PADD approuvé en 2023 (+ 73.08 %).
- Pas de changement sur les objectifs de densité.

A titre d'observation, s'agissant d'Obernai, la densité réelle est plutôt de 90 logements/ha si l'on se réfère aux derniers projets immobiliers (site MATCH, garage GRUSS...).

Mes questions :

Comment justifier de cette consommation de foncier supplémentaire de 73 % par rapport au PADD soumis au vote en 2023 ?

Pourquoi la répartition de ces surfaces entre habitations, activités- accueil et équipements n'est plus mentionnée ?

Par ailleurs, en application de la loi Climat et Résilience, des objectifs de sobriété foncière ont été fixés au niveau du Pôle d'Equilibre Territorial du Piémont des Vosges (PETR) qui regroupe les CDC du Pays de Barr, des Portes de Rosheim et du Pays de Sainte Odile, à savoir : 142 hectares qui pourront être artificialisés d'ici 2031. Ce chiffre est ensuite réduit de 50 % pour la période 2031-2041, avec l'objectif de tendre vers la zéro artificialisation nette (ZAN) du territoire en 2050.

C'est ce qui ressort de la révision du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) engagé par la Région Grand Est.

D'où mon autre question :

Les 90 hectares de consommation d'espace pour la seule CCPSO sont-ils cohérents par rapport à l'objectif de consommation de 142 hectares d'espaces fixés par le SRADDET à l'échelon du PETR ?

Aujourd'hui, il semble qu'au niveau de la CCPSO, nous partions sur des consommations d'espaces certainement au-dessus de l'enveloppe allouée par le SRADDET.

Cela ne risque-t-il pas d'être remis en question ? Et donc, à peine adopté, le PLUiH devra-t-il être de nouveau mis en compatibilité avec le SRADDET ?

Je vous remercie pour vos éclaircissements.

- M. Bernard FISCHER répond : nous avons la chance sur ce territoire cohérent d'avoir le PETR du Piémont des Vosges avec le 7^{ème} SCoT de France. La Région Grand Est doit piloter 7 schémas d'une forte complexité. Nous devons y répondre. Il y a une entente sur les 3 EPCI ; il y a le sujet de la plateforme de Dambach. Malgré ces contraintes, nos territoires sont tous favorables à l'implantation d'entreprises. Nous avons un bon équilibre avec les nouvelles zones créées. Les 142 hectares du SRADDET font l'objet de discussions.
- M. Jean-Claude JULLY détaille les méthodes de calcul qui ont été employées entre le CCPO et l'Etat. Il détaille les différentes surfaces, habitat, ZI Nord (16 ha), +7 ha

résultant du travail fin de zonage fait par chaque commune. La différence de 38 ha se justifie pleinement.

- Lors de la présentation du PLUIH nous ne sommes pas partis d'une feuille blanche ; différentes structures imposent leurs contraintes et nous devons en tenir compte dans le PLUi. Il doit être cohérent.