



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Sous-préfecture de Sélestat-Erstein

Affaire suivie par :

Sélestat, le 19 JAN. 2026

Direction départementale des territoires
Pierre FEHRNBACH
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification
Tél : 03 88 88 91 67
Mél : pierre.fehrnach@bas-rhin.gouv.fr

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein
Angélique HUSSON
Tél : 03 88 58 83 52
Mél : angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr

Le sous-préfet de Sélestat-Erstein

à

Monsieur le président de la
communauté de communes
du Pays de Sainte-Odile

Objet : Avis de l'État sur le PLUiH arrêté

Vous m'avez communiqué le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 24 septembre 2025. Le dossier complet a été réceptionné par les services de l'État le 20 octobre 2025.

La procédure d'élaboration du PLUiH a été initiée par délibération du conseil communautaire en date du 10 novembre 2021. Elle fait suite à la prise de compétence urbanisme par la communauté de communes le 23 novembre 2016. Cette dernière s'inscrit dans un ensemble de politiques intégrées à l'échelle de l'intercommunalité (organisation des mobilités, règlement local de publicité intercommunal, etc.) qui permettent une réelle cohérence des politiques publiques à l'échelle du territoire.

Je constate en premier lieu que le PLUiH arrêté est un document d'équilibre, dont l'objectif est de répondre à une pression démographique forte, tout en préservant un cadre de vie privilégié ainsi que l'identité paysagère et architecturale des communes, et en s'inscrivant dans un environnement contraint, en particulier par les risques naturels.

De cette recherche d'équilibre, le scénario retenu permettant d'assurer la nécessaire production de logements neufs tout en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles aboutit à une cible de production de 2110 logements à l'horizon 2040, dont 25 % de logements aidés.

S'agissant d'une collectivité non assujettie à l'article 25 de la loi SRU, ce dernier objectif traduit la volonté de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile de permettre aux salariés et jeunes actifs du territoire de pouvoir s'y loger, alors que le niveau actuel des prix et des loyers du parc privé les en excluent. Les services de l'État souscrivent pleinement à ce constat, et les réponses apportées par le PLUiH sont pertinentes.

Les services de l'État saluent également l'important travail réalisé par la collectivité pour se doter d'une cartographie précise des zones humides et d'un programme d'actions. Ce travail, exemplaire à l'échelle du Bas-Rhin, aura permis la mise en œuvre des deux premières étapes de la séquence éviter-réduire-compenser d'une façon inédite à une échelle intercommunale dans le Bas-Rhin.

La collectivité a par ailleurs veillé à prendre en compte les dernières données disponibles relatives aux études de définition des zones inondables du PPRI de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer pour la délimitation des zones constructibles et l'établissement du règlement. Là encore, cet effort ne peut qu'être salué par les services de l'État.

À ce stade, je souhaite vous alerter sur les 3 fragilités que présente votre PLUiH. D'une part, le PADD fixe un objectif chiffré de limitation de l'étalement urbain, mais il ne mentionne aucune cible de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, alors qu'il s'agit d'une exigence législative.

D'autre part, le PLUiH introduit des protections patrimoniales sur certains bâtiments ou éléments architecturaux, mais n'apporte pas les justifications nécessaires, et un écart de traitement notable entre les différentes communes est constaté. Enfin, le PLUiH nécessiterait une plus grande rigueur dans la présentation de ses annexes, notamment sur les listes et plan de servitudes d'utilité publique. Plusieurs annexes, telles que les secteurs de taux modulé de taxe d'aménagement, sont également absentes du document.

Il est donc impératif que vous puissiez compléter votre document sur ces points avant approbation.

Il est enfin noté que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont pertinentes et de qualité. Ainsi, des OAP thématiques ont été élaborées dans le but de garantir la qualité des espaces et leur optimisation foncière (OAP relative à la qualité des espaces économiques), la qualité des paysages (OAP relative à l'intégration du bâti agricole dans le grand paysage), et de promouvoir les mobilités durables (OAP relative aux mobilités), en plus des OAP exigées par le code de l'urbanisme.

Au vu de ces éléments, j'émet un *avis favorable* sur le projet d'élaboration de PLUiH, en vous demandant de bien vouloir apporter les compléments demandés ci-dessus et de tenir compte des remarques détaillées en annexe.

Le sous-préfet de Sélestat-Erstein



Michel ROBQUIN

Annexe – Remarques détaillées de l'État – PLUiH de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile arrêté le 24 septembre 2025

Table des matières

A) Équilibre territorial.....	3
1) Habitat.....	3
2) Transports et déplacements.....	5
3) Équipements publics et de loisirs.....	6
B) Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	9
1) Respect de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.....	9
2) Dispositions mises en œuvre pour limiter la consommation d'espace.....	11
C) Urbanisme.....	11
1) OAP des remparts à Obernai.....	11
2) OAP du secteur des choucrouteries à Krautergersheim.....	12
3) OAP rue de la Caverne (Bernardswiller).....	12
4) OAP entrée de ville (Bernardswiller et Krautergersheim).....	12
5) OAP rives de l'Ehn (Meistratzheim).....	12
6) OAP rue des Oiseaux (Niedernai).....	12
D) Environnement et cadre de vie.....	13
1) Prise en compte des risques naturels et anthropiques.....	13
2) Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	14
3) Paysage et patrimoine.....	16
4) Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.....	18
5) Développement des énergies renouvelables.....	18
E) Économie.....	18
1) Équipement commercial.....	18
2) Développement économique.....	19
F) Remarques diverses.....	19
1) Servitudes d'utilité publique et annexes.....	19
2) Lisibilité du document.....	20
3) Cohérence avec les territoires limitrophes.....	20

A) Équilibre territorial

Le rapport de présentation et de justification des choix expose trois scénarios possibles de trajectoire de développement pour le territoire d'ici à 2040. Un scénario médian est retenu, actant la poursuite de l'augmentation soutenue de la population (+0,9 %/an jusqu'en 2035) puis une inflexion à +0,7 %/an jusqu'en 2040, pour atteindre 22 550 habitants en 2040.

Au vu de l'attractivité du territoire, que traduisent de nombreux indicateurs (prix de vente et niveaux des loyers élevés, faible taux de vacance, nombre de demandes insatisfaites de logements sociaux, indice de concentration de l'emploi supérieur à 100, etc.), l'objectif affiché par la collectivité est pertinent. Les principaux freins seront la disponibilité du foncier pour réaliser les opérations permettant l'accueil de nouveaux habitants, et les niveaux de prix de l'immobilier, à l'heure actuelle prohibitifs pour de nombreux actifs.

1) Habitat

1.1) Objectifs de production

Afin d'estimer le nombre de logements à produire la collectivité s'est appuyée sur plusieurs hypothèses :

- 700 logements à produire pour maintenir le niveau de population actuel en tenant compte d'une baisse du nombre moyen de personnes par ménage de 2,16 en 2018 à 2,00 en 2040
- 1410 logements à produire pour accueillir 2818 habitants supplémentaires à l'horizon 2040, à raison de 2 pers/ménage,

- une stabilisation du nombre de logements vacants (baisse du taux de 6,6 % en 2022 à 6 % en 2040) ainsi que du nombre de résidences secondaires, soit aucun gisement à exploiter.

Les hypothèses retenues sont cohérentes et réalistes, et le besoin estimé de production de 2110 logements l'est tout autant.

Le diagnostic du PLUiH est de bonne qualité pour ce qui concerne l'estimation de capacités de densification et de création de logements par mutation du tissu bâti. Les terrains mutables et leurs caractéristiques sont cartographiées. Globalement, un coefficient de dureté foncière de 50 % est appliqué. Ce taux de rétention est plus faible que celui retenu par les documents d'urbanisme sur d'autres territoires, mais la tension est telle sur le secteur qu'un règlement adapté devrait permettre la réalisation de nombreuses opérations en densification à l'horizon 2040.

Il convient néanmoins de relever que sur les années 2016-2022, la production de logements s'est localisée à 75 % à Obernai :

Répartition de la production de logements	Période passée		Projection PLUI	
	Logements commencés (2016-2022)	Proportion	Logements à produire	Proportion
67223 : Innenheim	105	8,0 %	176	8,3 %
67031 : Bernardswiller	53	4,0 %	169	8,0 %
67248 : Krautergersheim	89	5,3 %	170	8,1 %
67286 : Meistratzheim	67	5,1 %	189	9,0 %
67329 : Niedermai	30	2,3 %	174	8,3 %
67348 : Obernai	985	75,2 %	1230	58,3 %

Or le taux cible retenu par la collectivité pour la production de logements d'ici 2040 est de 58 % à Obernai, et 8 % pour chaque village (9 % pour Meistratzheim), ce qui traduit une volonté de rééquilibrage de la production au profit des villages.

Le rapport mentionne cette volonté de rééquilibrage, sans toutefois la quantifier : « *Les élus souhaitent néanmoins affirmer la complémentarité entre la ville-centre et les autres communes avec le développement de la solidarité pour répondre aux défis de la pression résidentielle et du réchauffement climatique. Cette structuration doit permettre de garantir un développement équilibré à l'échelle du territoire qui impacte le moins possible le cadre de vie.* » (Justification des choix, p.103).

Or les zones d'urbanisation projetées, en particulier à Bernardswiller et Innenheim, auront un impact sur le cadre de vie. Le rapport ne détaille pas en quoi le choix opéré par la collectivité aurait un impact positif (ou moins négatif) que la répartition actuelle. En prolongeant celle-ci à l'horizon 2040, et en retenant l'hypothèse de la CCPO de 2110 logements à produire, Obernai devrait accueillir 1581 logements. L'écart avec le scénario retenu dans le PLUiH est d'environ 350 logements. Le rapport ne produit pas l'analyse de la capacité de la commune d'Obernai, de par sa morphologie, son système viaire, ses équipements, à absorber ces 350 logements, ni des effets du report vers les autres villages. Le scénario de polarisation est développé assez laconiquement. Il conviendra de compléter le rapport afin de justifier le choix du scénario de complémentarité entre Obernai et les villages, ce d'autant plus qu'il entraîne une consommation d'espace plus importante, les densités de logements étant bien moindres dans les villages qu'à Obernai.

De façon analogue, la collectivité devra détailler pourquoi la part de production en habitat collectif, qui était de 72 % entre 2016-2022, est portée à seulement 60 % dans le PLUiH. Certes, il s'agit du taux cible du SCOT, mais ce dernier devra vraisemblablement être révisé afin de décliner et territorialiser les règles du SRADDET, modifié en décembre 2025. Dans un contexte de pénurie de logements pour les jeunes actifs, de prédominance de l'habitat individuel (les T4 et plus représentent plus de 60 % du parc), et de renouvellement des habitants des lotissements des années 60-70 à horizon 2040, une part plus importante de logements collectifs dans la production neuve aurait pu être envisagée.

1.2) Réponse aux besoins des publics spécifiques

L'analyse des caractéristiques du marché du logement sur le territoire met en évidence une insuffisance de l'offre en qualité et en quantité pour servir la diversité des besoins.

Pour répondre à ces enjeux, le programme d'orientations et d'actions (POA) retient un objectif global de développement de l'offre en logements qui identifie bien l'effort spécifique à porter sur les logements locatifs aidés (objectif de réalisation d'une part minimale de 25 % sur les 6 ans). Outre les logements sociaux conventionnés (objectif de 70 % logements aidés), le développement de l'offre locative intermédiaire (objectif de 30 % des logements aidés) apparaît justifiée au regard des prix pratiqués et du profil de ressources de la population du territoire.

Dans cette perspective, et au vu de la tension élevée sur la demande en logements sociaux, il convient de soutenir le développement du parc locatif social ou de logements conventionnés. Au cours des 6 dernières années, la part des logements aidés est restée faible, à environ 5 % de la production neuve. À cet égard, les objectifs retenus pour la réalisation de logements locatifs sociaux – 25 logements locatifs sociaux par an soit environ 18 % de la production prévue – démontrent un effort réel pour dépasser la dynamique passée.

De plus, le PLH prévoit une part minimale de 30 % de PLAI, ce qui représente une part comparable à la majorité des autres EPCI du département. La réalisation de ces objectifs permettra d'engager une dynamique de rattrapage de l'offre locative sociale du territoire, qui reste particulièrement faible (11 % des résidences principales). Le bilan à mi-parcours devra être mis à profit pour en évaluer l'avancement, et pour réinterroger les objectifs en fonction de l'évolution du taux de tension sur la demande en logements sociaux, notamment sur les segments de parc accessibles aux populations ayant des difficultés d'accès au logement (familles précaires, ménages isolés, jeunes actifs).

1.3) Parc privé

Les actions pour favoriser les projets de rénovation du parc privé sont bien identifiées dans le POA. En la matière, il est recommandé de s'appuyer sur le pacte territorial « Rénov' Habitat 67 » afin de convenir des modalités d'information et de communication à destination des propriétaires privés, que ce soit pour la rénovation thermique des logements, le conventionnement locatif, ou l'adaptation à la perte d'autonomie des propriétaires occupants. Au besoin, la collectivité pourra s'appuyer sur son observatoire de l'habitat afin d'identifier plus précisément les logements potentiellement concernés, les secteurs infra-communaux concentrant les enjeux, ou bien les copropriétés présentant des indices de fragilité, afin d'approfondir – en lien avec l'Espace Conseil France Rénov' (ECFR) et la CeA en tant que délégataire des aides à la pierre – des démarches de prospection et d'animation spécifiques. Les OPAH sont mentionnées par le POA comme un outil d'intervention possible, mais, à ce stade, la mise en œuvre de tels dispositifs, qui requièrent des moyens plus conséquents d'ingénierie et de suivi-animation, n'est pas recommandée.

1.4) Plan d'action du volet PLH

Les moyens d'observation prévus et la régularité du suivi du PLUI-H permettront d'assurer une bonne gouvernance de celui-ci, et de l'évaluer, afin de corriger ou préciser autant que nécessaire certaines actions lors du bilan à mi-parcours. Il est toutefois relevé que beaucoup d'actions ne sont pas entièrement chiffrées ou précisément définies. Il est dès lors recommandé à la collectivité de constituer une feuille de route pour chaque action, en précisant les échéances à respecter, ainsi que, le cas échéant, le chiffrage des engagements financiers qu'elles impliquent pour la collectivité.

2) Transports et déplacements

Le PLUIH fixe comme objectif n°11 dans son PADD de « *réduire les besoins en déplacements* », et comme objectif n°12 de « *développer les mobilités alternatives* », ce qui, d'une certaine manière, traduit une démarche Éviter – Réduire : mettre en place des politiques publiques permettant de limiter au maximum les déplacements, et lorsque ceux-ci s'avèrent nécessaires, leur permettre d'être réalisés par des modes doux ou en transports en commun. Le PADD précise ainsi que « *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.* » (PADD, p.40) Plusieurs dispositions relatives à la localisation des zones d'extension, à l'aménagement opérationnel des secteurs, et aux règles d'urbanisme et d'aménagement sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif.

Ainsi, le choix de localiser des zones d'extension à proximité des centralités et des transports en commun, en particulier à Obernai – comparativement aux documents d'urbanisme antérieurs – répond bien à cet objectif.

La collectivité a également souhaité doter le PLUIH d'une OAP thématique « mobilité » qui, bien que peu opérante dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, rappelle les bons usages en matière

d'aménagement et de gestion des flux. La plupart des OAP traduisent ces choix d'aménagement par la création de liaisons douces permettant un accès facilité aux centres-bourgs. Il convient également de souligner que tous les secteurs faisant l'objet d'une OAP présentent une porosité, qu'elle soit exclusivement piétonne ou non, avec le tissu environnant. Les secteurs desservis en « cul-de-sac », via des places de retournement, ont été réservés aux seules zones d'activités économiques (ZA du Thal, ZA Sud d'Obernai). Cette porosité permettra une bonne intégration des nouveaux quartiers, alors que de trop nombreux aménagements envisagent aujourd'hui la ville comme une juxtaposition de micro-quartiers imperméables les uns par rapport aux autres.

Il est enfin relevé que les obligations en matière de stationnement sont élevées, puisque les articles 15 UM et 15 IAU exigent pour les logements collectifs, et à l'exception de quelques cas particuliers, 2 places par logements pour les T2 et plus, ainsi que 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée. Il est rappelé que la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 dite de « simplification du droit de l'urbanisme et du logement » a modifié l'article L151-36, qui précise que « *pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de huit cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.* » Or tel est le cas des secteurs à urbaniser de la Haul et des Remparts à Obernai. Les règles de stationnement édictées par le PLU ne trouveront donc pas à s'appliquer sur une grande partie d'Obernai.

3) Équipements publics et de loisirs

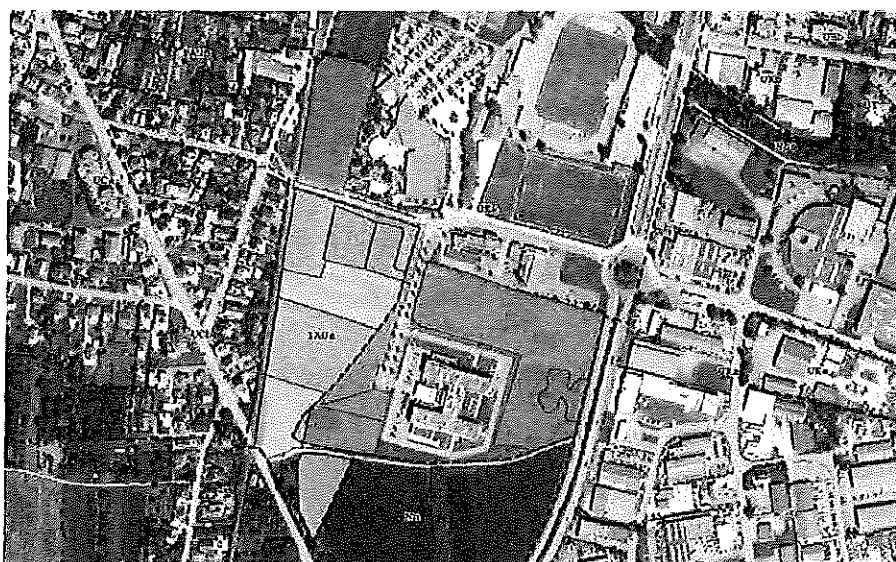
Le rapport de présentation n'apporte aucune précision quant aux projets de développement des équipements publics. Les éventuelles questions relatives aux accès ou à la desserte ne sont donc pas abordées dans le document. Or ils engendrent par ailleurs une potentielle consommation d'espaces non négligeable : 12 ha de zone UEe sont actuellement considérés comme non urbanisés, et les deux zones 1AUe devraient consommer 6,9 ha :



Pôle sportif de Krautergersheim



Secteur du Kuttergaessel à Obernai



Secteur de l'Hôpital et avenue du Maire Gillmann à Obernai

Si le volume global de ces zones destinées aux équipements publics n'est pas incohérente avec la taille de la collectivité et son dynamisme, ces secteurs auraient pu faire l'objet de plus d'explications quant aux projets attendus.

De même, au niveau de la station de traitement des eaux usées de Meistratzheim (STEU), une parcelle supplémentaire est incluse dans le périmètre de la zone UEe au nord, alors qu'elle est séparée du site par un chemin et une haie. Or, dans le rapport p.255 et suivantes, aucun détail n'est apporté quant à un éventuel projet d'extension ou de constructions sur ces terrains aujourd'hui agricoles.



STEU de Meistratzheim

Enfin, le classement en zone NL de plusieurs équipements sportifs et de loisirs ne répond pas aux définitions des zones naturelles du code de l'urbanisme¹. Le classement en zone NL n'est pas justifiable pour les équipements existants de Niedernai et Innenheim. Ceux-ci ont une vocation urbaine, et doivent dès lors être classés en zone UE. La collectivité pourra toutefois en restreindre la constructibilité aux seuls équipements sportifs.

Seuls quelques cas particuliers pourraient justifier le classement en zone NL. Ainsi, le terrain de football de Bernardswiller, situé en limite de St-Nabor, semble avoir fait l'objet de peu d'aménagements, et peut être de ce fait facilement réversible. Son classement en zone NL peut dès lors être justifié. C'est également le cas pour la piste d'aéromodélisme de Meistratzheim, dont le tracé devrait cependant être rectifié pour inclure la piste elle-même.



Terrain de football situé en limite de ban entre Bernardswiller et Saint Nabor



Piste d'aéromodélisme de Meistratzheim

C'est enfin le cas pour les secteurs situés en zone inondable, tel que l'ancienne zone à urbaniser de Meistratzheim. Néanmoins, du fait de l'inondabilité du site d'une part, et du règlement de la zone NL d'autre part, peu d'équipements peuvent y être implantés.

¹ Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article R151-24, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les 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. »

Concernant la compatibilité d'un classement en zone UE de ces terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT, il n'y a pas lieu de les comptabiliser en consommation d'espace puisque ces équipements étaient existants à la date d'approbation du SCOT.

Enfin, concernant le classement en zone NL de plusieurs terrains aujourd'hui agricoles, et pour des surfaces importantes, en particulier à Krautergersheim, la constructibilité de ces zones est particulièrement faible au vu du règlement, qui reprend les termes du code de l'urbanisme. Il n'en demeure pas moins que tout aménagement, même réversible, entraînera la disparition d'espaces agricoles.

B) Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1) Respect de l'article L151-5 du code de l'urbanisme

L'article L151-5 du code de l'urbanisme dispose que « Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...], 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 »

Deux notions sont ici distinguées : la modération de la consommation d'espace d'une part, et la lutte contre l'étalement urbain d'autre part.

Or le PADD ne mentionne qu'un seul de ces deux objectifs : celui relatif à l'étalement urbain. En effet, il prévoit de « Limiter la consommation d'espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT à environ 90 ha toutes destinations à horizon 2040 » (PADD, p.11).

Il doit ainsi être mentionné que l'enveloppe du SCOT susmentionnée s'appuie sur les zones urbaines des documents d'urbanisme existantes à la date d'approbation du SCOT, sans considération particulière des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) existants en zone U. Un calcul « brut » montre ainsi que 312 ha d'ENAF sont dénombrés au sein de l'enveloppe du SCOT du Piémont des Vosges.

Ainsi, si le chiffre de 90 ha s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCOT en matière de limitation de l'étalement urbain, il ne permet pas d'appréhender l'objectif de modération de la consommation d'ENAF.

Pourtant, le rapport de présentation présente toutes les méthodes disponibles :

- une analyse de l'étalement urbain par rapport à l'enveloppe du SCOT (p.33 et suivantes) ;
- une analyse sur les dix dernières années de l'étalement urbain (appelée à tort « consommation d'espace » par le PLUIH) par rapport à une enveloppe urbaine de 2014 (p.37 et suivantes) ;
- un bilan de la consommation d'ENAF s'appuyant sur les données du CEREMA (p.42)
- un bilan de la consommation d'ENAF s'appuyant sur les données OCS Grand Est (p.43)

Ces trois dernières méthodes aboutissent à des résultats de consommation foncière comparables, entre 4,6 ha/an et 5,0 ha/an.

Au vu de l'article L151-5, il est bien du ressort du PLUIH d'estimer la consommation d'ENAF engendrée par les règles de constructibilité qu'il entend définir, et de s'assurer que ces dernières permettent bien une « modération » de cette consommation.

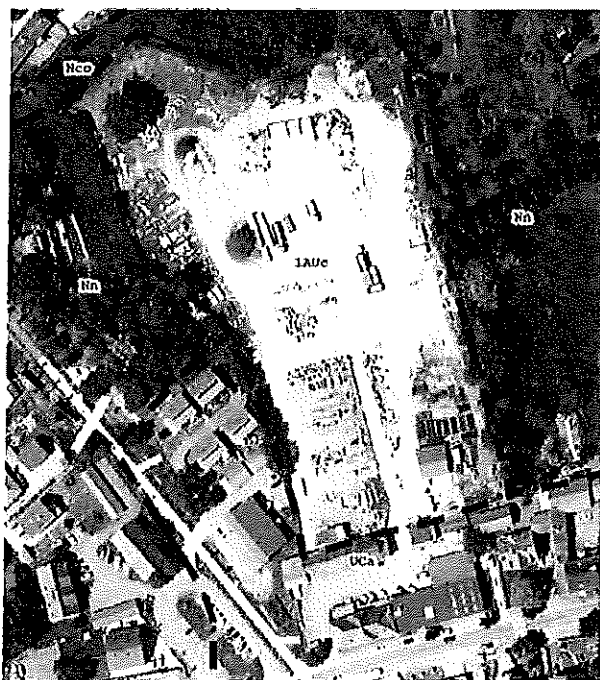
Le tableau suivant présente les ENAF potentiellement urbanisables à l'horizon 2040 :

Type d'ENAF (2021)	Zonage du PLUIH et surface (ha)				
	1AU	2AU	N stecal	U	Total
Arboriculture	3,7	0,2	0,9	2,8	7,6
Bâti isolé			0,3		0,3
Bosquets et haies	1,8		0,1	1	2,9
Cultures annuelles et pluri-annuelles	29,6	14,8	11,1	14,5	70
Cultures spécifiques	2,3		0,2	2	4,5
Espaces libres en milieu urbain	0,2			7,2	7,4
Exploitations agricoles (bâtiments)	0,5	0,7	0	7	8,2

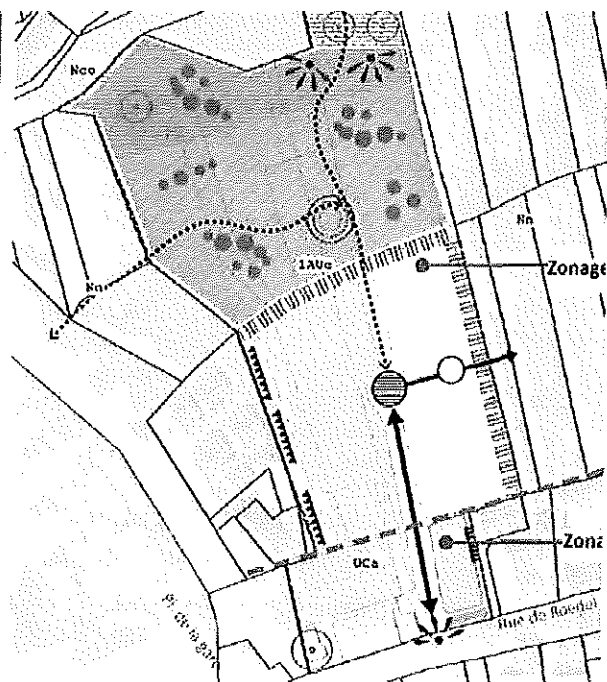
Forêts de feuillus	2,2		1,8	7,3	11,3
Forêts mixtes				0,6	0,6
Plans d'eau			0,8	0,1	0,9
Prairies, friches et délaissés agricoles	6,4	0,9	4,6	10,9	22,8
Ripisylves et rivulaires			0,8	0,2	1
Vignes	4,1		0	1,5	5,6
Total	50,8	16,6	20,6	55,1	143,1

Il s'agit toutefois d'un calcul « brut ». En effet, tous ces espaces ne muteront pas à l'horizon 2040. Ainsi :

- les 8 ha d'exploitations agricoles classés en zone U ne devraient pas tous faire l'objet de sorties d'exploitations à l'horizon 2040, et être reconvertis en logements ;
- les ripisylves classées en zone constructible font l'objet d'une protection au titre du règlement, avec un recul d'inconstructibilité par rapport aux berges, et un classement au titre de l'article L151-17 ;
- les plans d'eau classés en stecal (étangs de pêche), n'ont évidemment pas vocation à être comblés et bâtis ;
- les trames de protection réglementaires prises au titre de l'article L151-19 devraient permettre de protéger plusieurs hectares d'ENAF classés en zone urbanisable ;
- le rapport de présentation, dans sa partie dédiée à l'analyse des capacités de densification, estime le coefficient de rétention foncière à 50 %. Une partie des parcelles concernées étant considérées comme des ENAF, il peut dès lors être estimé qu'une partie d'entre elles ne connaîtra pas de changement d'usage à l'horizon 2040 ;
- les OAP sectorielles devraient également permettre de préserver, voire de recréer, des ENAF. À titre d'exemple, dans le secteur Roedel à Obernai, la mise en œuvre de l'OAP devrait permettre une renaturation partielle du site :



État du site en 2021



OAP – Secteur du Roedel (O_OAP_1)

En conclusion, si les données « brutes » font état d'une consommation d'ENAF potentielle de 143 ha, ce chiffre doit être largement minoré.

Néanmoins, l'absence d'une telle estimation dans le PADD entraîne une importante fragilité juridique du document tel qu'il est présenté actuellement. Il conviendra, en vue de l'approbation, de compléter le PADD en ce sens.

2) Dispositions mises en œuvre pour limiter la consommation d'espace

En matière de densité, le PADD reprend les orientations du SCOT, en fixant un objectif minimal dans les extensions urbaines de 30 lgts/ha à Obernai, et de 23 lgts/ha dans les autres communes.

La collectivité estime par ailleurs les possibilités de production de logements dans les différents secteurs sur la base de densités² de 70 lgts/ha à Obernai, et d'environ 30 lgts/ha dans les autres communes, à l'exception de Krautergersheim, où les densités sont estimées à seulement 21 lgts/ha.

Or, les densités brutes des opérations produites depuis 2010 en extension³ ont été de 74 lgts/ha à Obernai, et en moyenne de 33 lgts/ha dans les autres communes de la CCPO. Les densités attendues sont donc dans la lignée de celles produites à l'exception de Krautergersheim.

Le PADD comme les OAP sectorielles fixent donc des exigences de densité plus faibles que ce que la collectivité projette par les effets du marché de l'immobilier.

c) Urbanisme

Les réunions de personnes publiques associées et les réunions techniques avec les services de l'État n'ont pas permis d'aborder dans le détail toutes les OAP sectorielles. Certaines appellent néanmoins une attention toute particulière et appellent plusieurs remarques.

1) OAP des remparts à Obernai

1.1) Enjeux du site

L'introduction de l'OAP et la présentation thématique des enjeux sont claires, et la qualité graphique du document assure une bonne lisibilité générale.

L'aménagement s'inscrit sur des jardins familiaux, dans le site exceptionnel des remparts, élément structurant de la relation entre la ville historique et le faubourg. Les remparts accueillent déjà de grands équipements publics et des esplanades aujourd'hui occupées en partie par des parkings. L'OAP devra donc apporter une cohérence d'ensemble entre les politiques menées en matière de :

- mise en valeur patrimoniale des remparts et restructuration des espaces publics (parkings, esplanades, jardins).
- réduction ou relocalisation du stationnement ;
- développement d'une nature en ville structurante et résiliente, qui appelle des réflexions structurantes quant à la préservation d'une ceinture verte comme ressource écologique, climatique et alimentaire (PAT) ;
- l'intégration de jardins maraîchers (partagés, familiaux, vergers) dans le projet urbain, au sein du périmètre mais également à ses abords (nord de l'OAP) ; *doivent-ils être conservés, transformés en espaces publics ou muter vers d'autres usages ? Existe-t-il un seuil critique au-delà duquel leur disparition nuirait à l'équilibre du site ?*
- développement de l'offre de logements.

En ce sens, la programmation pourrait être davantage développée.

1.2) Remarques sur l'OAP

Le cadrage de l'OAP est trop centré sur le site. Dézoomer permettrait de mieux appréhender le contexte urbain élargi, et d'aborder la mise en valeur des perspectives vers la ville historique (vues vers les clochers notamment) ainsi qu'une réflexion approfondie sur la nature en ville et le rôle de la création de la nouvelle voie dans les connexions inter quartiers.

A ce titre, il serait utile de mettre à jour le plan de l'OAP en tenant compte de la construction en cours au sud-est de l'emprise pour affiner les modalités de désenclavement du site. L'interconnexion des mobilités douces est un point fort du projet, notamment par le cheminement Est-Ouest, mais l'OAP gagnerait à traiter des connexions permettant de pallier à l'absence de débouché sud vers la route de Sélestat. La faisabilité

² p. 60 du volet « justifications »

³ données de l'observatoire du foncier du SCOT, présentées p.44 du volet « justifications »

de certaines liaisons (courbes de niveau, pentes, accessibilité PMR) pourrait également guider l'OAP.

Les franges urbaines végétalisées, notamment celles jouxtant les tènements en cours d'urbanisation et celles longeant les jardins familiaux, qui ne relèvent pas strictement d'un usage agricole, mériteraient également d'être questionnées et de développer la qualité des transitions attendues.

2) OAP du secteur des choucrouteries à Krautergersheim

2.1) Enjeux du site

Le site de l'OAP présente des atouts et une qualité liée à l'héritage physique, avec la présence du presbytère et de la chapelle, de beaux arbres, d'un mur d'enceinte, qui mettent en valeur la belle unité architecturale de l'habitat en vis-à-vis. La localisation en centre-bourg. La programmation publique à l'échelle du centre-bourg appelle à interroger :

- la reconversion du bâti patrimonial existant en équipement culturel, social, ou pluri-fonctionnel ; ces bâtis à conserver ou restructurer n'apparaissent pas sur l'OAP ;
- la création d'une traversée publique reliant la rue Clemenceau à la rue du Château et son statut (piéton, apaisé ou circulé), ainsi que celui des voiries alentour ;
- la conservation de certains murs en pierre, à des hauteurs suffisantes (1,2 m ne permettant pas d'en conserver les caractéristiques)
- la localisation d'espaces verts (jardin public), qui pourrait s'appuyer sur les grands arbres existants, et la végétalisation des parcelles d'habitat de formes intermédiaires.
- la gestion pluviale vers les points bas du site.

2.2) Remarques sur l'OAP

Dézoomer le cadrage l'OAP permettrait de cadrer ces orientations en lien avec le contexte urbain. L'OAP devrait développer la mise en valeur tant des bâtis que des arbres.

En partie sud est de l'OAP, il serait nécessaire de maintenir un alignement bâti plutôt qu'un retrait, le reste de la rue étant construit à l'alignement.

La question des liaisons douces aurait avantage à être intégrée à la conception d'espaces publics « simples », rue traversante relativement directe plutôt que cheminements indirects qui relèvent le cas échéant d'un développement de projet.

3) OAP rue de la Caverne (Bernardswiller)

Le site présente un enjeu particulier. Il est situé à proximité immédiate du tissu bâti ancien de la commune et participe aux plus belles perspectives sur le cœur historique depuis la rue de Saint-Nabor au Sud. La densité bâtie importante et la localisation des collectifs prévus au centre de la parcelle altèrent les perspectives sur le village historique. Il est recommandé de diminuer le nombre de logements, de déplacer les collectifs à l'est du site, et de ménager des espaces paysagers plus généreux.

4) OAP entrée de ville (Bernardswiller et Krautergersheim)

Les espaces de stationnement devraient être situés en arrière-plan des logements intermédiaires et collectifs, ou comporter des aménagements paysagers pour les rendre plus discrets.

5) OAP rives de l'Ehn (Meistratzheim)

La voirie secondaire proposée au Sud-Ouest, proche des rives de l'Ehn, viendrait artificialiser les abords actuellement naturels. Il est nécessaire de préserver les corridors écologiques identifiés à la Trame Verte et Bleue. Seule une liaison douce devrait être proposée, et la voirie secondaire supprimée.

6) OAP rue des Oiseaux (Niedernai)

La composition entre les logements individuels et collectifs reste aléatoire. Il conviendrait de déplacer et regrouper les logements intermédiaires et collectifs en arrière-plan de la rue des Acacias.

D) Environnement et cadre de vie

1) Prise en compte des risques naturels et anthropiques

1.1) Risques naturels

Concernant la prise en compte du risque d'inondation, il convient de souligner que l'élaboration d'un PPRI sur le bassin versant de l'Ehn de l'Andlau et de la Scheer a été prescrit par arrêté préfectoral du 8 novembre 2024, soit bien après la prescription d'élaboration du PLUiH.

Malgré ce calendrier peu favorable, la collectivité a veillé à prendre en compte les dernières données disponibles tout au long de la procédure. Ainsi, le zonage présenté évite l'ensemble des zones inondables connues faisant l'objet du PPRI. Les OAP Rives de l'Ehn à Meistratzheim et ZA EHN 2 à Krautergersheim qui recouvrent quelques secteurs inondables prennent en compte cet enjeu dans l'aménagement des secteurs.

1.2) Risques anthropiques

Le PLUiH prend en compte de manière satisfaisante les risques associés aux sites et sols pollués, à travers des dispositions réglementaires comme à travers les OAP :

- le règlement graphique inclut une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » et identifie ainsi plusieurs sites où ces enjeux devront être pris en compte en cas de changement d'usage ;
- cette trame graphique est associée à des dispositions spécifiques du chapitre 1 « les prescriptions graphiques » du règlement écrit ;
- ces prescriptions visent à prendre en compte les enjeux de pollution des sols en cas de changement d'usage de sites présentant une pollution avérée ou potentielle ;
- les règlements écrit et graphique identifient également certains sites ayant déjà fait l'objet de changements d'usage et sur lesquels persistent des pollutions résiduelles et restrictions d'usages ;
- ces restrictions d'usage sont également prises en compte dans le règlement écrit ;
- le document relatif aux OAP sectorielles inclut également un préambule fixant des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs concernés et précisant les modalités de prise en compte des risques et nuisances, dont l'aspect pollution des sols (avérée ou potentielles).

Il est toutefois relevé que le périmètre du Porter à Connaissance de l'entreprise de transport Jung à Obernai n'est pas indiqué sur la carte, et qu'il pourrait être ajouté.

1.3) Nuisances et pollution de l'air

Le règlement écrit intègre à bon escient une annexe relative aux plantations et fixe une liste de plantes interdites, dont certaines en raison d'un potentiel allergène fort.

Il est également relevé de manière positive que le document relatif aux OAP sectorielles inclut un préambule fixant des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs concernés et précisant les modalités de prise en compte des risques et nuisances, dont le radon, ainsi que le bruit, pouvant être associé aux infrastructures de transport ou aux activités économiques.

Les paragraphes présentant les dispositions relatives à la lutte contre l'exposition au bruit pourraient toutefois être complétées de façon à également mentionner et prendre en compte l'exposition à la pollution de l'air issue des infrastructures de transport ou des activités économiques, dans la mesure où ces deux problématiques vont souvent de pair.

Sur la commune d'Obernai, il est relevé que :

- le secteur correspondant à l'OAP 6 Kuttegaessel est concerné par une zone de dépassement des valeurs limites de qualité d'air à atteindre d'ici 2030 (D426 rue de Niedernai depuis la limite du ban communal, et rue du Maréchal Juin, jusqu'à l'intersection avec le boulevard de l'Europe – source : carte stratégique de qualité de l'air 2023). Cette information serait donc à intégrer à cette OAP concernée afin que cette problématique soit prise en compte dans la réalisation des futurs projets.
- l'OAP – Lieudit Gesetz / Rue du Thal (O_OAP_5) correspond à une zone IAUC, destinée à du logement intermédiaire ou collectif, contiguë à une zone UXb. La prise en compte, dans la

conception du projet d'aménagement, des éventuelles émissions sonores et atmosphériques issues des activités de la zone UXb devrait donc être mentionnée dans cette OAP.

- l'OAP – la Haul prévoit un maintien des vignes existantes entre deux secteurs destinés à être résidentiels. Considérant cette configuration, l'enjeu de réduction de l'exposition aux épandages de produits phytosanitaires serait à mentionner et un rappel des règles applicables en matière de zone de non traitement pourrait être intégré à l'OAP.

Concernant la commune de Innenheim, les OAP I-OAP-3 et I-OAP-4 correspondent respectivement à deux secteurs voisins : IAUC et IAUXa, séparés par la route de Barr. Le bruit et la pollution de l'air sont donc des enjeux à prendre en compte lors de l'aménagement de ces secteurs, de façon que les activités puissent se développer sans que les futurs riverains ne soient exposés à des nuisances. Le recul de 15 m de part et d'autre de la voie contribue toutefois à éloigner les futurs riverains des nouvelles activités. Par ailleurs, les futurs bâtiments résidentiels à priori les plus hauts (logements collectifs), et donc davantage susceptibles d'intercepter les nuisances, sont placés en seconde ligne, après les logements individuels ou groupés.

2) Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1) Zones agricoles

Le PLUi fait le choix de différencier, dans son règlement, des zones agricoles constructibles (zone Aa - constructions nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise) et des zones inconstructibles en lien avec la sensibilité agricole (AOC) ou environnementale (trame verte, zones humides). Sur les secteurs Ai ou Aco propre aux secteurs de sauvegarde du grand hamster d'Alsace, l'évolution mesurée des exploitations existantes est permise. Le paramètre « paysage » n'a pas été pris en compte pour la délimitation des zones A inconstructibles. Il est toutefois traité via l'OAP « intégration du bâti agricole ».

La délimitation de ces zones inconstructibles est possible, car elle est motivée, qu'elle corresponde à des enjeux de protection identifiés et qu'elle est contrebalancée par la possibilité de construire dans les secteurs agricoles Aa suffisamment vastes⁴.

En complément, les activités de transformation ou d'industrie dérivées de l'agriculture mais qui ne relèvent pas de la nécessité agricole (choucrouteries ou silos) sont encadrées dans des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) circonscrits permettant la poursuite des activités en place.

2.2) Zones naturelles

2.2.1) Zones humides

Le PADD fixe comme objectif de ménager les espaces naturels à forts enjeux. Parmi ces dernières, la collectivité a mené une démarche de bonne qualité pour prendre en compte les zones humides dans le PLUiH. En effet, les zones humides en terres agricoles sont classées inconstructibles (secteur de zone Ai), au même titre que celles situées en zone naturelle classées en Nco qui protège les fonctions écologiques.

En ce qui concerne les zones urbaines présentant une présomption de zones humides, ainsi que pour toutes les zones à urbaniser, la CCPSO a procédé à une caractérisation permettant de confirmer ou d'infirmer le caractère humide de la zone. Cette démarche de caractérisation généralisée et d'évitement de la très grande majorité des zones humides est à saluer et constitue une référence en la matière à l'échelle du Bas-Rhin.

À l'échelle du PLUi, l'existence de zones humides avérées n'a pas systématiquement conduit à écarter leur classement en zone urbaine ou à urbaniser. À titre d'exemple, des secteurs de développement urbain sont maintenus à Krautergesheim sur la ZA de l'Ehn 2, ou à l'est d'Obernai (zone 1AUE couverte par l'OAP O-OAP), ou encore sur certaines zones urbaines à vocation d'équipements (secteur à l'ouest de la piscine à Obernai, secteur du stade et d'un futur city-stade à Krautergesheim). Dans ces situations, le PLUi a toutefois introduit des dispositions de protection des zones humides à deux niveaux :

- soit, à travers le règlement qui cartographie les zones humides avérées et introduit une protection de ces secteurs au titre des milieux naturels à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Y sont interdites toutes modifications du terrain naturel, délaïs, remblais, affouillements

⁴ Voir à ce sujet la récente décision du TA d'Orléans, 2^e chambre, N°2203999, 3 avril 2025

et exhaussements de sol, dépôt, assèchement, création de plan d'eau. En revanche, les installations d'intérêt collectif y sont autorisées ainsi que les infrastructures de mobilités.

- soit par les OAP sectorielles des zones à urbaniser, qui identifient certains secteurs humides à éviter (Krautergersheim et Kuttergaessel ou Roedel à Obernai).

Ce choix est explicité dans le rapport de présentation : « il est précisé que les dispositions d'inconstructibilité dans les zones humides peuvent faire l'objet d'adaptations pour certains secteurs, dès lors que ceux-ci sont situés en zone U ou AU, ou qu'ils font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Dans ces cas spécifiques, les projets d'aménagement restent autorisés à condition qu'ils soient encadrés par des dispositifs stricts de maîtrise de l'urbanisation et qu'ils intègrent, dès leur conception, des mesures d'évitement, de réduction et, si nécessaire, de compensation des impacts environnementaux. Cette souplesse encadrée vise à concilier le développement urbain planifié avec les objectifs de protection des milieux humides, en assurant une articulation cohérente avec la planification environnementale et le régime de la loi sur l'eau. » (justifications, p.421).

À l'échelle du document de planification, la démarche « éviter réduire compenser » est donc particulièrement exhaustive et avancée. Elle n'exempte néanmoins pas systématiquement les porteurs de projets d'investigations complémentaires à celles de la communauté de communes en matière de zones humides, puisque l'étude de la communauté de communes :

- est recevable sur les zones au titre du double-critère pédologique et végétation, pour les zones où ces deux critères ont été évalués (zones à urbaniser notamment). Pour autant, le critère fluviolsols n'ayant pas été développé, des investigations au cas par cas devront être menées dans les secteurs à suspicion de fonctionnement en fluviolsols ;
- reste à compléter par une densité de relevés végétation plus importante, notamment sur certaines zones urbaines (zone UEe d'Obernai) ;
- reste à compléter par le critère pédologique pour les secteurs non caractérisés.

2.3) Préservation de la ressource en eau

La Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile est soumise aux servitudes d'utilité publique résultant de l'instauration des périmètres de protection rapprochée et éloignée de 6 captages d'eau potable déclarés d'utilité publique par arrêtés préfectoraux :

- Les forages 2 (02718X0001) et 3 (02718X0002) de Griesheim-près-Molsheim, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28/01/1975 et exploités par le SDEA Alsace Moselle ;
- Le forage de Krautergersheim déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24/07/1974, et exploité par Suez France SAS Obernai ;
- Les sources d'Heiligenstein : S1 Niedermunster (02717x0041), Saint Jacques (02717x0042) et Saint-Nicolas (02717X0045), déclarées d'utilité publique le 06/01/2003 et exploitées par le SDEA Alsace Moselle.

Il apparaît que :

- le plan des servitudes d'utilité publique manque de lisibilité. Celui-ci a été transmis en 2022 à titre indicatif dans le Porter à Connaissance, et fait apparaître une vue d'ensemble, qui n'a pas vocation à se substituer à des plans de servitudes communaux et précis. Il est nécessaire que le PLUiH soit mis à jour et complété de manière à intégrer un document graphique permettant de localiser de manière précise ces périmètres.
- les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique ne sont pas joints en annexes du PLUiH, ce qui ne facilite pas leur prise en compte.
- le règlement écrit et le règlement graphique ne font pas état des servitudes liées aux captages d'alimentation en eau potable, et certaines dispositions s'avèrent incompatibles avec les prescriptions des servitudes d'utilité publiques relatives aux captages. Il s'agit dès lors de compléter le règlement écrit de façon à ce que celui-ci indique explicitement que :
 - toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des servitudes d'utilité publique sont interdites.
 - les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant

l'occupation ou l'utilisation du sol.

À titre d'exemple, il est ainsi relevé que le périmètre de protection rapprochée du forage de Krautergersheim correspond à une zone classée Nn du projet de règlement graphique. Or, le règlement de la zone Nn autorise certaines occupations des sols incompatibles avec les prescriptions applicables en périmètre de protection rapprochée du forage de Krautergersheim :

- L'article 2N du règlement du PLUi autorise spécifiquement en zone Nn les constructions et installations liées aux exploitations forestières, mais il autorise également dans toutes les zones N (dont la zone Nn donc) plusieurs autres types de constructions susceptibles de produire des eaux usées (dont les constructions nouvelles à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles, les annexes liées à ces constructions, les ateliers de transformation, conditionnement ou vente...) ce qui est non conforme à la déclaration d'utilité publique du forage.
- Par ailleurs, pour ce qui concerne les activités forestières, sont admis « *les constructions et installations techniques liées aux exploitations forestières.* ». De façon générale, les activités forestières sont admises dans les périmètres de protection rapprochée, cependant une scierie ne pourrait pas y être autorisée. Par contre, les installations temporaires liées à une exploitation d'une parcelle pourraient être admises pendant la période du chantier. Il peut être proposé de préciser la rédaction suivante « *les constructions et installations techniques non pérennes (à caractère temporaire) liées aux exploitations forestières* ».
- L'article 17N (17.3) autorise le recours à l'assainissement non collectif lorsque le raccordement au réseau d'assainissement n'est pas possible, or la déclaration d'utilité publique (DUP) du forage ne le permet pas en périmètre de protection rapprochée.
- L'article 17N (17.1) autorise l'alimentation en eau par captage, forage ou puits à défaut de branchement possible au réseau public d'alimentation en eau potable, or la DUP les soumet à condition en périmètre de protection rapprochée.

A contrario, les alinéa 7 et 8 de l'article 2N seraient à compléter de façon à autoriser les travaux, équipements, constructions et installations liées à l'exploitation du réseau d'alimentation en eau potable (les installations de pompage étant en effet en zone Nn).

Au regard de ces éléments, la rédaction de cette partie du règlement du PLUiH doit être retravaillée de façon à être conformes aux prescriptions formulées par la déclaration d'utilité publique du captage.

Le même problème se pose pour une petite partie de la zone Aco située en périmètre de protection rapprochée des forages de Griesheim. La partie du règlement relative à la zone A est donc également à ajuster de façon à ne pas autoriser d'occupations des sols interdites par la DUP de ces forages.

Concernant les sources d'Heiligenstein (DUP du 06/01/2003), le règlement écrit du PLUiH mentionne à l'article 1US les constructions autorisées suivantes en zone UT (classé « V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous conditions (V* et E*) est autorisé. ») : Restauration, Hôtel, Autres hébergements touristiques, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols des constructions autorisées.

Or, la DUP de ces sources indique au point 7.1.17 que « *les constructions et installations nouvelles autres que celles nécessaires à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable sont interdites* » dans le périmètre de protection rapprochée.

De ce fait, la rédaction du projet de règlement du PLUiH n'est pas conforme aux dispositions de la DUP pour les terrains de la zone UT situés dans le périmètre de protection rapprochée des sources.

Dans la mesure où des constructions sont déjà préexistantes, la rédaction règlement devra impérativement distinguer les constructions nouvelles pouvant être autorisées ou interdites, des constructions préexistantes (prises en compte de fait, par la DUP de ces sources).

3) Paysage et patrimoine

Le PLUiH met en place des mesures de protection du patrimoine bâti et paysager et prend en compte des dispositions de protection du patrimoine paysager et bâti, ce qui permet de garantir une unité dans les formes bâties et la préservation des perspectives paysagères.

3.1) Mise en place de Périmètres Délimités des Abords

À la suite d'un travail collaboratif mené avec l'UDAP et initié en 2022, sont proposés des Périmètres Délimités des Abords (PDA) aux Monuments Historiques présents sur les bans communaux d'Obernai,

Bernardswiller et Meistratzheim. Ces Péri-mètres ont été arrêtés par délibération en date du 24 septembre 2025. La mise en place de ces trois PDA doit être saluée. Ceux-ci seront plus adaptés à la réalité et aux enjeux du terrain, permettant de rendre cohérente la gestion des autorisations d'urbanisme avec les enjeux du territoire et d'apporter une sécurité juridique.

Il est cependant à noter que, du fait de la richesse patrimoniale des communes de Niedernai et Krautergersheim, il serait également opportun d'envisager la création de PDA sur ces deux communes dans les années à venir.

3.2) Protection du patrimoine via le règlement

Le règlement écrit, en zone urbaine mixte (UA, UB, UC), appelle les remarques suivantes :

- **Article 10 UM : Façades, murs et ouvertures en façade**

- Les coffrets apparents des volets roulants ou de rideaux métalliques sont interdits, sauf à Innenheim (point 6, p.53). Or le rapport de présentation (justifications, p.245 et suivantes) ne mentionne aucunement pourquoi Innenheim fait ainsi l'objet d'un traitement différencié. Il s'agit d'ailleurs de la seule exception réglementaire spécifique à une commune. En l'absence de justification précise et étayée, les coffrets apparents des volets roulants ou de rideaux métalliques devront également être interdits à Innenheim.
- Le ravalement des façades ne doit pas nécessairement différencier les volumes principaux et secondaires. Une habitation et son garage accolé peuvent par exemple avoir une même teinte homogène (point 8, p. 53).
- La teinte de la façade doit se rapprocher le plus possible des teintes d'enduits traditionnels à base de chaux et de sable local.
- Les teintes blanches et grises, trop froides, ainsi que les teintes vives, sont inadaptées au contexte bâti traditionnel, et ne devraient pas être autorisées.
- Les éléments de décors en pierre (encadrement, bandeau, soubassement, corniche, chaînage) devraient avoir un aspect naturel brut, et ne pas être peints.
- Les *Dispositions particulières UA 6* (p.54) précisent que « *en cas de restauration, les assemblages et l'organisation des colombages doivent être réalisés à l'identique* ». Il pourrait être ajouté que « *les sections et essences de bois devront être identiques* ».

- **Article 11 UM : Toitures**

- L'implantation des panneaux solaires devrait être privilégiée sur les volumes annexes, plus bas et peu visibles du domaine public (abri, auvent, pergola), sur les toitures terrasses ou même au sol. Sur la toiture principale, ils devraient être posés sous la forme d'une ligne homogène, en bas du pan de toiture ou sous la forme d'un rectangle homogène (sans redents) sur l'ensemble du pan de toit (point 8, p.56).
- Les *Dispositions particulières UA 3* précisent que « *Les tuiles doivent être de teinte rouge, rouge nuagé ou brun. Les tuiles noires sont interdites hormis pour les toitures en ardoise installées sur des constructions existantes* ». Il pourrait être ajouté que « *les tuiles à onde douce ou de forme plate carrée sont proscrites* », car elles ne sont pas traditionnelles en Alsace (p.56).

- **Article 12 UM : Clôtures**

- Les clôtures rigides ne devraient pas être acceptées pour de l'habitation (point 8, p.59).
- Il devrait être ajouté que les haies et arbres existants en limites séparatives sont à préserver, à entretenir et à renouveler. Ils participent activement à la qualité du cadre de vie et luttent contre les îlots de chaleur.
- Les palissades en PVC, en aluminium, ou composite de teinte grises devraient être interdites, car elles ne s'harmonisent pas avec les teintes locales traditionnelles.

3.3) Protection du patrimoine via l'article L153-19

La collectivité a choisi de mettre en œuvre les dispositions de l'article L153-19 afin de protéger le patrimoine non couvert par une protection au titre des monuments historiques, ce qui doit être salué.

Cependant, ces protections présentent en l'état deux fragilités juridiques importantes :

- En premier lieu, le document arrêté ne présente aucun inventaire patrimonial sur lequel se serait appuyée la collectivité pour établir les protections patrimoniales susmentionnées. Elles sont dès lors

juridiquement attaquables ;

- En second lieu, le règlement graphique n'identifie aucun élément bâti ou édifice remarquable, ni aucun élément de petit patrimoine remarquable à Bernardswiller et Meistratzheim, alors qu'il en identifie de nombreux dans les autres communes, y compris dans les secteurs couverts par les PDA. Cet écart de traitement peut constituer un motif d'illégalité. Un travail d'identification doit dès lors être mené à l'échelle de ces deux communes.

Il conviendra impérativement de compléter le PLUiH avec ces éléments.

3.4) Protection du paysage et du patrimoine via les OAP

Parmi les OAP thématiques, la mise en place d'une OAP « intégration du bâti agricole » est à saluer. Cette dernière différencie deux unités paysagères et développe les enjeux d'intégration du bâti agricole selon la localisation des exploitations dans ces unités. L'utilisation de l'OAP apporte une souplesse sur l'application des dispositions d'intégration paysagère en fonction du contexte local qui ne serait pas possible dans le règlement, et présente un caractère pédagogique et une base de dialogue constructive pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'OAP « Intégration du bâti agricole » pose également des conditions concernant les énergies renouvelables, en complémentarité avec l'interdiction d'installation des panneaux photovoltaïques sur les anciens bâtis de qualité. Parmi les conditions d'implantation des panneaux solaires, le schéma 3 de l'OAP représentant des panneaux solaires sous forme de bandes verticales espacées n'est pas adapté. La pose devrait être proposée soit sous la forme d'une seule bande horizontale en partie basse du pan de toiture, soit sous la forme d'un rectangle homogène placé sur la totalité du pan de toit.

4) Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

Le PLUi décline le SRADDET et le SCOT en matière de trame verte et bleue, notamment au moyen d'une OAP dédiée. Cette OAP rappelle les objectifs des trames vertes et bleues, précise des principes qui concourent au bon fonctionnement des corridors, quel que soit le secteur concerné. L'OAP s'applique également en marge des corridors et aborde le traitement des conflits / obstacles. L'OAP établit les liens entre les trames et la préservation des paysages, intègre la trame noire et la trame brune.

Une bande d'inconstructibilité aux abords des corridors écologiques aquatiques est instaurée avec une largeur reportée sur le document graphique.

Par ailleurs, les arbres remarquables, les éléments de paysages et les continuités écologiques sont reportés au règlement graphique via une trame prise en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

5) Développement des énergies renouvelables

Le PLUiH prévoit des dispositions réglementaires permettant une bonne intégration des dispositifs de production d'énergie (orientation 2 du PADD). Il est en revanche fait mention dans le PADD du souhait d'« identifier les lieux de développement de la méthanisation en lien avec les productions agricoles locales » (PADD, p.17). Or un tel repérage ne semble pas avoir été réalisé. Si l'intégration des unités de méthanisation est évoquée dans l'OAP relative aux constructions agricoles, celles-ci ne sont pas mentionnées dans le règlement écrit, et ne semblent pas avoir fait l'objet d'un traitement spécifique.

L'intégration des zones d'accélération pour le développement des énergies renouvelables pourra se faire ultérieurement grâce à des procédures d'urbanisme simplifiées. Il n'y avait dès lors pas de nécessité de les intégrer au PLUiH à ce stade.

E) Économie

1) Équipement commercial

La collectivité fait le constat d'une « saturation de l'offre en grandes surfaces sur le territoire » (justifications, p.28), et relie dès lors comme enjeu un « encadrement du commerce en zone d'activités » (justifications, p.29). Le PLUiH rappelle également la feuille de route en faveur des centralités adoptée par la communauté de communes, qui vise en particulier à « limiter la périphérisation des activités commerciales et de services qui déstructurent les centres-bourgs » (justifications, p.83).

Enfin, les réflexions menées sur les zones d'activités ont permis à la collectivité de conclure que *« l'optimisation du foncier existant passe aussi par l'interdiction du commerce au sein de ces zones. »* (justifications, p.103)

Il est précisé que les zones UX *« accueillent des activités commerciales existantes, principalement à Obernai, pour lesquelles le règlement admet l'extension mesurée sous conditions, sans toutefois autoriser le développement des nouvelles implantations commerciales qui doivent s'effectuer dans les centralités urbaines. »* (justifications, p.264), le règlement n'autorisant les extensions des commerces que *« dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLUi »* (règlement, p.78).

Les services de l'État ne peuvent que saluer le travail de diagnostic posé par la collectivité en la matière, suivi d'une mise en œuvre réglementaire forte, qui répond aux enjeux de maintien du dynamisme des centralités.

2) Développement économique

Le PLUiH n'établit pas un recensement exhaustif des besoins en extension des différentes entreprises présentes sur le territoire. Il prévoit néanmoins des zones d'extension permettant un desserrement du tissu artisanal dans tous les villages, et l'implantation d'industries à Obernai. Il prévoit enfin une réserve foncière 2AU destinée à l'extension du site Kronenbourg.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires du PLUiH prennent pleinement en compte la nécessité de réserver les emprises de zones d'activités aux constructions et installations nécessitant un éloignement des zones d'habitat. En particulier, il est relevé avec satisfaction que le règlement des zones UX et 1AUX est restreint – pour ce qui concerne l'implantation de logements de fonction – à ceux considérés comme *« indispensables »*, intégrés à l'établissement, limités à 90 m² de surface de plancher, et sans annexes.

Par ailleurs, la collectivité fait le constat que l'attractivité des zones d'activité dépend en partie de leur qualité. Pour répondre à cet enjeu, une OAP *« qualité des espaces économiques »* a été introduite.

La question de la vente systématique des terrains de zones d'activités, qui dépasse le cadre du PLUiH, doit également être posée. La mise en place d'un système de baux emphytéotiques peut permettre d'apporter des réponses quant à la difficulté d'accès au foncier pour certaines entreprises, leur permettre une plus grande capacité d'investissement dans l'outil de production pour démarrer leur activité, et enfin plus de souplesse en cas de nécessité d'extension ou d'évolution de la production.

F) Remarques diverses

1) Servitudes d'utilité publique et annexes

De façon générale, les documents relatifs aux servitudes d'utilité publiques doivent être intégralement revus.

Le plan de servitude a été produit par les services de l'État en 2022 dans le cadre du PAC. Celui-ci est transmis à titre indicatif, toutes les servitudes n'y étant pas représentées. Son échelle – au format A4 – ne permet aucune précision quant au tracé des différents périmètres.

Le document intitulé *« liste des SUP »* est une juxtaposition de divers documents, sans table des matières :

- deux listes de servitudes transmises par les services de l'État à différentes étapes de la procédure, en 2022 puis 2024, ces deux listes étant en grande partie redondantes
- une fiche technique relative aux servitudes T1
- le décret classant la D500 en route express
- tous les documents relatifs au classement en Réserve Naturelle Régionale des Collines sèches du Bischenberg, de l'Immerschenberg et du Holiesel
- le PEB de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim (arrêté, rapport de présentation et carte), alors qu'il s'agit d'un document annexe, et non d'une SUP
- l'arrêté définissant la zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) à Obernai, alors que ce document n'est pas une annexe exigible et ne doit pas être annexé pour des raisons de protection du site

Plusieurs annexes sont manquantes au regard des exigences de l'article R151-53 du code de l'urbanisme :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain
- le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- le règlement de boisement adopté le 02/07/1999 concernant la commune de Niedernai.

Il conviendra impérativement de compléter le document concernant les annexes et servitudes d'utilité publique, tout en le rendant plus lisible. La jurisprudence récente⁵ rappelle que le juge administratif est particulièrement vigilant quant à la clarté du document pour ce qui concerne l'application des servitudes.

2) Lisibilité du document

La collectivité a fait le choix de simplifier le règlement en regroupant les zones présentant de nombreuses similarités réglementaires au sein de zones « chapeau » :

- UA, UB et UC dans une zone urbaine dite « mixte » UM ;
- UE, UT et UX dans une zone urbaine dite « spécialisée » US.

Si ce choix de simplification permet d'éviter de nombreuses redondances dans le règlement, il ne simplifie pas la compréhension pour les administrés. En effet, les noms UM et US n'apparaissent pas au plan de zonage, et n'apparaîtront pas non plus au geoportail de l'urbanisme. Une lecture rapide du règlement pourrait créer de la confusion.

Il a été relevé que le nom des secteurs situés en périphérie des planches graphiques n'apparaissent pas systématiquement. Tel est le cas, par exemple, sur la planche « Obernai centre-ville », en limite ouest, où pour savoir si s'agit d'une zone N, A, Nn ou autre, il est nécessaire d'ouvrir le plan global de la commune. Les zonages au format vectoriel étant versés au géoportail de l'urbanisme, cette erreur d'affichage ne devrait avoir que peu d'incidences. Elle devrait néanmoins être corrigée sur les planches.

3) Cohérence avec les territoires limitrophes

Il est signalé que le domaine St Jacques, situé à cheval entre Obernai et Saint-Nabor, est d'ores-et-déjà classé en zone Ne dans le PLUi du Pays de Barr. Au vu de sa localisation, à l'écart de toute zone urbaine, un classement identique à celui existant sur Saint-Nabor doit être envisagé, par souci de cohérence.



Domaine St Jacques

⁵ TA de Strasbourg, N°2404936, 2405457, PLUi de Metz Métropole, 24 juillet 2025