



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :

Strasbourg, le 16 décembre 2025

Romain DAUME
Pôle / Service : UDAP du Bas-Rhin
Tél : 03 69 08 51 00
Courriel : romain.daume@culture.gouv.fr
Réf : UDAP67/NCT/BC-RD/2025-

Monsieur le président,

Par courrier réceptionné à l'UDAP en date du 20 octobre 2025, vous m'interrogez sur le projet de PLUi-H de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile arrêté le 24 septembre 2025 par délibération du Conseil Communautaire du Pays de Sainte-Odile, et ce conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, et je vous en remercie.

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine a été associée à l'élaboration du document sur plusieurs points dont la modification des périmètres de 500m autour des Monuments Historiques de votre territoire. En effet, la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile comprend les 6 communes suivantes : Bernardswiller, Innenheim, Krautergersheim, Meistratzheim, Niedernai et Obernai.

Les objectifs du PLUi-H à l'échelle de six communes de la CCPO visent, entre autres :

- Limiter l'artificialisation des sols, et maîtriser le foncier,
- Conforter la place de la nature de la ville, et préserver les espaces naturels du territoire
- Accompagner l'amélioration du parc de logements en respectant l'intérêt patrimonial du bâti,
- Encadrer la densification du tissu urbain dans le respect de la morphologie des quartiers, du patrimoine et de l'environnement,
- Proposer un urbanisme de qualité,
- Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire du grand paysage jusqu'aux centres bourgs patrimoniaux.

Après analyse du dossier transmis, je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques sur ce dernier :

Remarques générales :

Le dossier 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.

Ainsi, les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme sont :

- Bâtiment ou édifice remarquable, identifiant des constructions et éventuellement leurs annexes, portails et clôtures lorsque ceux-ci présentent un intérêt patrimonial et historique,
 - Eléments de petit patrimoine remarquable, identifiant notamment des calvaires, puits, lavoirs, mobiliers ;
 - Secteur d'intérêt urbain et paysager,
 - Mur de soutènement, mur et clôture, identifiant spécifiquement des enceintes fortifiées de certaines communes, des murs, murets et clôtures patrimoniaux (porches etc...).
- Repérés au règlement graphique.

Les éléments de paysage protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme sont :

- Les jardins urbains et espaces non bâtis à préserver,
- Les éléments de paysage participant aux continuités écologiques,
- Les arbres remarquables,
- Les zones humides,

Repérés au règlement graphique.

Servitudes d'Utilités Publiques

Tous les travaux situés dans un espace protégé et susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour, jardin...) sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord ou l'avis de l'ABF. Sur le territoire susmentionné, il existe actuellement deux types d'espaces protégés :

- la protection au titre des abords de monument historique conformément au L621-30 du code du patrimoine (à noter que la distance de 500 mètres est calculée à partir de tout point de l'immeuble protégé et non de son centre),
- les sites classés et inscrits conformément au L341-1 et suivants, du code de l'Environnement.

Le territoire de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile est couvert en grande partie par des périmètres de 500 mètres générés par la protection au titre des monuments historiques : 26 monuments historiques présents sur la commune de Obernai, 2 monuments historiques présents sur la commune de Niedernai, 4 monuments historiques présents sur la commune de Bernardswiller, 1 monument historique sur la commune de Krautergersheim et 1 monument historique sur la commune de Meistratzheim. La commune d'Innenheim n'est soumise à aucune protection liée à un monument historique.

Obernai, Bernardswiller et Niedernai sont également concernées par le périmètre du site inscrit du Massif des Vosges.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France émet un avis sur l'ensemble des demandes d'autorisation de travaux déposées au sein des servitudes d'utilité publique citées ci-dessus. La prise en compte du patrimoine architectural, urbain et paysager est à intégrer dans le cadre de la révision du PLU proposée par la collectivité.

On peut également saluer la mise en place de trois périmètres délimités des abords sur le territoire de la communauté de commune du Pays de Sainte-Odile, prévue dans le cadre du PLUi-H, sur les communes d'Obernai, Bernardswiller et Meistratzheim. En effet, la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016 prévoit la possibilité de remplacer les périmètres automatiques de 500 mètres autour des monuments historiques, lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PLU, par des périmètres délimités des abords (PDA), plus adaptés à la réalité et aux enjeux du terrain (articles R.621-92 à R.921-95 du code du Patrimoine). Cette procédure permet de rendre cohérent la gestion des autorisations d'urbanisme avec les enjeux du territoire et d'apporter une sécurité juridique puisqu'à l'intérieur de ce périmètre les avis émis par l'architecte des Bâtiments de France sont conformes.

Ainsi, à la suite d'un travail collaboratif mené avec l'UDAP initié en 2022, sont proposés des Périmètres Délimités des Abords aux Monuments Historiques présents sur les bans communaux de Obernai, Bernardswiller et Meistratzheim. Ces Périmètres ont été arrêtés par délibération en date du 24 septembre 2025.

Ainsi, les périmètres arrêtés sont à intégrés dans le dossier soumis à enquête publique.

Il est 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. En effet, l'élaboration d'une servitude d'utilité publique adaptée au territoire favorise la prise en compte de l'ensemble des enjeux patrimoniaux et de développement urbain au cœur des périmètres précités et viendrait conforter l'attention déjà portée par la collectivité à son patrimoine.

L'UDAP a mené un travail sur ces deux communes et reste à la disposition de ces dernières afin de finaliser le dossier de périmètre délimité des abords le cas échéant.

Règlement écrit

ZONE URBAINE MIXTE (UA, UB, UC)

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

(p54 point 6) Les caissons de volets roulants apparents devraient également être proscrits à Innenheim.

(p54 point 8) 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.

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, sont des teintes trop froides et inadaptées au contexte bâti traditionnel. Elles ne devraient pas être autorisées. Ainsi que les teintes vives.

De plus, les éléments de décors en pierre (encadrement, bandeau, soubassement, corniche, chainage) devraient avoir un aspect naturel brut, et ne pas être peints.

*Dispositions particulières :

(UA 6) Ajouter « les sections et essences de bois devront être identiques ».

- **Article 11 UM : Toitures**

(p57 point 8) 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.

*Dispositions particulières :

(UA 3) Ajouter « Les tuiles à onde douce ou de forme plate carrée ne sont pas utilisées, car elles ne sont pas traditionnelles en Alsace ».

- **Article 12 UM : Clôtures**

(p59 point 8) Les clôtures rigides ne devraient pas être acceptées pour de l'habitation.

Il devrait être ajouté, de façon générale, 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.

Il devrait également être ajouté, que les palissades en PVC, en aluminium, ou composite de teinte grises, sont interdites car elles ne s'harmonisent pas avec les teintes locales traditionnelles.

Règlement Graphique

Bernardswiller / Meistratzheim

Le règlement graphique n'identifie aucun élément bâti ou édifice remarquable, et aucun élément de petit patrimoine remarquable, ce qui est regrettable. Ce travail d'identification devrait être mené à l'échelle de ces deux communes.

Innenheim / Krautergersheim / Niedernai / Obernai

Pas de remarques particulières sur le règlement graphique.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Nota : les OAP non mentionnées ci-dessous n'appellent pas d'observations particulières.

- **OAP rue de la Caverne (OAP sectorielle de 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. On distingue, depuis ce point de vue, la silhouette du village historique avec l'église en son centre.

L'orientation proposée n'est pas de nature à préserver la qualité architecturale et paysagère du lieu. En effet, les 110 logements envisagés sont nombreux. Cela va engendrer une densité bâtie importante par rapport à son environnement immédiat. D'autre part, les collectifs prévus au centre de la parcelle vont altérer les perspectives sur le village historique depuis la rue de Saint-Nabor en générant des hauteurs et des linéaires qui vont masquer les cônes de vue paysagers et patrimoniaux. Enfin la proportion de surface allouée aux espaces verts et naturels est insuffisante, engendrant une baisse de la qualité du cadre de vie.

- ⇒ Il conviendrait donc de diminuer le nombre de logements prévus, de déplacer les collectifs à l'EST du site, et de ménager des espaces paysagers plus généreux, plutôt ciblés sur la partie Nord-Ouest afin créer une transition douce entre le nouveau lotissement et la partie historique.

- **OAP entrée de ville (OAP sectorielle de Bernardswiller)**

Afin d'éviter une nappe de stationnement importante et visible en entrée de commune, les espaces de stationnement devraient être situés en arrière-plan des logements intermédiaires et collectifs envisagés, ou comporter des aménagements paysagers permettant de les rendre plus discrets.

- **OAP entrée de ville (OAP sectorielle de Krautergersheim)**

Il conviendrait de déplacer les logements intermédiaires et collectifs en arrière-plan et non au premier plan de la route d'Obernai pour rester en continuité avec les échelles de bâtiments déjà existants.

- **OAP rives de l'Ehn (OAP sectorielle de Meistratzheim)**

La voirie secondaire proposée au Sud-Ouest, proche des rives de l'Ehn, viendrait artificialiser les abords actuellement naturels, au détriment de la qualité paysagère du lieu. Il est à noter que cet accès va à l'encontre des orientations du PADD (éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, et consolider la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles et s'appuyer sur la nature en ville sous toutes ses formes pour proposer un cadre de vie qualitatif et sain) et de l'OAP Trame Verte et Bleue (préserver les continuités écologiques, et protéger la trame bleue).

Il est nécessaire de préserver les corridors écologiques identifiés à la Trame Verte et Bleue dont le cours d'eau de l'Ehn et ses ripisylves, et ainsi 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.

De plus, le bouclage de la rue des Jardins avec la rue des Moulins rompt avec l'organisation urbaine spécifique de Meistratzheim caractérisée par des rues orientées Nord-Sud et aboutissant en impasse vers les bords de l'Ehn plus au Sud. Les rues perpendiculaires à la rue principale ne se connectent entre-

elles que par une allée piétonne laissée naturelle. Cette disposition offre une qualité paysagère en bordure de l'Ehn qu'il est essentiel de préserver.

Ainsi, seule une liaison douce devrait être proposée, et la voirie secondaire supprimée.

- **OAP rue des Oiseaux ((OAP sectorielle de 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 où sont déjà présents des immeubles collectifs.

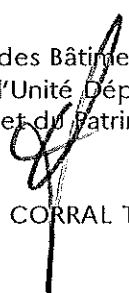
- **OAP Intégration du bâti agricole : 6. Le bâtiment Point 4 : L'intégration des panneaux photovoltaïques**

Le schéma 3 représentant des panneaux solaires sous forme de bandes verticales espacées n'est pas adapté. La pose n'est pas harmonieuse, elle 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.

Les documents peuvent être complétés avec les observations émises ci-dessus, permettant ainsi de s'inscrire dans votre projet de territoire qui vise à préserver le patrimoine existant (bâti et paysager) tout en générant une architecture qui constituera le patrimoine architectural de demain.

Vous souhaitant bonne réception, l'équipe de l'UDAP67 et moi-même restons à votre disposition. Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

L'Architecte des Bâtiments de France,
Cheffe de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin,



Nadia CORRAL TREVIN

Monsieur Bernard Fischer
Président,
Maire d'Obernai

Communauté de Commune du Pays de Sainte-Odile
36-38 rue du maréchal Koenig
CS50085
67213 OBERNAI CEDEX