



Monsieur le Président
Communauté de Communes du Pays de
Sainte Odile
36 rue du Maréchal Koenig
CS 50085
67210 Obernai

Dossier suivi par :
Romane HAUSWALD
Chargée de missions
Direction Attractivité et Développement des Territoires
Tél : +33 7 61 72 83 06
Courriel : r.hauswald@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 22 janvier 2026

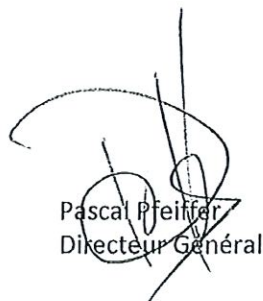
Objet : Avis CCI Alsace Eurométropole
Projet de PLUi-H de la CC du Pays de Sainte Odile

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 23 octobre 2025, vous avez sollicité l'avis de la CCI Alsace Eurométropole sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Saint-Odile.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, nous conduit à formuler un avis favorable, sous réserve de prendre en compte les quelques observations émises ci-dessous.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.


Pascal Pfeiffer
Directeur Général

La CCI salue la qualité du projet de PLUi-H ainsi que le travail conséquent engagé par la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile.

Le diagnostic territorial est approfondi, tant sur les volets économiques que sur les orientations d'aménagement et les dispositions réglementaires. La réflexion menée permet une bonne compréhension des dynamiques à l'œuvre sur le territoire et constitue une base pertinente pour les choix opérés dans le projet. Il met en évidence l'importance des échanges pendulaires quotidiens et des flux domicile-travail, révélant à la fois les zones d'attractivité du territoire et une forte dépendance à la voiture individuelle. Les enjeux de report modal sont identifiés et traités de manière cohérente, avec une volonté affirmée de développer les mobilités alternatives, notamment en lien avec les zones d'emplois et les flux vers et depuis l'Eurométropole de Strasbourg (covoiturage, transports collectifs interurbains et intercommunautaires – réseau Fluo, TER, Pass'O).

Le territoire se caractérise par une forte concentration des entreprises et des emplois, en particulier industriels, sur la commune d'Obernai. Le fait que le nombre d'emplois soit supérieur au nombre d'actifs résidents témoigne du dynamisme économique du territoire.

La cartographie et la caractérisation du tissu économique et des zones d'activités économiques (ZAE) constituent un travail exhaustif et particulièrement appréciable. Elles permettent notamment d'identifier le potentiel foncier (parcelles non bâties), le niveau d'artificialisation, la densité d'emplois et la vocation dominante de chaque zone (artisanale, industrielle, tertiaire). Les possibilités d'extension et de densification apparaissent globalement limitées, ce qui renforce les enjeux de mutualisation, notamment en matière de stationnement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le diagnostic commercial, réalisé avec l'appui de la CCI, met en évidence des centralités commerciales dynamiques. La volonté de maintenir le commerce en centralité et de limiter le développement de commerces en périphérie ou dans les zones d'activités – sauf lorsque cela est nécessaire au fonctionnement de l'activité – est pleinement partagée, afin de limiter les conflits d'usage et de préserver l'équilibre commercial du territoire.

Enfin, le territoire se distingue par un fort dynamisme touristique (Route des Vins, Mont Sainte-Odile, centres-bourgs patrimoniaux). Le développement important des locations touristiques est bien identifié, avec un objectif pertinent de maîtrise afin de préserver l'équilibre du parc de logements.

Quant au projet de PLUi-H, il conforte les zones d'activités existantes, anticipe les besoins futurs et favorise le développement des activités économiques à l'échelle intercommunale, ce qui correspond aux attentes de la CCIAE. Le PADD affiche une volonté claire de soutien à l'économie productive, au commerce et au tourisme, tout en intégrant les enjeux environnementaux, paysagers et de biodiversité.

Quelques remarques sont néanmoins relevées :

- Une interrogation subsiste sur la protection des linéaires commerciaux, avec une durée limitée à 3 ans pour l'interdiction d'un changement de destination ou sous-destination d'un local commerciale. Si les mutations sont trop rapides, cela pourrait fragiliser la pérennité des commerces de proximité.
- La CCI accueille favorablement la possibilité donnée d'implantation sur limites séparatives en zones UX. En cas d'évolution des activités, cela permet faciliter le raccordement de bâtiments, mais également une optimisation foncière indispensable face à la rareté du terrain. Nous souhaiterions que cette possibilité soit aussi octroyée dans les zones à urbaniser 1AUx.
- Il est indiqué que les places de stationnement doivent correspondre aux besoins qu'entraîne l'activité, ce qui correspond au positionnement de la CCIAE. Cependant, vous inscrivez un nombre de place minimum à respecter par tranche de surface de plancher. Nous formulons un point de vigilance : la surface de plancher ne peut être proportionnelle aux besoins de stationnement d'une activité. Nous sommes donc réticents à imposer un nombre de place minimum de cette manière notamment dans certains cas. Par exemple, un artisan n'a pas nécessairement besoin de 4 places de stationnement. Nous demandons plus de souplesse afin de faciliter l'implantation des activités et rationaliser le foncier.
- Toujours en matière de stationnements, nous notons avec satisfaction le fait de privilégier les revêtements perméables. Cependant, nous demandons que les stationnements poids lourds ne soient pas inclus dans cette norme, pour une question d'inadaptation des principales solutions techniques au poids de tels véhicules.
- Enfin, nous vous soumettons une proposition de précision en matière d'infiltration des eaux à la parcelle, que vous favorisez. Nous aimerions qu'il soit indiqué « à la parcelle ou à l'échelle du projet lors d'aménagement d'opérations d'ensemble ».