



PRÉFET DU BAS-RHIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par : Pierre OZENNE
Tél : 06 84 96 87 74
Mél : ddt-cdpenaf67@bas-rhin.gouv.fr

Strasbourg, le 22/01/26

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin

A l'attention du porteur de projet

Objet : Avis de la CDPENAF du Bas-Rhin sur le plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin a statué, en application des dispositions des articles L. 112-1-1 et D. 112-1-24 du code rural et de la pêche maritime et des articles L. 142-5, L. 151-11, L. 151-12, L. 151-13, L.153-17 et R. 151-26 du code de l'urbanisme, lors de sa séance du 6 janvier 2026, sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (CCPSO), que vous lui avez soumis.

Prise en compte des enjeux environnementaux

La commission constate positivement que votre projet de PLUiH intègre les enjeux environnementaux, tels que la présence d'espèces protégées (grand hamster d'Alsace), de zones humides ayant été préalablement caractérisées et de secteurs soumis aux aléas inondations. Le règlement graphique mentionne explicitement les zones humides. Au regard des enjeux environnementaux, le PLUiH définit des sous-secteurs non constructibles en secteurs agricoles (Ai et Aco) et naturels, ainsi que des trames graphiques, par déclinaison des articles L. 151-19 et suivants du code de l'urbanisme. Cela traduit réglementairement la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1, II, 2° du code de l'environnement, et ce de façon satisfaisante.

La commission note, en outre, la préservation de deux massifs forestiers (18,54 ha) au moyen d'un classement de protection « espace boisé classé » par application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Un territoire démographiquement et économiquement dynamique

Les projections démographiques (+0,9% / an jusqu'en 2035 puis +0,7 % / an) et économiques retenues par la CCPSO, basées sur des données constatées au cours de la décennie écoulée, témoignent d'un territoire plus dynamique que la moyenne départementale. Elles impliquent et justifient des besoins d'extension urbaine des six communes du territoire, avec une orientation prise en faveur d'un équilibre des communes de rang village par rapport à la ville centre (Obernai).

Un dynamisme qui engendre une consommation foncière

Par rapport à l'enveloppe urbaine définie par le SCOT du Piémont des Vosges, le cumul des extensions urbaines du PLUiH atteint 119 ha (40 ha pour les extensions à vocation résidentielle; 35 ha pour les extensions à vocation d'équipements publics, dont 14 ha de sous-secteurs « NL » encore agricoles ou naturels ; 44 ha pour les extensions à vocation économique). Les hypothèses de mobilisation du tissu déjà urbanisé sont explicitées en termes de réutilisation de friches, de mutation d'espaces artificialisés ou de comblement d'espaces naturels ou agricoles enchâssés dans le tissu urbain.

Comparativement avec les six plans locaux d'urbanisme actuels constitutifs de la CCPSO, le PLUiH renonce à environ 22 ha d'extension urbaine principalement dédiées à l'habitat.

Les valeurs limites de consommation foncière définies pour la CCPSO par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Piémont des Vosges sont de 140 ha (80 ha pour les extensions à vocation résidentielle ; 15 ha pour les extensions à vocation d'équipements publics ; 45 ha pour les extensions à vocation économique). Le PLUiH présente ainsi une consommation conforme au SCoT.

La commission signale toutefois que le SCoT devra vraisemblablement être révisé à l'échéance 2027 pour décliner les objectifs de sobriété foncière du Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). En effet, l'objectif assigné par le SRADDET, de 142 ha pour la période 2021-2031 sur l'ensemble du périmètre du SCoT, nécessite de redéfinir les valeurs limites de consommation foncière de ce dernier pour chaque intercommunalité. Le PLUiH devra, le cas échéant, être rendu compatible avec ces nouvelles valeurs limites.

Des densités urbaines supérieures aux seuils du SCOT

Pour autant, la commission note d'une part que les densités urbaines des projets, jusqu'à présent principalement réalisés à Obernai, sont nettement supérieures aux seuils prescrits dans le SCOT (30 logements à l'hectare) et, d'autre part, que le PLUiH prévoit une opération d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 dédiée à la densification. Ces dispositions sont de nature à accompagner l'accroissement attendu du nombre de ménages (augmentation démographique et desserrement des ménages) sur la communauté de communes en limitant l'impact sur la consommation foncière.

Un territoire avec des spécificités agricoles prises en compte dans le PLUiH

La CCPSO dénombre plusieurs cultures spécifiques, notamment le chou à choucroute et la vigne. Le PLUiH prévoit un STECAL noté « Ach » dédié aux cinq entités de transformation et de conditionnement de l'exploitation du chou à choucroute, implantées à Meistratzheim et Krautergersheim. Par ailleurs, une opération d'aménagement et de programmation (OAP) est dédiée aux bâtiments agricoles, dont ceux voués à la viticulture. Elle vise à préserver les bâtis et à accompagner les constructions nouvelles dans le respect des paysages du piémont.

En secteurs agricoles et naturels, la commission note que le PLUiH autorise les constructions d'ateliers de transformation, conditionnement et de vente directe de produits issus d'une exploitation agricole. Le seuil de 100 m² retenu doit cependant être justifié et les exceptions à ce seuil doivent être précisées. Pour rappel, ces autorisations administratives sont examinées en CDPENAF en application des dispositions prévues à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Le projet de PLUiH autorise les extensions et les annexes de bâtiments d'habitation existants construits avant le 1^{er} janvier 2008. La commission demande que ses bâtiments soient identifiés sur le document graphique.

Une atteinte substantielle constatée du périmètre de l'AOC

La CCPSO est partiellement couverte par le périmètre d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Vins d'Alsace » (651,25 ha). L'article D.112-1-24 du code rural et de la pêche maritime considère qu'il y a une atteinte substantielle à un périmètre AOC dès lors qu'un projet de plan local d'urbanisme soustrait plus de 2 % du périmètre dédiée à l'AOC.

Au regard des extensions urbaines et des zones urbaines prévues au PLUiH dans le périmètre de l'AOC et non artificialisées à date d'élaboration du PLUiH, soit 17,6 ha sur les 604,35ha de l'aire AOC située sur le territoire de la CCPSO, la commission note que le projet de PLUiH réduit de 2,9 % le périmètre de l'AOC « Vins d'Alsace ». Dès lors, la commission constate l'atteinte substantielle au périmètre AOC « Vins d'Alsace » du projet de PLUiH de la CCPSO.

La commission attire l'attention de la CCPSO sur la délimitation des secteurs agricoles et urbains, notamment dans le cadre de l'extension urbaine « La Haul » prévue à Obernai. Les parcelles viticoles, que la collectivité souhaite conserver en zone agricole, ne permettront pas, de par leur taille réduite et leur configuration, le maintien d'une activité viticole. Les contingences inhérentes à l'ex-

exploitation, notamment vis-à-vis des engins employés et des zones de non traitement induites par la proximité des secteurs urbains, doivent être mieux prises en compte.

Un sous-secteur « NL » contraire aux principes de préservation des espaces naturels

Le PLUiH prévoit dans le secteur naturel, un sous-secteur dédié aux activités de loisir dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

La commission s'interroge d'une part sur la compatibilité de certains sous-secteurs NL avec les dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme et, d'autre part, sur l'existence de projets sur certaines de ces zones. Par ailleurs, la commission souligne que le document d'urbanisme doit présenter les mêmes règles et dispositions sur l'intégralité du territoire. A ce titre, la commission remarque que les terrains de sport, notamment de football, sont tantôt en secteur UE, tantôt en sous-secteur NL, parfois les deux. Enfin, la commission rappelle qu'au titre du ZAN, les terrains de sport sont listés au nombre des surfaces artificialisées.

En conséquence, la commission suggère à la CCPSO de distinguer les différents sous-secteurs NL en fonction des usages envisagés (étangs de pêche, canins, sportifs, tourisme, autres), de vérifier leur compatibilité avec les activités agricoles au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, et au besoin, soit de créer des secteurs de taille et capacité d'accueil limités (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, soit d'intégrer ces secteurs dans un zonage plus adapté, par exemple en secteur UE, afin d'assurer la cohérence interne du PLUiH.

En secteur naturel, la commission note la création de deux STECAL (Nt et Nj), qui n'appellent pas de remarques.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L.112-1-1 et D.112-1-24 du code rural et de la pêche maritime, un avis favorable conforme obligatoire au projet de plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Sainte-Odile (avec treize voix pour, trois abstentions), avec les recommandations suivantes :

- distinguer les différents sous-secteurs NL en fonction des usages prévus, de vérifier la compatibilité avec les activités agricoles, et au besoin, soit de créer des STECAL, soit, le cas échéant, d'intégrer les zones en secteur urbain,
- reprendre les délimitations des extensions urbaines en fonction des contingences d'exploitation agricole.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, un avis conforme obligatoire favorable, à l'unanimité moins deux abstentions, sur les projets de STECAL noté « Ach », « Acs », « Nt » et « Nj ».

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme un avis simple favorable, à l'unanimité moins deux abstentions, sur l'autorisation des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone « A » ou « N », sous réserve que ces derniers soient identifiés sur le document graphique du PLUiH.

Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers du Bas-Rhin,

**Communauté de communes du
Pays de Sainte-Odile
Monsieur le Président
36-38 rue du Maréchal Koenig
67213 OBERNAI Cedex**

