Pays de Sainte Odile
Communauté de Communes

Réponses aux avis formulés sur le projet de PLUi arrêté

Les Communes
Les Personnes Publiques Associées
Commissions
Autorité Environnementale

Cittànova

SOMMAIRE



Préambule

A destination des lecteurs

1 Synthèse des avis PPA reçus et prise en compte

Dans les grandes lignes

Dans le détail

DDT : FAVORABLE avec compléments
UDAP : "FAVORABLE" avec compléments
CA : FAVORABLE avec deux réserves
EPF Alsace : (non PPA)
Région Grand Est : Réputé favorable
Collectivité européenne d'Alsace : FAVORABLE avec recommandations
PETR Piémont des Vosges : Compatible / Favorable
ARS : Favorable avec observations
CMA : FAVORABLE
CCI Alsace Eurométropole : FAVORABLE
EPCi voisins : Blaesheim FAVORABLE
Sncf réseau

2 Synthèse des avis "commissions"

CDPENAF : FAVORABLE avec compléments
CRHH : FAVORABLE

3 Synthèse de l'avis émis par l'Autorité environnementale - Mrae



Préambule

Préambule

La CCPSO - Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile - a souhaité apporter des éléments de réponse aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées et les mettre à la disposition de la commission d'enquête et des pétitionnaires qui consultent le projet de PLUi lors de l'enquête publique.
En effet, le projet de PLUi-H de la CCPSO est issu d'un large processus de concertation ; que ce soit auprès des Personnes Publiques Associées qu'auprès de la population. Un grand nombre d'acteurs a participé à l'élaboration de la version portée au public.
Les Personnes Publiques Associées saluent le travail réalisé et soulignent la collaboration appréciée pour le résultat présenté.

La CCPSO a choisi d'émettre un projet de réponse en amont de l'enquête publique, afin de permettre à la Commission d'enquête mais aussi aux pétitionnaires de prendre connaissance de ces éléments. Il ne s'agit pas d'une obligation mais bien d'une volonté de pédagogie et de concertation ouverte au plus grand nombre.

Nous invitons les pétitionnaires et la commission à lire l'ensemble des avis formulés pour mettre en perspective les différentes appréciations du projet de PLUi-H.

4 types de réponses ont été apportées au stade d'avancement du dossier :

- **FAVORABLE :** la demande formulée est suivie
- **FAVORABLE EN PARTIE :** la demande formulée est suivie en partie
- **DÉFAVORABLE :** la demande formulée n'est pas suivie
- **EN ATTENTE :** des échanges, des compléments d'informations ou des précisions sont nécessaires avant que la CCPSO puissent se positionner définitivement.

Bonne lecture,

Un avis qu'est-ce que c'est et comment le lire ?

L'avis d'une Personne Publique Associée est soit

favorable / **favorable sous réserve** / **défavorable**

"sans réserve"

C'est avis clair et positif qui s'accompagne souvent de conseils et remarques d'amélioration du dossier pour être versés au dossier

"avec réserve.s"

C'est un avis positif et cela induit que les réserves formulées soient levées avant d'approuver le document

Cela s'accompagne toujours d'une annexe avec des conseils et remarques d'amélioration du dossier pour être versés au dossier

L'EPCi doit reprendre son dossier avec le plus souvent un

retour à la case PADD ou des argumentaires sérieux à développer pour continuer le dossier

Le projet de PLUi-H du Pays de Sainte Odile se situe ici

quelques réserves émises mais qui ne concernent pas le fond du dossier et qui permettront une amélioration de la qualité du dossier présenté



2

Synthèse des avis PPA reçus et projet de réponse

La suite à donner

L'ensemble des réserves et remarques sont analysées

Le Pays de Sainte-Odile fait le choix d'apporter une réponse exhaustive aux demandes

- Qu'elles soient issues des avis PPA
- Qu'elles soient issues de l'enquête publique à venir

Les réponses sont pour le moment de quatre ordres

- **FAVORABLE :** la demande formulée est suivie
  Répond en tous points au PADD et à la déclinaison réglementaire du projet
- **FAVORABLE EN PARTIE :** la demande formulée est suivie en partie
  L'ensemble de la demande ne peut être suivie en tous points (méthode, importance de l'évolution attendue...)
- **DÉFAVORABLE :** la demande formulée n'est pas suivie
  La demande est en contradiction avec le PADD, la méthodologie mise en oeuvre, et peut remettre en cause l'équilibre du projet (équité de réponse et traitement, fragilité juridique, projet politique...)
- **EN ATTENTE :** des échanges, des compléments d'informations ou des précisions sont nécessaires avant que la CCPSO puissent se positionner avant l'approbation.
  (en attente...)

Dans les grandes lignes

Qui s'est prononcé sur le dossier ?

Les PPA

DDT : Les Directions Départementales des Territoires

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

CA : Les Chambres d'Agriculture

EPF Alsace : Etablissement Public d'Alsace

Région Grand Est

Collectivité européenne d'Alsace

PETR Piémont des Vosges : Pôle d'équilibre territorial et rural

ARS : Agence Régionale de Santé

CMA : Chambre des Métiers d'Alsace

CCI Alsace Eurométropole : Chambre de Commerce et de l'Industrie

EPCi voisins : Blaesheim

Sncf réseau et **Rte**

INAo : Institut National de l'origine et de la qualité

Les 6 communes

Les Commissions

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CRHH : Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)

L'autorité environnementale

La Mrae

et comment ?

Les PPA

DDT : FAVORABLE avec compléments

UDAP : "FAVORABLE" avec compléments

CA : FAVORABLE avec deux réserves

EPF Alsace : (non PPA)

Région Grand Est : Réputé favorable

Collectivité européenne d'Alsace : FAVORABLE avec recommandations

PETR Piémont des Vosges : Compatible / Favorable

ARS : FAVORABLE avec observations

CMA : FAVORABLE

CCI Alsace Eurométropole : FAVORABLE

EPCi voisins : Blaesheim FAVORABLE

Sncf réseau (non PPA)

Rte (non PPA)

Inao (non PPA : organisme consulté)

Les 6 communes : consulter l'avis

Les Commissions

CDPENAF : consulter l'avis

CRHH : consulter l'avis

L'autorité environnementale

La Mrae : consulter l'avis

Dans les grandes lignes

Les réserves / remarques itératives ou sensibles émises à lever avant d'approuver

1. Un parti pris d'équilibrage sur Obernai moins soutenu que sur la période passée à mieux justifier
2. Les annexes du PLUi-H à reprendre
3. La justification du projet de la Haul à Obernai et ses impacts agricoles
4. Une amélioration de la démonstration ERC site par site (STECAL / OAP) dans le rapport de justification
5. L'affichage (annexe ? zonage ?) des risques connus et/ou potentiels
6. La préservation de la ressource en eau à mieux justifier / afficher
7. Articulation schema d'eau pluviale / outils réglementaires à améliorer (CPT / CBS et justifications)
8. La reprise du zonage Nl (naturelle dédiée aux sports et loisirs) notamment pour chaque secteur quel est l'objectif poursuivi et adapter le zonage en toute cohérence au regard du besoin réel.

Avis de l'État / DDT

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Avis

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.

[...] 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 [...] 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

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 !'Andlau et de la Scheer.

Il est enfin noté que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont pertinentes et de qualité.

Réponse / RAS

Le Pays de Sainte Odile remercie la DDT dans la compréhension des intentions de son projet présenté.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Avis

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

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile donne suite à la demande et propose la rédaction suivante :

Sur le temps de son PLUi-H (2024/2040), le Pays de Sainte Odile se fixe un objectif de modération de consommation de l'espace de 35% par rapport à la période de référence et en intégrant la mise à jour de la consommation passée jusqu'à l'arrêt du projet.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Avis

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.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

Le Pays de Sainte Odile donne suite à la demande. Néanmoins, un travail a été réalisé et reflète à la fois : le souci des élus de la question patrimoniale mais aussi un contexte de "premier" PLUi-h où l'amélioration reste possible. La CCPSO donne une suite favorable en partie à la remarque. En effet, un travail considérable a déjà été fourni (il est rappelé ci dessous), néanmoins, une amélioration sera fournie sur les communes de Meistratzheim et à Bernardswiller.

La CCPSO a budgeté une étude patrimoniale intercommunale de près de 30 000€ qui répondra précisément aux attentes de la remarque. La CCPS envisage de l'intégrer sous forme réglementaire par la suite.

Le travail fourni et la méthode (pour rappel) :

- Concernant Obernai :

Le repérage a été réalisé à partir :

- o du recensement réalisé par le service de l'Inventaire,
- o de guides patrimoniaux et touristiques consacrés à la Ville d'Obernai,
- o de notre connaissance du patrimoine bâti, capitalisée pendant plus de 20 ans au travers du dialogue permanent du service instructeur des autorisations d'urbanisme avec l'ABF lors de l'instruction des permis de construire.

Le repérage a concerné 3 échelles :

- o les édifices ou ouvrages repérés pour leur valeur historique, architecturale ou urbaine : lieu de l'histoire local, présence de détails architecturaux remarquables, édifice particulièrement représentatif d'un style architectural ou présentant une composition architectural particulier aboutie, singulière ou pittoresque ;
- o les ensembles d'intérêt urbain ou paysager, par la cohérence de la morphologie, la typologie ou le style du bâti ou du traitement des espaces non bâtis ;
- o Edifice ou ouvrage monumental.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Avis

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.

Dans un contexte où l'instauration du périmètre délimité des abords conduira à exclure une superficie non négligeable de l'enveloppe urbaine de la Commune, il était essentiel que ce repérage soit exhaustif, de telle sorte à pouvoir garantir par l'intermédiaire du règlement du PLU, la préservation d'édifices ou d'ouvrages d'intérêt, désormais situés hors du périmètre délimité des abords.

(suite)

- Concernant les villages, le repérage a été réalisé sur le terrain avec les Maires des Communes concernés. Il a été tenu compte du repérage de l'inventaire pour finaliser les propositions. Une stratégie au cas par cas a été retenue.

A Innenheim, il s'agit d'une avancée considérable dans la préservation du patrimoine urbain (la commune n'est pas couverte par un périmètre de protection au titre MH ou par un site remarquable). La Commune a identifié intégralement son noyau ancien comme secteur d'intérêt urbain et paysager et a repéré à l'intérieur de ce secteur un nombre important de maisons remarquables qui serviront d'exemple au maintien de l'identité villageoise de la Commune.

A Krautergersheim, la Commune comporte un seul édifice protégé au titre de MH. Les abords du MH présentent des covisibilités très limitées, raison pour laquelle la Commune a estimé que l'établissement d'un PDA était peu justifié. La Commune a souhaité inclure son noyau villageois ancien au sein d'un secteur d'intérêt urbain et a identifié près d'une trentaine d'édifices remarquables y compris hors de ce secteur.

Niedernai est couvert par un périmètre MH où l'avis ABF est systématiquement conforme car les covisibilités sont constantes quelque soit le terrain concerné. La Commune a estimé qu'un PDA aurait eu pour effet de réduire ce niveau de protection et qu'une telle démarche aurait été dommageable au maintien d'une exigence soutenue sur l'ensemble du village. La Commune a souhaité bien au contraire renforcer cette protection via le repérage d'un nombre important de bâtiments remarquables et par l'identification d'un secteur d'intérêt sur sa rue principale.

A Meistratzheim et à Bernardswiller, la délimitation des nouveaux périmètres délimités des abords couvriront désormais intégralement les noyaux anciens : tout projet sera ainsi soumis à l'avis conforme de l'ABF, ce qui constitue une avancée considérable en matière de protection puisque les covisibilités sont actuellement partielles et l'avis de l'ABF rarement opposable. Les communes ont estimé dans ce contexte qu'un repérage au titre du L151-19 du CU n'était pas nécessaire, jugeant que le renforcement des servitudes de protection MH et le contenu du règlement du PLU dans les zones UAv étaient suffisamment protecteurs.

Nous tenons en effet à rappeler que les articles 9 à 12 du règlement, sur la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère, encadrent très fortement les projets, comportent de nombreuses dispositions renforcées s'appliquant spécifiquement aux secteurs UAo et UAv en vue de garantir la préservation du bâti, et constituent en conséquence une avancée considérable dans l'encadrement des interventions sur le patrimoine architectural et urbain.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Avis

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.

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile donne suite à la demande et propose un classement et exhaustivité de traitement sous réserve de disposer des éléments à la date d'approbation.

Le classement proposé reprend le code de l'urbanisme suivant ainsi cette armature :

5.1_ANNEXES_ART_R151-51_CU

5.2_ 5.1_ANNEXES_ART_R151-52_CU

5.3_ 5.1_ANNEXES_ART_R151-53_CU

5.4_ANNEXES COMPLEMENTAIRES

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Objectifs de production

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. Les zones d'urbanisation projetées, en particulier à Bernardswiller et Innenheim, auront un impact sur le cadre de vie. Il convient néanmoins de relever que sur les années 2016-2022, la production de logements s'est localisée à 75 % à Obernai.

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.

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile entend la remarque et complète son argumentaire dans le rapport de justification. Néanmoins, le rapport de justification est très précis sur la déclinaison du scenario choisi des p79 à 93 du rapport de justification. La conclusion de la complémentarité entre Obernai/villages et le lien immédiat avec la consommation d'espace n'est pas aussi évidente que décrite. L'équilibre global du document et la planification dans le temps des projets sont des éléments non évoqués dans l'avis. La conclusion de la CRHH reprend quant à elle le parti pris du PLUi-H en expliquant que le PLUi-H met en place une première étape de projet visant justement le rééquilibrage. Cette étape est primordial pour permettre le dit rééquilibrage.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : 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. [...] Au cours des 6 dernières années, la part des logements aidés est restée faible, à environ 5 % de la production neuve. A 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'accés au logement (familles précaires, ménages isolés, jeunes actifs).

Réponse / RAS

Le Pays de Sainte Odile remercie de la DDT dans la compréhension de son ambition. et son implication sur le volet habitat.

La CCPSO ne manquera pas d'établir son bilan à mi-parcours.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : 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'informations 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.

Réponse / RAS

Le Pays de Sainte Odile en prend bonne note et viendra compléter ses fiches actions avec les conseils mentionnés.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Plan d'actions du volet PLH

Les moyens d'observation prévus et la régularité du suivi du PLUI-H permettront d'assurer une bonne gouvernance de celui-cl, 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.

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile donnera suite en intégrant le calendrier et le financement sur certaines actions à termes et après avoir éprouvé les premières années du PLU_-H. En effet, le volet H du PLUi du Pays de Sainte-Odile constitue une première étape importante, c'est une action forte et volontariste et constitue un premier signal de cette politique sur le territoire. La seconde étape (déjà amorcée) est bien de définir davantage d'engagements financier à termes.

La CCPSO se donne trois ans (mi-parcours) pour apprécier de nouveau les bilans annuels. La CCPSO voit le PLH comme une démarche dynamique, aux actions progressives, afin de rester agile en terme de planification.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Transport et déplacement

[...]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 aux objectifs du PADD.

Il est relevé que les obligations en matière de stationnement sont élevées, puisque les articles 15 UM et 15 /AU 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 [...] « pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1' à 3' de /'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 Haut et des Remparts è Obernai. Les règles de stationnement édictées par le PLU ne trouveront donc pas à s'appliquer sur une grande partie d'Obernai.

Réponse / DEFAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile ne souhaite pas faire évoluer la rédaction de son règlement sur le stationnement afin de permettre sa réelle application. A ce jour, il ne s'agit pas d'un enjeu identifié et ne se voit donc pas traduire ce point de manière différente.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : 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.

Sont ciblés spécifiquement :

Pôle sportif de Krautergersheim
Secteur du Kuttergaessel à Obernai
Secteur de l'Hôpital et avenue du Maire Gillmann à Obernai
STEU de Meistratzheim (extension séparée par une haie)

Réponse / EN ATTENTE //

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement.
Néanmoins, la réponse se dessine plutôt vers un retour défavorable :
Le Pays de Sainte Odile apporte les précisions nécessaires à la fois sur le périmètre et les projets envisagés :

Pôle sportif de Krautergersheim : il s'agit du 2ème pôle sportif de la CCPO et accueillent 25 associations pluridisciplinaires, il est donc vital de pouvoir conserver son extension.

Secteur du Kuttergaessel à Obernai : le projet sera davantage détaillé mais à ce jour le site est évalué comme nécessaire pour le projet de développement de l'intercommunalité. La justification sera davantage étoffée dans le cadre du rapport de justification.

Secteur de l'Hôpital et avenue du Maire Gillmann à Obernai : le secteur est très bien desservi actuellement et en capacité de recevoir un plus grand déploiement. Particulièrement accessible, il vise à recevoir des besoins événementiels (grande salle) aujourd'hui non disponible;

STEU de Meistratzheim (extension séparée par une haie) : le secteur est ajusté suite à l'impossibilité de réaliser les besoins de projet sur la parcelle initialement prévu dans le document actuel de planification.

Ces éléments de réponse seront apportés au sein du rapport de justification pour en faciliter la compréhension par tous.

SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS & PRISE EN COMPTE

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments



Pôle sportif de Krautergersheim V



Secteur du Kuttergaessel à Obernai

en attente



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



STEU de Meistratzheim (extension séparée par une haie) V

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Équipements publics et de loisirs

Le classement en zone NL de plusieurs équipements sportifs et de loisirs ne répond pas aux définitions des zones naturelles du code de l'urbanisme.

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 :

le terrain de football de Bernardswiller

***la piste d'aéromodélisme de Meistratzheim**, dont le tracé devrait cependant être rectifié pour inclure la piste elle-même.*

***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.*

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.

Réponse / EN ATTENTE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement.

Néanmoins, la réponse se dessine plutôt vers un retour favorable :

Le Pays de Sainte Odile apporte les précisions nécessaires à la fois sur le périmètre et les projets envisagés. L'ensemble des secteurs NL ont été réévalués. Néanmoins, la proposition de les classer en zone urbaine de facto, n'est pas non plus la bonne option réglementaire, notamment en situation dite "isolée". Il s'agit ici de venir définir le statut des STECAL NL de nouvelles sous-destination apparaissent.

le terrain de football de Bernardswiller :

***la piste d'aéromodélisme de Meistratzheim** :*

***les secteurs situés en zone inondable** :*

SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS & PRISE EN COMPTE

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments



Terrain de Bernardswiller



la piste d'aéromodélisme de Meistratzheim,

les secteurs situés en zone inondable :

Tous les sites Nl de Meistratzheim

Une partie des terrains de foot de Niedernai

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Deux notions sont à 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). [...] 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.

Réponse / FAVORABLE (cf réserve émise)

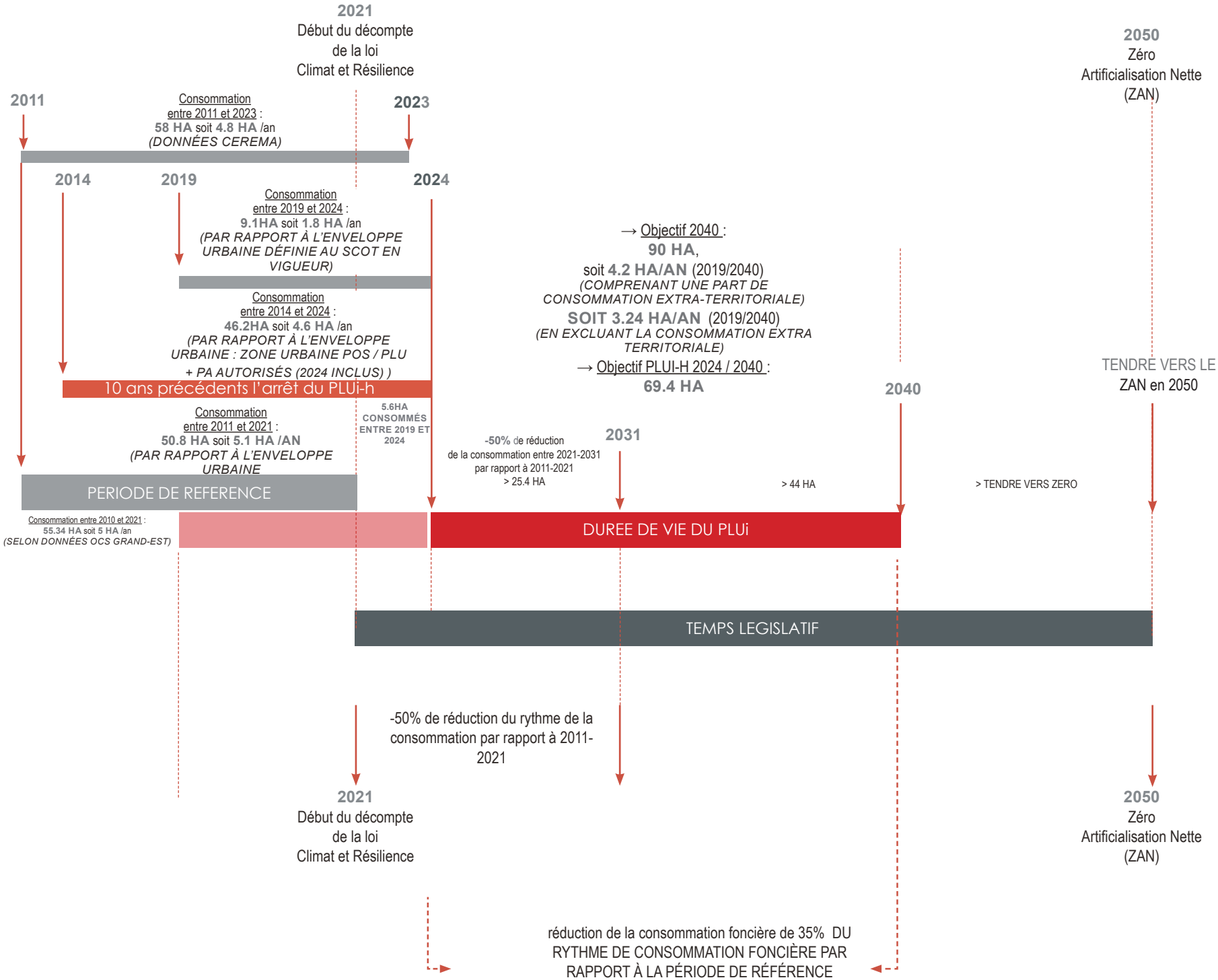
Sur le temps de son PLUi-H (2024/2040), le Pays de Sainte Odile se fixe un objectif de modération de consommation de l'espace de 35% à horizon 2040 et en intégre bien la mise à jour de la consommation passée jusqu'à l'arrêt du projet.

La justification entre consommation "brute" et "consommation" réelle est détaillée et précisée, à la fois dans les OAP mais aussi dans le rapport de justification, afin d'être tout à fait transparent sur l'exigence du projet. Néanmoins, afin d'écarter toute confusion, une reprise détaillée et schematique (illustrée) permettra de lever toute ambiguïté sur les chiffres.

La CCPSO rejoint la DDT sur l'affichage de la modération de la consommation de l'espace dans le PADD afin de répondre pleinement aux attendus.

La CCPSO a fait le choix de mobiliser la circulaire Béchu et d'en détailler l'usage dans le rapport de présentation.

Il doit être précisé ici et dans le rapport de justification que le contexte particulier (législatif) dans lequel se trouve la CCPSO sera précisé dans le rapport de présentation également. Ainsi, il est précisé qu'une évolution du PLUi-H interviendra pour assurer sa mise en compatibilité avec le SCoT dit "climatisé" et le SRADDET, avant échéance du 22 février 2028.


2021
Début du décompte
de la loi
Climat et Résilience
2050
Zéro
Artificialisation Nette
(ZAN)
2011
Consommation
entre 2011 et 2023 :
58 HA soit 4.8 HA /an
(DONNÉES CEREMA)
2023
2014
2019
2024
Consommation
entre 2019 et 2024 :
9.1HA soit 1.8 HA /an
(PAR RAPPORT À L'ENVELOPPE
URBAINE DÉFINIE AU SCOT EN
VIGUEUR)
→ Objectif 2040 :
90 HA,
soit 4.2 HA/AN (2019/2040)
(COMPRENANT UNE PART DE
CONSOMMATION EXTRA-TERRITORIALE)
SOIT 3.24 HA/AN (2019/2040)
(EN EXCLUANT LA CONSOMMATION EXTRA
TERRITORIALE)
→ Objectif PLUI-H 2024 / 2040 :
69.4 HA
Consommation
entre 2014 et 2024 :
46.2HA soit 4.6 HA /an
(PAR RAPPORT À L'ENVELOPPE
URBAINE : ZONE URBAINE POS / PLU
+ PA AUTORISÉS (2024 INCLUS))
10 ans précédents l'arrêt du PLUi-h
5.6HA
CONSOMMÉS
ENTRE 2019 ET
2024
2040
TENDRE VERS LE
ZAN en 2050
Consommation
entre 2011 et 2021 :
50.8 HA soit 5.1 HA /AN
(PAR RAPPORT À L'ENVELOPPE
URBAINE
-50% de réduction
de la consommation entre 2021-2031
par rapport à 2011-2021
> 25.4 HA
2031
> 44 HA
> TENDRE VERS ZERO
PERIODE DE REFERENCE
Consommation entre 2010 et 2021 :
55.34 HA soit 5 HA /an
(SELON DONNÉES OCS GRAND-EST)
DUREE DE VIE DU PLUi
TEMPS LEGISLATIF
-50% de réduction du rythme de la
consommation par rapport à 2011-
2021
2021
Début du décompte
de la loi
Climat et Résilience
2050
Zéro
Artificialisation Nette
(ZAN)
réduction de la consommation foncière de 35% DU
RYTHME DE CONSOMMATION FONCIÈRE PAR
RAPPORT À LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Dispositions mises en œuvre pour limiter la consommation d'espace

Certaines OAP appellent néanmoins une attention toute particulière et plusieurs remarques

1) OAP des remparts à Obernai

- *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 ?*



Réponse / Défavorable

La CCPSO précisera son état des lieux dans l'OAP, en effet, les jardins ont déjà en grande partie disparus, il s'agit de l'extension du parking des remparts (zone UE du PLU). Une visite sur site finira de convaincre.

L'OAP se limite à la zone AU délimitée au PLUi, cette dernière inclue une bande paysagère au sein de l'OAP.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

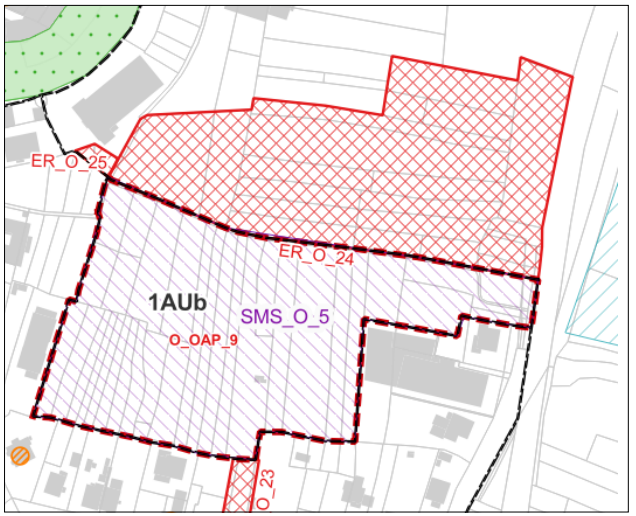
Remarques détaillées : Dispositions mises en œuvre pour limiter la consommation d'espace

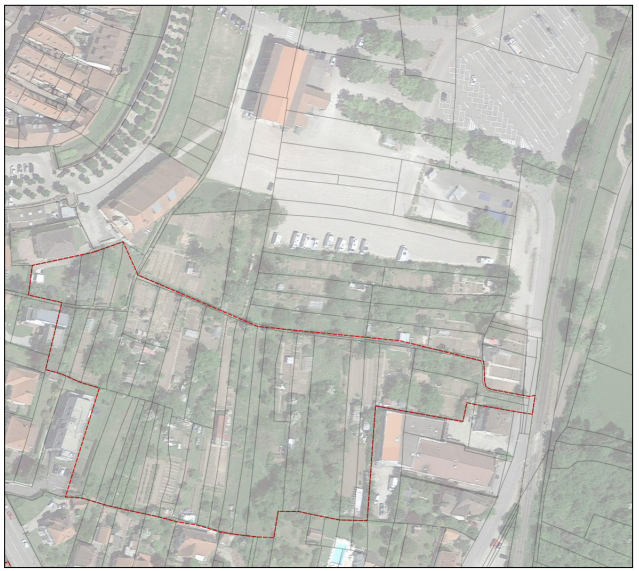
Certaines OAP appellent néanmoins une attention toute particulière et appellent plusieurs remarques

1) OAP des remparts à Obernai

- *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 de certaines liaisons (courbes ne 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.





Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas faire évoluer l'OAP.

SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS & PRISE EN COMPTE

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Dispositions mises en œuvre pour limiter la consommation d'espace

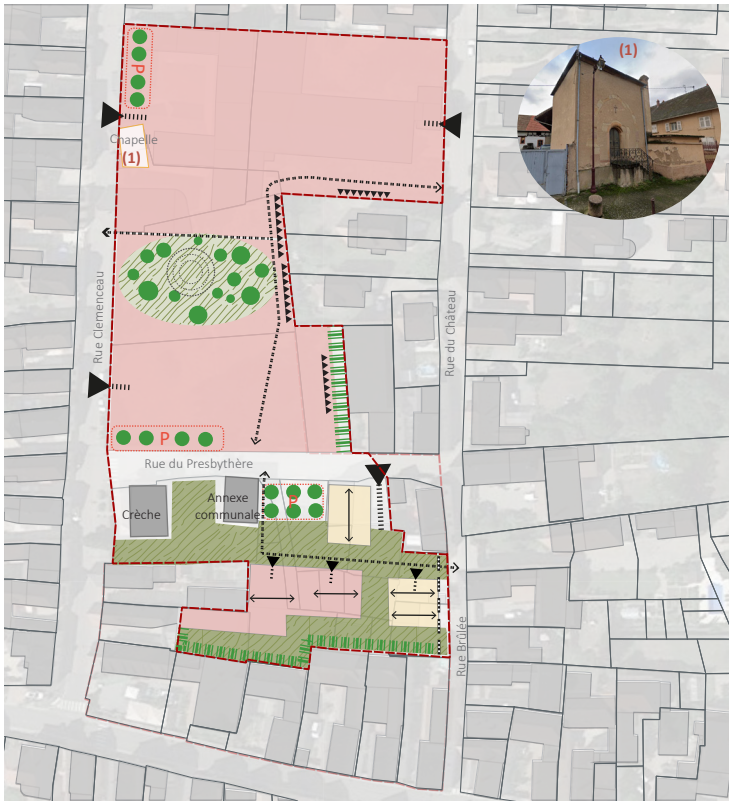
Certaines OAP appellent néanmoins une attention toute particulière et appellent plusieurs remarques

2) OAP du secteur des choucrouteries à Krautergersheim

- *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.*

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.



Réponse / EN ATTENTE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement.

SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS & PRISE EN COMPTE

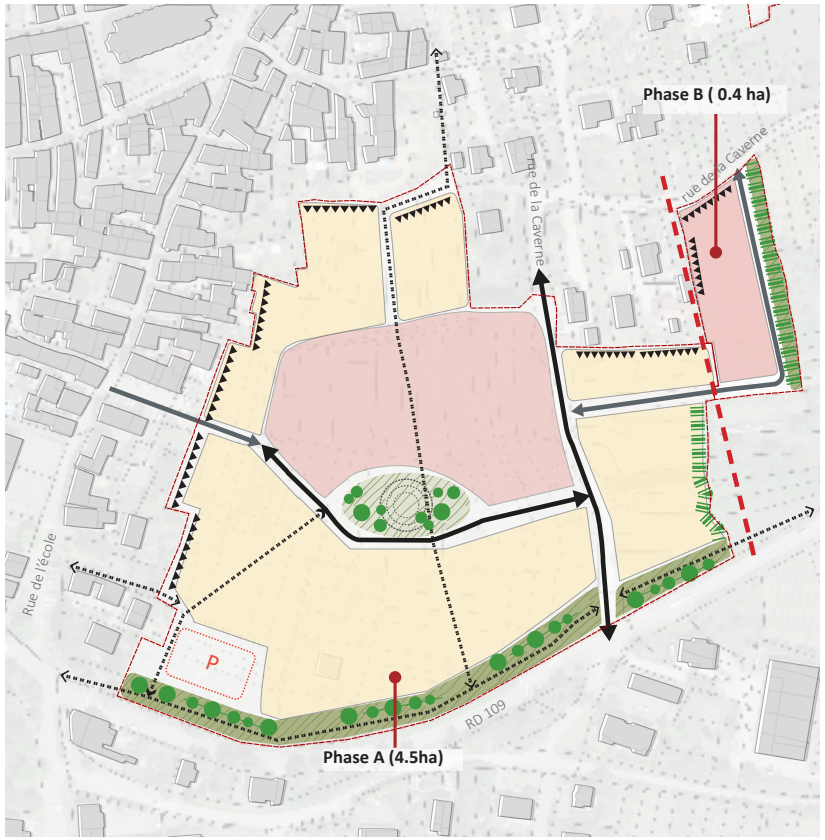
Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Dispositions mises en œuvre pour limiter la consommation d'espace

Certaines appellent néanmoins une attention toute particulière et appellent plusieurs remarques

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.



Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas faire évoluer l'OAP. En effet, les espaces paysagers proposés sont de qualité et largement développés. l'OAP a été construite en utilisant la topographie naturelle tout en visant la réduction de l'impact liée à la dépression naturelle du site.

Il s'agit d'un parc public de près de 2000m² et permet de constituer de développer une vraie ceinture verte pour la commune.

Enfin, le déplacement des collectifs à l'Est du site serait réellement dommageable pour la qualité urbaine et augmenterait considérablement l'impact visuel, que la commune a cherché à réduire.

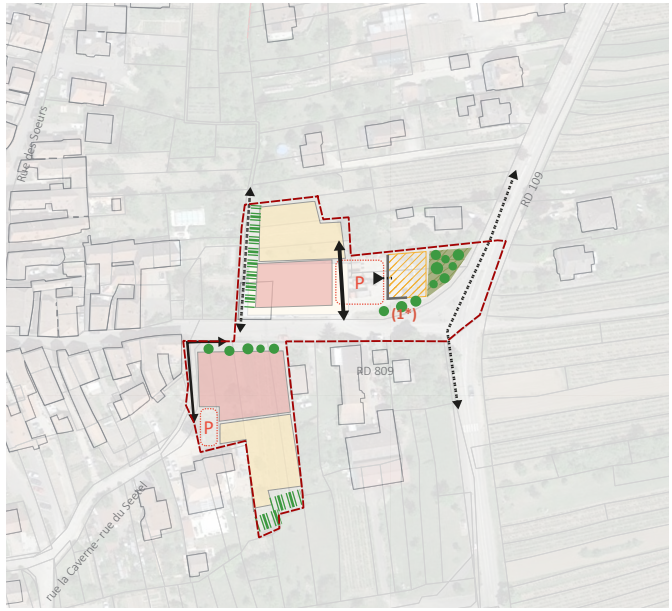
Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Dispositions mises en œuvre pour limiter la consommation d'espace

Certaines OAP appellent néanmoins une attention toute particulière et appellent plusieurs remarques

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.



Bernardswiller

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas donner suite à la remarque. En effet, les stationnements sont intégrés comme micro transition et permettent d'être optimisés en limitant un accès trop complexe.

Le règlement écrit et l'OAP permettent d'assurer leur qualité de traitement. La proposition irait à l'encontre des objectifs d'optimisation et d'intégration.

Enfin la mutualisation du stationnement est réalisée également avec celui des commerces.



Krautergersheim

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Dispositions mises en œuvre pour limiter la consommation d'espace

Certaines appellent néanmoins une attention toute particulière et appellent plusieurs remarques

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.



Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas donner suite. En effet, la route d'accès est une voie simple d 5m partagée avec une transition végétalisée avec la zone naturelle.

Ce potentiel de densification ne serait pas possible avec un accès central ou serait nettement moins optimisé. La commune intègre au sein de l'OAP une perméabilisation des sols avec des arbres et espaces à arborer.

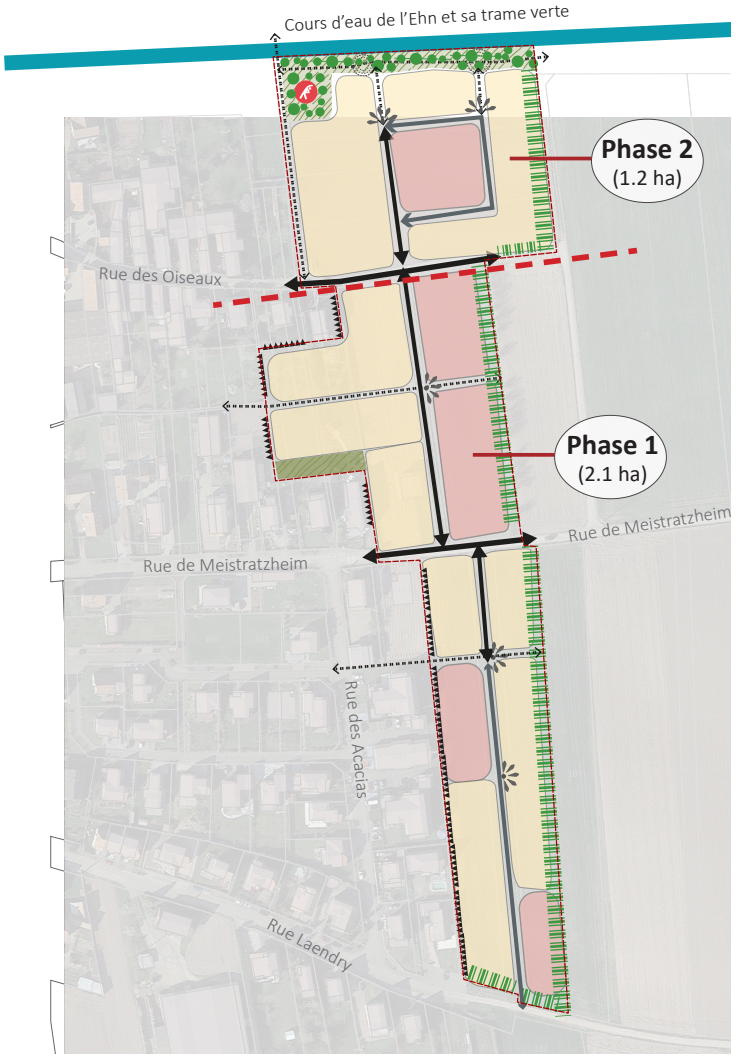
Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Dispositions mises en œuvre pour limiter la consommation d'espace

Certaines OAP appellent néanmoins une attention toute particulière et appellent plusieurs remarques

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.



Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas donner suite. En effet, la commune ne se retrouve pas dans le commentaire réalisé. La typologie et répartition du bâti proposé a été mûrement réfléchi et n'est pas aléatoire.

En effet, une frange urbaine rythmée est proposée avec une transition arborée.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : 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 [...]

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,

Réponse / Défavorable

Le Pays de Sainte Odile ne peut faire figurer cet élément au même titre que les autres sites et sols pollués. En effet, après nouvelle recherche, aucune mention n'est disponible sur géorisque.gouv.fr, et aucune information complémentaire sur les transports Jung n'est disponible, hormis celui que la CCPSO a fait figurer

Néanmoins ce périmètre figure d'ores et déjà aux annexes, le risque n'est donc pas ignoré et le pétitionnaire informé.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Nuisances et pollution de l'air

Sur la commune de Innenheim :
les OAP I-OAP-3 et I-OAP-4 correspondent respectivement à deux secteurs voisins : IAIJc 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 aclivités. 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.

Réponse / RAS

Le Pays de Sainte Odile propose une alternative d'aménagement permettant de prendre en compte cette réduction des incidences liés aux poussières et GES ainsi qu'aux nuisances. Ces précisions figurent d'ores et déjà dans les enjeux à prendre en compte par les aménageurs au sein de chaque OAP. Celle-ci ne fait pas exceptions.

De manière plus précise, un recul entre bâti et espace viaire est compris comme zone tampon sous forme d'espace vert. Ces enjeux sont déjà intégrés à l'OAP.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1) Zones agricoles : RAS

2.2) Zones humides : démarches saluée.

A 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 fluviosols n'ayant pas été développé, des investigations au cas par cas devront être menées dans les secteurs à suspicion de fonctionnement en fluviosols ;

• 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

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile fait figurer ces précisions au sein de l'OAP trame verte et bleue. Néanmoins, cela ne relèvera pas d'une obligation. Cela permettra néanmoins une meilleure information.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

2.3) Préservation de la ressource en eau : améliorer l'annexe et intégrer les arrêtés préfectoraux

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 28101/1975 et exploités par le SDEAAlsace 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 0610112003 et exploitées par le SDEA Alsace Moselle*

+ intégration au règlement écrit des dispositions suivantes :

[...] certaines dispositions s'avèrent incompatibles avec les prescriptions des servitudes d'utilité publiques relatives aux captages :

- *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.*

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile suit bien évidemment la recommandation.

Les données ont été récemment transmises par l'ARS et sont donc intégrées.

SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS & PRISE EN COMPTE

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

2.3) Préservation de la ressource en eau : améliorer l'annexe et intégrer les arrêtés préfectoraux suite :

- *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 [...]

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. [...]

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).

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile suit bien évidemment la recommandation concernant les arrêtés des captages réalisés sur la CCPSO. Seul le dernier captage faisant l'objet de la déclaration d'utilité publique ne dispose pas encore de son arrêté. Néanmoins la CCPSO a conformé son zonage en fonction.

La CCPSO rappellera la présence des captages en amont de son règlement écrit pour lesquels les dispositions s'appliquent au delà du règlement écrit; et distinguera les constructions nouvelles des constructions existantes.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Paysage et patrimoine

3.1) Mise en place de Périmètres Délimités des Abords

A 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 Périmètres 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.

Réponse / RAS

Le Pays de Sainte Odile prend bonne note de ces recommandations.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Paysage et patrimoine / règlement

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».*

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

La commune d'Innenheim n'est pas concerné par un périmètre des abords ce qui explique son cas particulier dans le réglement écrit à ce sujet.

Le Pays de Sainte Odile est en revanche favorable intègre ces dispositions au règlement écrit concernant les éléments de décors en pierre et la zone UA.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Paysage et patrimoine / règlement

3.2) Protection du patrimoine via le règlement

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

- *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).

Réponse / DEFAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile n'est pas favorable à cela au regard du cadre MH qui permet le maintien de la qualité architecturale.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Paysage et patrimoine / règlement

3.2) Protection du patrimoine via le règlement

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

- *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 séparatlves 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.

Réponse / DEFAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile n'est pas favorable à cela au regard du cadre MH qui permet le maintien de la qualité architecturale.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Paysage et patrimoine

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.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

Voir réponse CODE : DDT_3

Le Pays de Sainte Odile donne suite à la demande. Néanmoins, un travail a été réalisé et reflète à la fois : le souci des élus de la question patrimoniale mais aussi un contexte de "premier" PLUi-h où l'amélioration reste possible. La CCPSO donne une suite favorable en partie à la remarque. En effet, un travail considérable a déjà été fourni (il est rappelé ci dessous), néanmoins, une amélioration sera fournie sur les communes de Meistratzheim et à Bernardswiller.

La CCPSO a budgeté une étude patrimoniale intercommunale de près de 30 000€ qui répondra précisément aux attentes de la remarque. La CCPS envisage de l'intégrer sous forme réglementaire par la suite.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Paysage et patrimoine

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 photovoltaiques 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.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne suite à la préconisation en modifiant le schéma 3.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Paysage et patrimoine

4) Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : RAS

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 méthanisalion 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 grace à des procédures d'urbanisme simplifiées. Il n'y avait dès lors pas de nécessité de les intégrer au PLUiH à ce stade.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO précise le rapport de justification en mentionnant explicitement l'OAP thématique.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : Economie

1) Équipement commercial : RAS

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

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.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO prend bonne note des préconisations en matière de développement économique.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : REMARQUES DIVERSES

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

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 Régional 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

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile donne suite à la demande et propose un classement et exhaustivité de traitement sous réserve de disposer des éléments à la date d'approbation.

Le classement proposé reprend le code de l'urbanisme suivant ainsi cette armature :

5.1_ANNEXES_ART_R151-51_CU

5.2_ 5.1_ANNEXES_ART_R151-52_CU

5.3_ 5.1_ANNEXES_ART_R151-53_CU

5.4_ANNEXES COMPLEMENTAIRES

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : REMARQUES DIVERSES

Lisibilité du règlement :

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'apparaitront 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.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

Le retour d'experience indique réellement l'inverse auprès de l'ensemble des départements où nous travaillons, que ce soit auprès des instructeurs et auprès des administrés. Du changement : certainement mais de la simplification appréciée et recommandée par la suite. Cette demande ne sera donc pas suivie. En revanche un travail de mise en page sera amélioré.

La CCPSO intègre, en revanche, la modification du point 2.

Dans le détail // DDT : Favorables avec compléments

Remarques détaillées : REMARQUES DIVERSES

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.

Réponse / FAVORABLE

Si la cohérence avec les territoires voisins est attendue, elle ne doit néanmoins pas déséquilibrer l'approche méthodologique et les objectifs réglementaires intercommunaux.

Un STECAL sera donc mis en place pour être en adéquation avec le territoire voisin, même si un projet immédiat n'est pas attendu.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

Réserve 1

Secteur Nl

Les secteurs Nl constituent pour partie des espaces urbains d'équipements et doivent être traités comme tels, leurs extension sur des espaces agricoles doivent être limitées aux projets identifiés et traités comme des extensions

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne une suite favorable à la demande. La CCPSO souhaite pouvoir évaluer de nouveau l'ensemble de ces secteurs NL avec la méthode suivante :

> analyse et précision de projet site par site

> évaluation des incidences et déclenchement de la séquence ERC

> catégorisation des secteurs au regard des besoins réels (sous secteur en fonction du besoin)

> reprise des périmètres au besoin réel également et au regard de la séquence ERC.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

Réserve 2

Secteur de la Haul à Obernai

Le secteur de la Haul à Obernai pourrait générer une perte d'espaces viticoles bien plus importante que les seules zones 1AUb identifiées, en raison de délaissés de parcelles plantées et de l'enclavement de la partie centrale, rendant très complexe la poursuite d'une exploitation satisfaisante.

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO souhaite préciser que la séquence ERC au regard de l'activité agricole a bien été réalisée et figure au rapport de présentation. C'est d'ailleurs pourquoi le site de projet est réalisé sous cette emprise et sous cette forme.

L'implantation des vignes et l'évaluation des modalités d'exploitation agricole du site ont été les principaux critères de définition du périmètre et des orientations schématisées dans l'OAP du dossier arrêté. Dans l'analyse d'alternative de site ou de scenario de projet, l'incidence paysagère a joué un rôle prépondérant. C'est pourquoi, la CCPSO en accord avec la commune n'exclut pas la possibilité de revoir la partie nord de projet dans les orientations proposées selon les conclusions de l'enquête publique. En revanche, la CCPSO en accord avec la commune ne souhaite pas rouvrir la réflexion sur la partie sud en pente forte, où aucune alternative ne peut être moins impactante que le scenario proposé.

Enfin, une visite de terrain finira de convaincre.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

Avis global

En préambule, nous tenons à souligner la qualité des échanges entre vos services, bureaux d'études et la Chambre d'agriculture sur la thématique agricole, qui a été l'occasion de plusieurs rencontres et échanges constructifs. Ces travaux ont permis de faire évoluer certains points tout au long de la démarche.

Réponse / RAS

Le Pays de Sainte Odile remercie la Chambre d'Agriculture dans sa disponibilité, la compréhension des intentions de son projet présenté.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

1) Projet urbain / Habitat

Concernant le projet urbain pour la partie habitat, les projections démographiques nous semblent pertinentes à l'horizon du PLU au regard de la situation du territoire. Les documents du PLU font ainsi état d'un besoin d'environ 2100 nouveaux logements d'ici 2040, qui devraient être réalisés à hauteur d'environ 43% dans le tissu urbain existant. [...]

Ce potentiel de densification s'appuie sur les délimitations des zones urbaines dans le projet de PLU, et prend en compte les opérations récentes ou en cours pour s'adapter aux diverses échéances (T0 du SCOT en 2019, enveloppe PLUi en 2024). Le projet prévoit l'inscription de zones IAU correspondant aux 57% de logements à créer restants, pour une surface globale d'environ 35 ha.

Nous notons une difficulté de lecture de l'échelonnement de la production de logements à l'horizon 2040. Près de 60% de ces surfaces sont ouvertes à l'urbanisation immédiatement, d'après l'échéancier indiqué dans les justifications, et le reste s'échelonne à partir de 2030 (1.6 ha), 2033 (11.4 ha) et 2035 (1.6 ha) ; une majorité des zones sont en sus soumise à un seuil représentant la totalité de la zone. Il est notamment fait état du palier de 2031 relatif à la loi Climat et Résilience, or ce palier doit inclure les surfaces construites depuis 2021 ce qui renforce le risque d'une surconsommation jusque 2031 au détriment de la 2nde période.

Le projet gagnerait en clarté en mettant en parallèle les perspectives démographiques (qui sont calculées sur deux périodes 2024-2035 et 2035-2040), les besoins en logements qui en découlent échelonnés dans le temps et les échéanciers de production de logements prévisionnels.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

La CCPSO n'exclut pas la possibilité de réévaluer les opérations déclenchées en première phase de l'échéancier au regard de critères objectifs de rétention foncière et/ou de complexité de mise en oeuvre du projet dans une temporalité courte. Néanmoins la CCPSO invite la CA et les pétitionnaires à lire les conclusions de la CRHH, de la DDT et de l'EPF à ce sujet, saluant le travail et la réponse opérationnelle dans le cadre du PLUi-H.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

1) Développement économique

En ce qui concerne les activités économiques, la Chambre d'agriculture relève que le projet vise à proposer des capacités foncières pour de nouvelles implantations, en continuité des zones d'activités existantes.

Si nous comprenons que les perspectives de développement économiques sont complexes à prévoir avec précision [...] et qu'il s'agit principalement de prévoir des possibilités d'accueil de nouvelles opportunités, nous relevons que les justifications pourraient être un peu plus étayées, notamment en termes de choix de localisation par rapport aux entreprises à accueillir. Le projet semble renforcer principalement les zones d'activités sur Innenheim, Krautergersheim et Obernai, sans qu'il ne soit précisé les motifs de ces choix et les éventuelles autres alternatives possibles mais non retenues. Si c'est évident pour la zone IIAUX d'Obernai, ça l'est moins pour les autres zones retenues. Les justifications pourraient expliciter par exemple, le type d'entreprises attendues, leur nombre [...]

Bien que l'habitat représente davantage de surfaces, le développement économique sera probablement le plus impactant pour les espaces agricoles, en raison d'emprises souvent plus importantes d'un seul tenant. La Chambre d'agriculture souhaite rappeler son attachement à des réflexions les plus poussées possibles sur le principe de sobriété dans l'aménagement des zones d'activités, afin d'en réduire leur impact [...]

Nous suggérons de développer les justifications relatives aux zones d'activités et notamment aux choix en termes de dimensionnement et de localisation par rapport aux attentes de développement économique.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO a développé un large argumentaire afin d'illustrer les dynamiques économiques en cours et à venir sur le territoire en p92 et suivante du rapport de présentation.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

2) Equipements

Concernant les équipements, le projet de PLUi délimite des zones urbaines UEe comprenant divers équipements ainsi que des zones naturelles NI comprenant des équipements existants et des espaces non bâtis. Cette distinction ne nous semble pas pertinente et l'ensemble des équipements devraient être classés en zone urbaine UEe dans un souci de cohérence. En ce qui concerne les zones NI, elles permettent effectivement d'accueillir des constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole ou le caractère naturel de la zone. Les équipements sportifs ne nous paraissent aucunement compatibles avec une activité agricole, quand bien même ils ne génèrent pas d'artificialisation du sol. La Chambre d'agriculture est donc opposée à l'inscription de zones NI sur des espaces actuellement agricoles. Dans le cas où ces zones sont destinées à accueillir des projets d'installations sportives, nous suggérons de les expliciter (type de projet, échéance, emprise, etc.) et d'inscrire des zones IAUe afin de prendre en compte la consommation d'espaces agricoles correspondant à ces projets.

En ce qui concerne les zones NI sans vocation agricole, elles devraient être limitées aux espaces totalement déconnectés des emprises urbaines accueillant déjà des installations.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne une suite favorable à la demande. La CCPSO souhaite pouvoir évaluer de nouveau l'ensemble de ces secteurs NL avec la méthode suivante :

> analyse et précision de projet site par site

> évaluation des incidences et déclenchement de la séquence ERC

> catégorisation des secteurs au regard des besoins réels (sous secteur en fonction du besoin)

> reprise des périmètres au besoin réel également et au regard de la séquence ERC.

Néanmoins et pour précision, la vocation du zonage n'est pas de retranscrire un état de fait d'occupation du sol mais bien son devenir de l'usage et le droit à construire à venir.

D'ailleurs il s'agit dans le projet de zonage NL en continuité des zones urbaines à vocation d'équipement d'en limiter la constructibilité car au contact de la zone agricole. En effet, les équipements ne font pas nécessairement partie des usages interdits en zone agricole et naturel. Il s'agit donc pour la CCPSO de venir encadrer et clarifier ce point à travers le zonage NL et ainsi fermer les possibilités sur les espaces agricoles et naturels.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

2) Equipements (suite)

Dans le détail, nous relevons les points suivants concernant les zones NI :

- *à Innenheim, la zone NI ne recouvre aucun espace agricole déclaré (une parcelle fauchée au Nord-Est), mais est majoritairement occupée par des installations existantes, elle devrait être classée en zone UEe,*



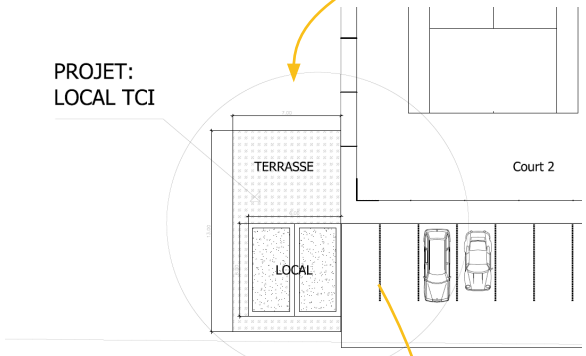
Zone NL Innenheim, version à l'arrêt du projet

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

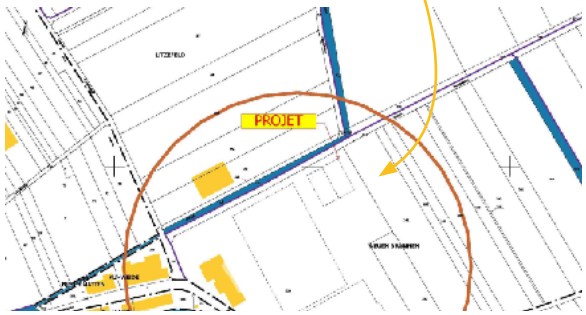
A Innenheim, le secteur est d'usage sportif (d'équipements) et dont le développement des réseaux et leur capacité actuels ne rasemblent pas nécessairement la définition d'une zone urbaine. De plus, si le secteur est bien concerné par un projet de constructibilité d'équipement et d'intérêt général (terrain de tennis) il reste exceptionnel et limité à l'échelle du site.

La basculer en zone UE reviendrait à la considérer comme un potentiel de densification d'équipement (voir d'extension) ce qui n'est aucunement le cas et entrainerait une confusion d'objectifs et de projet auprès des pétitionnaires également. Les objectifs de la zone Ue et des secteurs NL sont différents et bien traduits ici. Cela n'entraîne aucune incidence sur l'activité agricole aux alentours, au contraire, c'est une manière de venir réduire une incidence potentielle.

Néanmoins, la CCPSO donne suite sur la réévaluation de ses zones NL et distingue bien ses zones NL selon les projets et le réglement écrit par sous-secteur dans le réglement écrit. Enfin, le rapport de présetnation sera bien complété avec la description site par site des projets attendus.



Projet de constructibilité au sein de la zone



Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

2) Equipements (suite)

Dans le détail, nous relevons les points suivants concernant les zones NI :

• à Krautergersheim, la zone NI à l'Est semble constituer une extension de la zone UEe adjacente (qui comporte déjà elle-même une réserve foncière encore exploitée), elle a vocation à être classée en zone UEe ou IAUe en cas de projet défini, ou à rester en zone agricole ou naturelle en l'absence de projets (d'autant plus qu'une partie des équipements existants sont destinés à être supprimés pour de l'habitat - secteur rue du stade, OAP 3),



Zone NL Krautergersheim, version à l'arrêt du projet



Zone NL Krautergersheim, version proposée à l'approbation du projet

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO, après de nouveaux échanges avec la commune et au regard de l'avancement et nécessité du projet, souhaite supprimer le secteur.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

2) Equipements (suite)

Dans le détail, nous relevons les points suivants concernant les zones NI :

- *à Krautergersheim, la zone NI le long de l'Ehn comporte une parcelle cultivée, selon le projet ou l'absence de projet, un classement en zone UEe ou IAUe ou un maintien en zone agricole ou naturelle serait plus pertinent,*
  à Meistratzheim, la zone NI à l'Est de la zone urbaine semble constituer une extension de la zone UEe adjacente, elle a vocation à être classée en zone UEe ou IAUe en cas de projet défini, ou à rester en zone agricole ou naturelle en l'absence de projets,



Zone NL Krautergersheim, version à l'arrêt du projet

Réponse / DEFAVORABLE et en ATTENTE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement. Néanmoins, la réponse se dessine plutôt vers un retour défavorable. La zone ne peut relever d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

2) Equipements (suite)

Dans le détail, nous relevons les points suivants concernant les zones NI :

- *à Meistratzheim, la zone NI autour du terrain d'aéromodélisme doit être revue et limitée aux seules installations existantes, les zones exploitées doivent en être exclues et l'ensemble de l'existant doit y être inclus (la piste est actuellement en dehors du secteur NI),à Meistratzheim, le secteur NI sur les rives de l'Ehn est peu concerné par des terres agricoles mais ne fait l'objet d'aucun projet précis dans les justifications,*
à Niedernai, la zone NI à l'Ouest comporte les terrains sportifs existants qui ont vocation à être classés en zone UEe, une parcelle exploitée est incluse dedans au Nord, elle a vocation à être également incluse en zone UEe ou IAUe en cas de projet avéré,

Réponse / en ATTENTE

Chaque secteur NI comme pour les STECAL de manière générale fera l'objet d'une analyse site par site visant à décliner le projet de manière individuelle et les enjeux environnementaux comme annoncés dans l'avis DDT et réponse à la MRae, afin de clarifier le statut de chacun de ces secteurs.

La CCPSO donne une suite favorable à la demande. La CCPSO souhaite pouvoir évaluer de nouveau l'ensemble de ces secteurs NL avec la méthode suivante :
> analyse et précision de projet site par site
> évaluation des incidences et déclenchement de la séquence ERC
> catégorisation des secteurs au regard des besoins réels (sous secteur en fonction du besoin)
> reprise des périmètres au besoin réel également et au regard de la séquence ERC.



la piste d'aéromodélisme de Meistratzheim,



Terrain sur Meistratzheim en bord de l'Ehn (zone inondable



Niedernai

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

2) Equipements (suite)

Dans le détail, nous relevons les points suivants concernant les zones Nl :

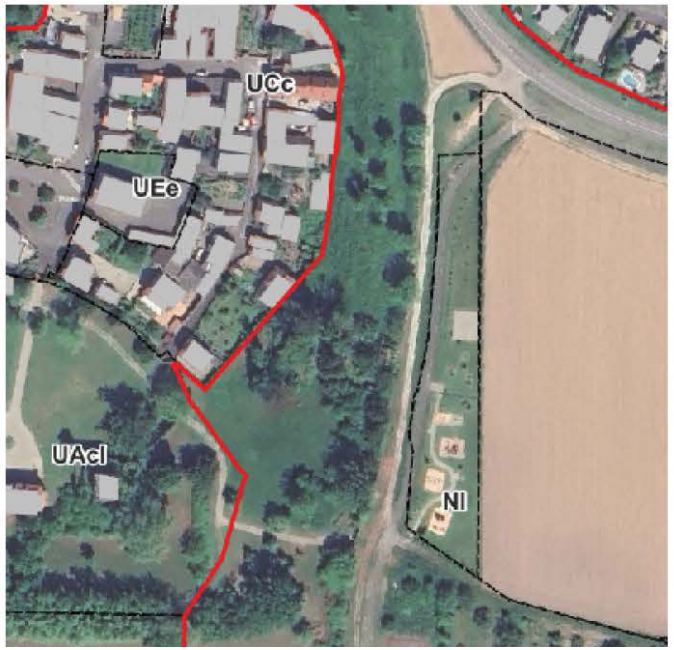
- *à Niedernai, la zone Nl à l'Ouest comporte des installations existantes qui pourraient être classées en zone UEe, en continuité de la zone urbaine,*

Réponse / DEFAVORABLE

En aucun cas la zone peut relever d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet est bien réel et exceptionnel, situé de manière isolée à la zone U, d'où son zonage. Le site est bien à usage actuel de loisir, il s'agit d'une aire de jeux. Les besoins sur ce site restent minimes et exceptionnels à l'échelle de l'intercommunalité. Le zonage NL reste donc bien adapté.

Néanmoins, un sous secteur et/ou ajustements réglementaires seront potentiellement déclenchés au regard des travaux réglementaires liés à la zone NL de manière générale.



Niedernai Zone NL

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

2) Equipements (suite)

Dans le détail, nous relevons les points suivants concernant les zones Nl :

- *à Obernai, la zone Nl dans le prolongement de la zone UT du camping (1) est quasiment intégralement exploitée, elle n'a donc pas lieu d'être en l'absence de projet explicite et compatible avec l'activité agricole, en cas de projet il devra être précisé et classé dans un autre zonage (extension de zone UT, JAU ou STECAL),*
- *à Obernai, les 3 autres zones Nl semblent bien correspondre à des installations existantes (pas de terrains agricoles), mais celle liées aux installations d'entraînement canin ne couvre qu'une partie du secteur effectivement occupé.*



Obernai (1)



Obernai (autre)



Obernai (autre)

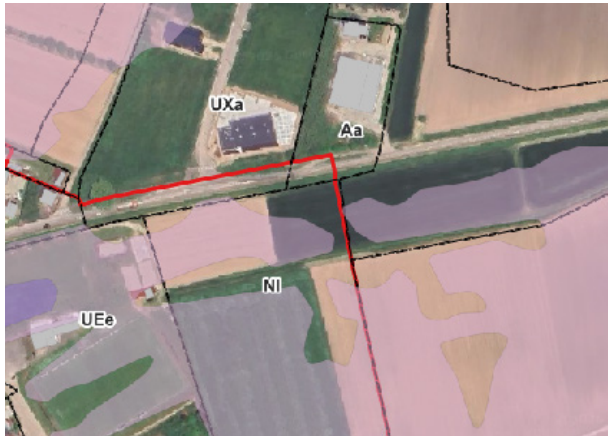


Obernai (autre)

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques



Bernardswiller



Meistratzheim



Krautergersheim

A NOTER

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

2) Equipements (suite)

Nous demandons que les zones NI comportant des équipements existants soient reclassées en zones UEe dans un souci de cohérence d'ensemble, et que les extensions de ces zones (notamment sur des terres agricoles) soient justifiées et considérées comme des extensions urbaines également.

Il est à noter que les zones NI ne sont pas mentionnées dans les chapitres introductifs du règlement écrit pages 7 à 11.

Les zones UEe concernent bien des équipements de diverses sous-destinations existants, seule la zone de la station d'épuration de Meistratzheim nous interpelle. Elle est effectivement étendue à une parcelle supplémentaire (par rapport à l'emprise actuelle) au Nord. Cette parcelle est exploitée, séparée du site de la STEP par un chemin et une haie, et à l'extérieur des emprises clôturées. Nous nous interrogeons donc sur les justifications de cette extension, d'autant que la zone inclut déjà une parcelle non utilisée à ce jour au Sud.
En l'absence d'explications, la Chambre d'agriculture est défavorable à l'extension de la zone UEe sur cette parcelle.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

En effet, la CCPSO reprendra le chapitre introductif à ce sujet. La CCPSO donne une suite favorable à la demande. La CCPSO souhaite pouvoir évaluer de nouveau l'ensemble de ces secteurs NL avec la méthode suivante :

> analyse et précision de projet site par site
> évaluation des incidences et déclenchement de la séquence ERC
> catégorisation des secteurs au regard des besoins réels (sous secteur en fonction du besoin)
> reprise des périmètres au besoin réel également et au regard de la séquence ERC.
Concernant la station d'épuration, le besoin est bien identifié, réel et ayant fait l'objet de la séquence ERC. Ce point sera davantage détaillé dans le rapport de présentation



Station d'épuration Meistratzheim

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

3) Projet urbain impact agricole

En termes de surfaces et d'objectifs chiffrés relatifs à la consommation foncière, le projet nous semble globalement bien justifié par rapport aux besoins du territoire, excepté ce qui concerne les remarques des paragraphes précédents.
En termes fonctionnels (impacts sur le parcellaire ou sur certaines exploitations), nous nous interrogeons particulièrement sur les secteurs d'extension urbaine qui nous paraissent avoir un impact plus important sur les espaces agricoles :

Le secteur IAUXa à Innenheim,
A Innenheim, le secteur IAUXa s'implante à proximité immédiate d'installations agricoles. Nous recommandons la plus grande vigilance dans l'aménagement du secteur pour ne pas entraver la fonctionnalité de ce site agricole (circulation des engins, accès au bâtiment, etc.), et suggérons de discuter le projet d'aménagement en lien avec cette exploitation dont le bâtiment se retrouvera enclavé entre la future zone et les voies de circulation.



1AUXa à Innenheim

Réponse / INFORMATION

La CCPSO prend bonne note des précisions et reste vigilance sur cet aspect que ce soit à l'échelon intercommunal comme communal.



Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

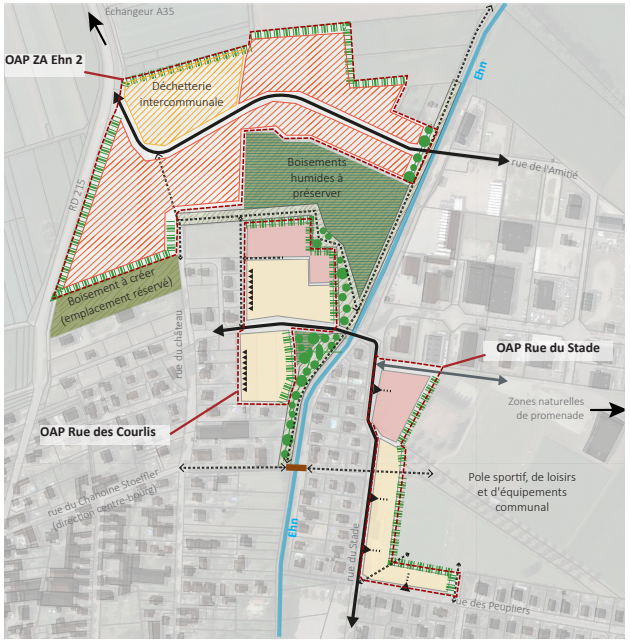
En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

3) Projet urbain impact agricole

En termes fonctionnels (impacts sur le parcellaire ou sur certaines exploitations), nous nous interrogeons particulièrement sur les secteurs d'extension urbaine qui nous paraissent avoir un impact plus important sur les espaces agricoles :

Le secteur IAUXa à Krautergersheim,

A Krautergersheim, le secteur IAUXa va créer des délaissés agricoles impossibles à exploiter, notamment la petite partie de parcelle maintenue en Nco entre la zone IAUc et la zone IAUXa. Cette zone s'accompagne en outre de 2 emplacements réservés (15 et 16) destinés à l'implantation d'espaces végétalisés de transition entre la zone d'activités et la zone résidentielle. D'une manière générale, la Chambre d'agriculture est défavorable à l'inscription d'emplacements réservés en zone agricole pour des aménagements directement liés à l'urbanisation, ils ont vocation à être intégrés dans la zone à urbaniser (réduction artificielle de l'espace consommé puisque ces secteurs sont comptés en zone agricole alors que leur vocation agricole est remise en cause).



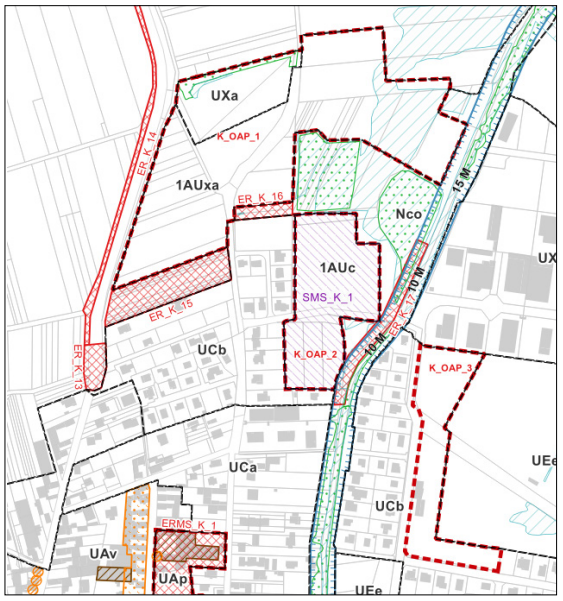
Réponse / ATTENTE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement.

Néanmoins, la réponse se dessine plutôt vers un retour défavorable :

La CCPSO ne partage pas l'analyse ni les propositions apportées. En effet, la notion d'artificialisation semble ici écartée dans l'avis de la Chambre d'Agriculture. Si ces espaces n'ont pas vocation à rester productif (alimentaire néanmoins), ils ont vocation à constituer un espace naturel pérenne et une ceinture arborée permettant le stockage carbone et la préservation des fonctionnalités écologiques.

Il s'agit d'espaces qui pourraient revenir à la pratique agricole si besoin à terme (et n'empêchent pas une pratique agricole actuelle in fine), les sols ne sont pas ici consommés ni artificialisés, ils changent de vocation mais préservent les sols.



Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

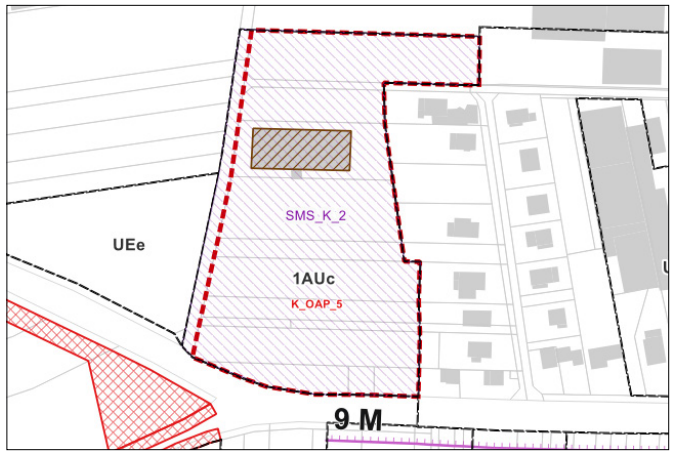
3) Projet urbain impact agricole

En termes fonctionnels (impacts sur le parcellaire ou sur certaines exploitations), nous nous interrogeons particulièrement sur les secteurs d'extension urbaine qui nous paraissent avoir un impact plus important sur les espaces agricoles :

La zone IAUc en entrée de ville Ouest à Krautergersheim,
A Krautergesheim, la zone IAUc à l'Ouest inclut une parcelle au Nord au-dessus de la rue des Champs Verts qui se situe au contact direct des espaces agricoles. L'inclusion de cette parcelle ne nous semble pas pertinente dans la mesure où le nord de la rue n'est pas encore bâti pour du résidentiel (présence de plusieurs bâtiments agricoles), et qu'elle va créer une nouvelle interface avec l'espace agricole, des zones de non traitement et un aménagement paysager qui pourraient être évités en s'appuyant sur la rue pour délimiter le secteur. Nous demandons de réduire ce secteur en le bornant à la rue existante.

Il est en outre impératif de prendre en compte les contraintes de circulation agricole pour aménager les voiries du secteur (rue des cailles et rue des champs verts), nous suggérons vivement une concertation avec la profession agricole locale lors de la réflexion sur l'aménagement de la zone.





Réponse / en ATTENTE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement.
Néanmoins, la réponse se dessine plutôt vers un retour défavorable :

La CCPSO ne partage pas l'analyse ni les propositions apportées. En dezoomant un peu autour du site, il est facilement observable que que le nord de la rue est en réalité déjà construit et amorcé à proximité immédiate.

En revanche, la CCPSO prend bonne note des propositions concernant la circulation agricole qui sera mentionné dans le coprs de texte de l'OAP.

De plus la CCPSO reste vigilance sur cet aspect que ce soit à l'échelon intercommunal comme communal.

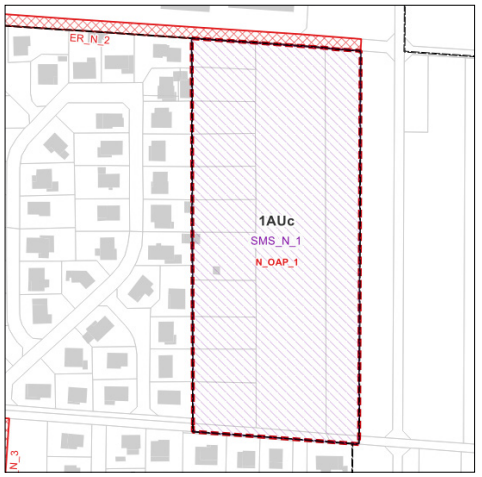
Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

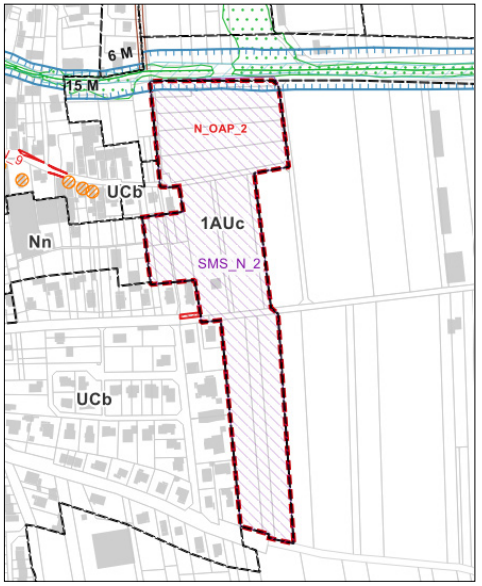
En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

3) Projet urbain impact agricole

En termes fonctionnels (impacts sur le parcellaire ou sur certaines exploitations), nous nous interrogeons particulièrement sur les secteurs d'extension urbaine qui nous paraissent avoir un impact plus important sur les espaces agricoles :

Les zones IAUc à Niedernai,
A Niedernai, la zone IAUc la plus au Nord en façade Est crée un délaissé agricole (exploité mais non déclaré) d'une vingtaine de mètres de large entre le futur lotissement et le chemin existant, dont l'exploitation risque d'être compromise (très faible largeur, ZNT à mettre en place, etc.). Cette façade urbaine s'appuie sur les constructions existantes au Sud mais pourrait générer une perte de surfaces agricoles productives supérieure à la seule surface de la zone aménagée.





Réponse / en ATTENTE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement.
Néanmoins, la réponse se dessine plutôt vers un retour défavorable :

La CCPSO ne partage pas l'analyse ni les propositions apportées. En effet, la CCPSO et la commune ont travaillé les secteurs de projet au regard de l'incidence avec l'activité agricole. Si celle-ci n'est pas ignorée, les OAP intègrent les éléments visant à limiter l'impact du projet au regard de sa proximité avec les terres agricoles.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO



3) Projet urbain impact agricole

En termes fonctionnels (impacts sur le parcellaire ou sur certaines exploitations), nous nous interrogeons particulièrement sur les secteurs d'extension urbaine qui nous paraissent avoir un impact plus important sur les espaces agricoles :

***Les zones IAUb secteur du Haul à Obernai** :*

A Obernai, les perspectives d'aménagement du secteur de la Haul nous interpellent particulièrement.

En premier lieu, le découpage parcellaire proposé crée sur la partie Nord une bande délaissée de vignes d'environ 40 mètres entre le Bischoffsheimerweg et la future zone aménagée. Il est peut probable que ces vignes puissent continuer à être exploitées dans des conditions satisfaisantes (au regard de leur implantation, des nouvelles ZNT qui s'appliqueront, des tournières à recréer, etc.). La perte de surfaces viticoles sera donc probablement plus importante que la seule surface des zones IAUb.

Le maintien d'une zone Aa d'environ 1.5 ha au milieu de ce secteur, quasiment enclavé entre les zones urbaines existantes et futures, nous questionne également quant au maintien de conditions d'exploitation satisfaisantes. Les difficultés récurrentes liées au traitement des vignes, à leur fréquentation par les riverains, aux incivilités qui se développent, etc., fait craindre un potentiel abandon de cet espace agricole une fois le secteur totalement aménagé.

Enfin, nonobstant les remarques ci-dessus, nous nous interrogeons sur l'implantation d'aménagements paysagers seulement au Sud du secteur en lisière avec la zone urbaine, alors que rien n'est prévu au Nord en lisière avec les vignes. Cette remarque renforce les inquiétudes quant à la perte d'exploitation sur la totalité du secteur.

Au total ce sont près de 2 ha supplémentaires qui pourraient être impactés sur ce secteur.

Réponse / Défavorable

La CCPSO souhaite préciser que la séquence ERC au regard de l'activité agricole a bien été réalisée et figure au rapport de présentation. C'est d'ailleurs pourquoi le site de projet est réalisé sous cette emprise et sous cette forme.

L'implantation des vignes et l'évaluation des modalités d'exploitation agricole du site ont été les principaux critères de définition du périmètre et des orientations schématisées dans l'OAP du dossier arrêté. Dans l'analyse d'alternative de site ou de scenario de projet, l'incidence paysagère a joué un rôle prépondérant. C'est pourquoi, la CCPSO en accord avec la commune n'exclut pas la possibilité de revoir la partie nord de projet dans les orientations proposées selon les conclusions de l'enquête publique. En revanche, la CCPSO en accord avec la commune ne souhaite pas rouvrir la réflexion sur la partie sud en pente forte, où aucune alternative ne peut être moins impactante que le scenario proposé.

Enfin, une visite de terrain finira de convaincre.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

3) Projet urbain impact agricole

La Chambre d'Agriculture souhaite que soit évalué le risque de surconsommation foncière liée à l'aménagement de certaines zones (délaissés inexploitables, ajout d'emplacements réservés en lien avec les aménagements urbains, etc)

Elle émet à ce titre notamment une réserve concernant le secteur de la Haul et ses impacts sur l'exploitation viticoles qui semblent très minimisés en ne considérant que les zones 1AUb

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO suit l'avis de la Chambre d'Agriculture. Que ce soit pour les STECAL ou pour les secteurs d'OAP, une approche site par site et l'évaluation de l'impact direct et indirect du site au regard de l'activité agricole sur site.

La CCPSO souhaite néanmoins rappeler ici que l'évaluation environnementale a permis d'évaluer cet aspect dans son projet présenté. Les orientations - notamment - intègrent les éléments d'aménagement visant une bonne cohabitation entre usage résidentiel et agricole.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

3) Projet urbain impact agricole // Les STECAL

En ce qui concerne les STECAL (en zones agricoles notamment), ils ne soulèvent pas de remarques particulières.

[...]

***Le secteur Nc** (zone unique à Meistratzheim a priori) vise en revanche à autoriser des abris de pâture, abris à bois, etc. sans lien avec l'activité agricole. Il couvre à la fois des abris préexistants mais également des parcelles actuellement exploitées et déclarées. La Chambre d'agriculture est défavorable à l'identification de tels STECAL sur des parcelles cultivées, qui risquent de laisser penser qu'elles peuvent changer d'usage et ainsi générer de la consommation d'espace agricole productif. Nous suggérons de limiter ces STECAL aux installations existantes et aux parcelles faisant l'objet de projets avérés (hors espace agricole). En outre l'inscription de telles zones sur le secteur de Meistratzheim pourrait générer d'autres velléités sur d'autres communes dans le futur, possiblement sur des espaces exploités mais appartenant à des propriétaires non exploitants (abris à chevaux par exemple).*

La délimitation des STECAL ne doit pas compromettre l'exploitation agricole des terrains actuellement exploités.



Zone Nc Meistratzheim version à l'arrêt

Réponse / EN ATTENTE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement.

Néanmoins, la réponse se dessine plutôt vers un retour favorable : La CCPSO prend bonne note du conseil de la Chambre d'Agriculture et limitera cette typologie de secteur au projet agricole et avéré comme l'ensemble du travail réalisé sur les zones NL.

Dans le cas présent, il s'agit bien d'un projet avéré et sera détaillé dans le rapport de présentation.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

3) Projet urbain impact agricole // Les STECAL

Enfin, nous souhaitons que les enjeux environnementaux, a priori présents sur certains secteurs, ne soient pas à l'origine d'un impact supplémentaire sur la production agricole via la mise en œuvre de compensation environnementale. Celle-ci devra être approchée, et dans l'idéal dès le stade de la planification, dans une perspective de moindre impact, en ciblant prioritairement des espaces non productifs (friches pouvant retrouver un caractère naturel, espaces boisés ou forestiers, espaces naturels dont la fonctionnalité peut être renforcée).

Nous souhaitons que l'aménagement opérationnel des zones d'extension (habitat et activités) soit étudié avec un objectif de sobriété foncière et de rationalisation de l'espace, et que la compensation environnementale qui en découle, le cas échéant, soit mise en œuvre avec le moins d'impact supplémentaire sur les espaces agricoles (perte définitive ou partielle de production).

Réponse / RAS

La CCPSO rappelle ici que c'est bien l'esprit du projet de PLUI-h présenté. De manière générale, c'est bien l'évitement qui a prévalu et dans un second temps , la réduction d'impact environnemental, comme le lecteur du rapport de présentation pourra le constater.

Les effets de compensations ne font pas l'objet de consommation agricole, mais sont bien traités de manières réglementaires ou au sein des secteurs de projet délimités et présentés.

La CCPSO invite la CA et les pétitionnaires à prendre connaissance des conclusions de la CDPENAF.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la CCPSO

3) Projet urbain impact agricole // BILAN

Au regard de ces différents éléments d'analyse, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sur le projet de la collectivité au titre de la consommation de foncier, qui apparaît globalement bien justifié et encadré en termes d'étalement urbain. Elle émet les deux réserves identifiées dans l'analyse ci-dessus, en raison d'enjeux qui pourraient générer un impact plus conséquent que ce qui est affiché sur les espaces et l'activité agricoles (secteurs NI et secteur d'urbanisation de la Haul).

D'une manière générale, la Chambre d'agriculture reste attachée à une double analyse relative à l'artificialisation des sols ET à la consommation d'espaces agricoles. En effet, il peut y avoir consommation d'espaces agricoles sans artificialisation totale, voire sans différence d'équilibre au sein des « espaces naturels, agricoles et forestiers». Au-delà de la consommation effective d'ENAF, nous souhaitons que tous les impacts sur les espaces strictement agricoles soient pris en considération.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO s'est engagée à répondre sur les aspects mentionnés et agira directement sur son projet de PLUI-h pour en améliorer la copie.

L'analyse site par site permettra une meilleure distinction entre consommation et d'artificialisation, l'essentiel étant de mesurer l'impact sur l'activité agricole et de l'éviter ou le réduire le cas échéant.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

1) Distinction entre zones A et N

La distinction entre les zones A et N est globalement bien explicitée. Les zones naturelles couvrent différents secteurs à enjeux environnementaux notamment, qui sont globalement identifiés. Si les réservoirs de biodiversité, les massifs boisés ou forestiers ou les zones liés aux cours d'eau sont bien identifiées et cartographiées, d'autres enjeux sont plus difficiles à appréhender et à vérifier. Les zones à enjeu paysager auraient mérité une description plus précise afin de pouvoir partager les enjeux inhérents à chacune et valider leur délimitation. Il en est de même pour les zones potentiellement définies à travers un diagnostic spécifique (qui a ciblé très précisément les zones d'urbanisation) mais qui est moins facile à appréhender à l'échelle des zones naturelles (et agricoles).

On constate notamment que certaines zones Nco ont été délimitées sur des espaces plutôt agricoles, notamment prairiaux ou avec une mixité cultures-prairies, parfois sans autres enjeux particuliers. Le document d'urbanisme n'a aucune vocation à encadrer la nature des cultures (et le maintien de ces prairies), aussi un zonage en Aco ou Nco ne présente pas de différence à ce sujet. Pour rappel, le maintien des prairies est strictement encadré par les politiques agricoles françaises et européennes via la Politique Agricole Commune, face à laquelle un PLU n'est pas opposable.

Nous suggérons que les espaces dont la vocation première est l'exploitation agricole soient classés en Aco plutôt que Nco, les éléments arborés ou boisés au sein de ceux-ci étant par ailleurs identifiés par une trame graphique au titre du L.151-23 (voir ci-après).

Il est ainsi difficile de se prononcer avec précision sur la délimitation des zones naturelles (à vocation prioritaire de « préservation ») et sur la pertinence de l'inscription de certains espaces agricoles au sein de ces zones, mais la Chambre d'agriculture demande que l'ensemble des espaces à vocation agricoles soient plutôt classés en Aco (même protection réglementaire que Nco).

Réponse / INFORMATION

En effet, le PLUI-h n'a pas vocation à encadrer les cultures... et n'en a tout simplement pas le pouvoir. En revanche, il a le devoir d'identifier les zonages appropriés au regard des objectifs et enjeux définis de ladite zone. Dans le cas où l'enjeu environnemental est bien présent, le zonage N peut prévaloir, sans toutefois empêcher l'activité agricole. La qualité d'aménageur et de préservation de certains milieux naturels est en lien immédiat avec la pratique agricole sans qui certains milieux ne pourraient persister. Néanmoins le zonage n'y est pas pour responsable.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

2) Délimitation de zones agricoles différenciées

Au sein des zones agricoles, les zones Aco couvrent des espaces agricoles au sein desquels la construction (strictement nécessaire à l'exploitation agricole) est restreinte, au regard des enjeux liés à la préservation du hamster, ces zones sont bien délimitées en lien avec les zonages réglementaires existants.
Les zones Ai sont liées à divers enjeux (TVB, zones humides, paysage, etc.) plus complexes à identifier avec précision et sans lien évident avec des cartographies existantes. Il aurait été intéressant de détailler les justifications liées à chacune de ces zones pour pouvoir partager les enjeux et les délimitations avec certitude.

Nous relevons toutefois que le règlement permet l'évolution des exploitations existantes dans ces zones (ainsi que dans les zones naturelles), ce qui permet de garantir qu'aucune exploitation ne se retrouve totalement empêchée dans son développement. Nous soutenons cette initiative, et rappelons que les exploitations concernées seront en tout état de cause soumises aux exigences environnementales relatives aux enjeux identifiés (loi sur l'eau, dérogation espèces protégées, etc.) au stade des autorisations d'urbanisme le cas échéant. Par défaut, le reste des zones agricoles (sans enjeu particulièrement identifiées) sont classées en zone Aa admettant les nouvelles constructions agricoles.

Cette approche globale est partagée par la Chambre d'agriculture et nous la saluons. Au regard des remarques émises ci-dessus sur la définition de certaines zones à enjeu, nous ne pouvons en revanche valider de manière sûre certains choix de classement en zone Ai plutôt que Aa.
Les délimitations de zones humides par exemple, sont basées sur des observations de végétation, mais n'ont été confortées par des analyses de sols que dans les secteurs destinés à l'urbanisation. Il semble en résulter une cartographie de zones humides potentielles ou de zones situées entre quelques points humides avérés sans qu'il ne soit pour autant garanti qu'il s'agisse d'une zone humide effective, pour ce qui concerne les espaces agricoles. Cette délimitation est par ailleurs distinctes des zonages de vigilance utilisés par l'administration pour demander des caractérisations au titre de la loi sur l'eau. Si des études venaient à démontrer que certaines zones ne sont finalement pas des zones humides avérées, cela pourrait conduire à requestionner le zonage établi en Ai.

Nous partageons pleinement l'esprit dans lequel les zonages agricoles ont été définis, mais ne pouvons nous porter garants de la dé/imitation de l'ensemble des zonages Ai à l'échelle du PLUi (certains enjeux étant à traiter au stade des autorisations d'urbanisme principalement).

Réponse / RAS

La CCPSO remercie la Chambre d'agriculture quant à la compréhension du projet et de son accompagnement à ce sujet.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

2) Délimitation de zones agricoles différenciées

Au-delà de ces remarques, nous rappelons que les constructions agricoles sont strictement encadrées par le principe de nécessité agricole (largement défini par la jurisprudence et décliné dans une charte au niveau départemental), en cela la définition des zones Aa ne constitue pas un blanc-seing aux constructions mais bien une première étape dans la possibilité d'envisager des projets. Les autorisations d'urbanisme font l'objet d'une analyse systématique concernant la nécessité pour l'exploitation agricole, qui prend en compte à la fois le dimensionnement des bâtiments mais également la situation du ou des sites agricoles concernés. L'enjeu actuel et futur de la consommation d'espaces agricoles pour le développement agricole est donc pleinement pris en compte à travers ces réflexions (indépendantes des documents d'urbanisme).

Réponse / RAS

En effet, la CCPSO prend note de nouveau de cet état de fait mais le message porté a bien été celui-là auprès des élus.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

2) Délimitation de zones agricoles différenciées

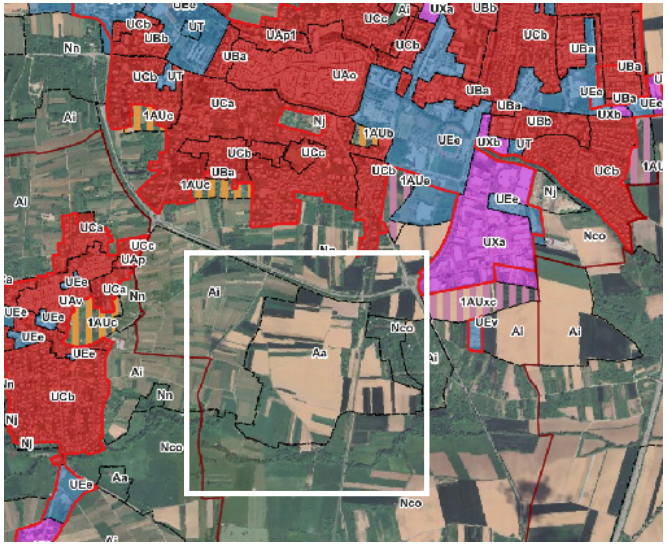
Nous ne pouvons évaluer avec exhaustivité l'ensemble des sites agricoles du territoire, et les choix réglementaires semblent permettre une évolution de quasiment toutes les exploitations (voir nos remarques sur le règlement). Quelques situations ont toutefois été portées à notre connaissance :

Sur le secteur d'Obernai, la profession s'inquiète de l'évolution des zones agricoles constructibles et d'un report à « distance » des zones Aa résultant des choix de zonage. En effet, il faut garder à l'esprit que dans le cas où le développement agricole nécessiterait des réseaux (électricité, voire eau), la possibilité d'équiper les secteurs retenus est un critère important. L'accessibilité est également un facteur qui peut limiter les perspectives de développement sur certaines zones. A titre d'exemple, sur le secteur Sud d'Obernai, la zone qui existait en contiguïté de la zone d'activités (facilement desservie et à proximité des réseaux) a été supprimée, et la zone Aa résultant du zonage est plus éloignée, moins accessible et nécessitera des investissements beaucoup plus lourds. Sans remettre en cause leur préservation globale et au regard de leur caractère agricole/naturel, les espaces entre la ville et la D426 auraient pu présenter un intérêt pour le développement de projets agricoles.

Réponse / INFORMATION

Le projet d'aménagement et le choix des secteurs de projet n'est pas uniquement porté par un seul critère mais bien un ensemble de paramètres. En effet, le paramètre agricole est un paramètre d'ampleur et a été analysé comme tel dans la définition des secteurs de projet et a permis d'orienter, de redéfinir, d'éviter et de réduire les incidences du projet sur l'activité agricole. Néanmoins, les paramètres environnementaux sont également un critère de taille auquel il ne faut pas oublier le paramètre foncier. En effet, le requestionnement des secteurs de projet hérités est un intangible de la démarche de PLUi et permet d'évaluer (dans le cas présent de réévaluer) la stratégie foncière et les incidences pour chacun des secteurs de projet.

Enfin, comme souligné par la CA et par la CCPSO également en réponse, le PLUi-h n'a pas vocation (ni pouvoir) d'encadrer la typologie des cultures et cela quel que soit le zonage .



Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

2) Délimitation de zones agricoles différenciées

Nous ne pouvons évaluer avec exhaustivité l'ensemble des sites agricoles du territoire, et les choix réglementaires semblent permettre une évolution de quasiment toutes les exploitations (voir nos remarques sur le règlement). Quelques situations ont toutefois été portées à notre connaissance :

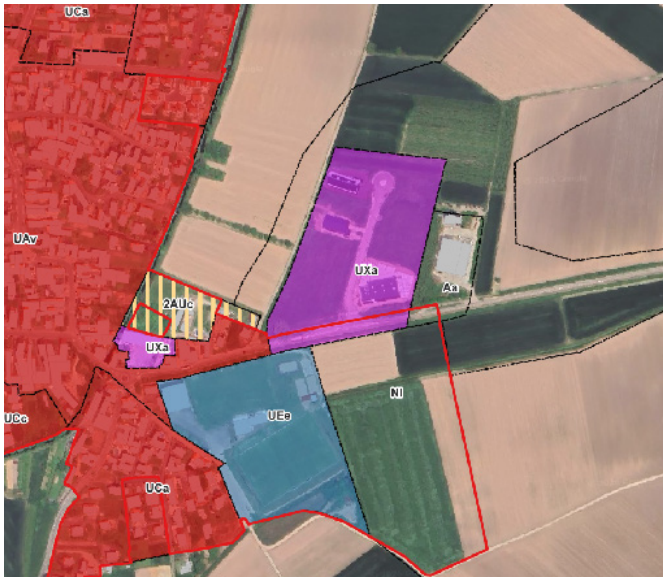
A Meistratzheim, la délimitation assez stricte de la zone Aa à l'Est de la zone d'activités n'est pas particulièrement justifiée. Les enjeux paysagers restent assez faible au regard de la proximité avec la zone d'activités et il n'y a à priori pas d'enjeux environnementaux majeurs. Si la zone Ai permet le développement de l'activité actuellement implantée en zone Aa, les restrictions surfaciques pourraient être limitantes. A moins de faire évoluer le règlement écrit pour les extensions des exploitations en zone Ai (voire nos demandes sur le règlement), **nous demandons que la zone Aa soit étendue a minima jusqu'au droit de la limite Nord de la zone d'activités.**

Réponse / INFORMATION DEFAVORABLE

Cet aspect a fait l'objet d'un travail spécifique pendant l'élaboration de la version de projet du PLUi-H.

Dans le cas cité en objet, le zonage est adapté aux objectifs et besoins identifiés. Une marge d'évolution reste possible et répond donc aux craintes de la Chambre d'Agriculture. A titre informatif, ce site a d'ores et déjà fait l'objet d'une évolution spécifique antérieure au PLUi.

Ce point ne fera donc pas l'objet d'évolution.



Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

2) Délimitation de zones agricoles différenciées

Les deux points évoqués ci-dessus ont été portés à notre connaissance et nous en demandons la prise en compte, mais il se pourrait que d'autres demandes émergent lors de l'enquête publique, en l'absence de capacité à vérifier exhaustivement toutes les situations à ce stade. Le cas échéant, il conviendra d'examiner ces demandes individuelles et nous les soutiendrons si elles concernent des secteurs où les justifications du zonage pourraient apparaître insuffisantes.

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile en prend bonne note.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

3) Préservation du paysage - enjeux agricoles

Concernant les protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la Chambre d'agriculture les aborde avec vigilance. Si elle partage les objectifs environnementaux affichés, elle constate que les litiges sont de plus en plus nombreux quant à l'incidence de ces identifications sur l'activité agricole. Nous souhaitons rappeler que les dispositions du PLU ne peuvent en aucun cas contraindre ou imposer la nature des cultures menées sur les surfaces agricoles. Ainsi, il n'est pas du ressort du PLU d'interdire le retournement de prairies (par ailleurs très strictement cadré par les politiques agricoles nationales et européennes) ou d'imposer la plantation de haies actuellement inexistantes (qui se fait souvent via des programmes d'actions locaux et concertés). La notion d'éléments à « préserver» ou à « restaurer » doit s'appuyer sur l'existant, qui présente un caractère fonctionnel ou dégradé (à restaurer), mais ne peut être invoquée pour créer de nouveaux espaces naturels en fonction de velléités locales.

En l'espèce, nous constatons que ces espaces couvrent globalement des éléments existants mais que quelques parcelles agricoles y ont été incluses : secteur Nn à l'Est d'Innenheim (une parcelle agricole enclavée dans cet espace), grand secteur au Sud-Est de Meistratzheim (plusieurs parcelles agricoles incluses dans le périmètre). En outre, quelques vergers qui semblent destinés prioritairement à la production sont identifiés au titre de cette trame graphique, ce qui nous semble peu pertinent. Il est effectivement nécessaire de pouvoir entretenir et remplacer ces vergers en cas de nécessité, sans que ce ne soit bloqué par ces dispositions. Plusieurs parcelles sont ainsi concernées à Innenheim (alors même que des parcelles adjacentes similaires ne sont pas identifiées).

La Chambre d'agriculture est défavorable à l'inscription de cette trame graphique sur des espaces agricoles productifs (culture et vergers), nous demandons le retrait de cette trame sur les parcelles déclarées au RPG ou non déclarées mais manifestement exploitées.

Nous précisons qu'il ne s'agit pas d'une opposition formelle à ces éléments naturels et paysagers, mais qu'il s'agit de les utiliser avec du bon sens pour garantir des résultats probants. La simple inscription dans un document d'urbanisme sans aucune concertation ni consensus local ne permet pas de mettre en œuvre des actions intéressantes pour préserver et encore moins restaurer de tels éléments, le document d'urbanisme n'ayant aucun levier d'action. Il est préférable d'élaborer un programme d'actions cohérent et surtout partagé avec les agriculteurs qui pourra être mis en œuvre (avec ou sans zonage dans le document d'urbanisme) plutôt que d'afficher des volontés non partagées qui généreront systématiquement des blocages et ne pourront être mises en œuvre. A titre d'exemple, la Chambre d'agriculture accompagne des opérations de plantations de haies ou d'agroforesterie en concertation avec la profession locale sur plusieurs secteurs du département.

Réponse / INFORMATION - DEFAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile prend bonne note du positionnement de la CA, néanmoins ne peut donner suite favorablement. En effet, le tramage est justifié dans le rapport de présentation et poursuit de nombreux objectifs, dont aucun serait en désaccord avec la pratique agricole. Comme la CCPSO le rappelle tout au long de ses réponses, le PLUi n'a pas la vocation ni le pouvoir d'encadrer les cultures, et le cas échéant ne le souhaiterait pas davantage. Les enjeux agricoles et environnementaux sont intimement liés, c'est pourquoi la CCPSO a fait bon usage des outils de protection (qu'ils soient agricoles et/ou environnementaux) au sein de son PLUi-H, avec les outils permis par le code de l'urbanisme.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

3) Préservation du paysage - enjeux agricoles

[...]dans le même esprit, l'inscription d'emplacements réservés pour la plantation de haies en zone agricole ne nous semble pas être un outil opérationnel satisfaisant, il est préférable d'initier en premier lieu une concertation locale et de construire un programme d'actions partagé par la profession agricole.

Réponse / INFORMATION

La CCPSo maintien sa proposition et cet outil est tout à fait adequat, davantage que l'EBC pour plantation. Même si la CCPSO rejoint tout à fait la CA sur le fait que la mise en oeuvre de tel projet ne se fera pas sans concertation et association de toutes les parties prenantes. Cet outil n'a de toutes façons pas pouvoir d'imposer le projet. Cela se fera dans le respect des choix du propriétaire du foncier.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

4) Réglement écrit - zones agricoles

nous relevons plusieurs points et demandons les modifications ci-après :

Concernant les zones Aco et Ai (ainsi que les zones Nco qui comportent des espaces agricoles) nous suggérons d'autoriser les abris de pâture et les installations nécessaires à l'activité agricole de faible emprise (puits ou équipements d'irrigation par exemple), afin de ne pas entraver d'éventuels besoins futurs.

> Les demandes pour ce type d'installations sont très peu nombreuses mais existent ponctuellement. A titre d'exemple pour les abris de pâture agricoles : 9 demandes entre 2016 et 2024 (soit environ 1 par an) à l'échelle du département du Bas-Rhin (contre plus de 35 pour des particuliers propriétaires d'animaux).

> Concernant les constructions agricoles à usage d'habitation (logements de fonction), nous constatons que la limitation de la surface de plancher est celle de la charte départementale (220 m2), mais la distance vis-à-vis des bâtiments d'exploitation est plus importante que la charte (articles 2 A 2. Et 6 A - 100 m contre 60 m dans la charte). D'une manière générale, nous recommandons de ne pas inscrire ces seuils dans le règlement de PLU, afin qu'ils puissent évoluer en cas d'évolution de la charte. Cela permet de maintenir le contrôle via les avis rendus sur les critères de la charte tout en ne bloquant pas d'éventuels projets qui dépasseraient ces seuils avec des justifications techniques avérées (pour la distance notamment). S'ils sont maintenus dans le règlement, nous suggérons de reprendre dans les 2 cas les recommandations de la charte.

Réponse / DEFAVORABLE

Comme le souligne à plusieurs reprises le rapport de présentation, les objectifs recherchés sont en adequation avec les attentes de la Chambre Agriculture. En effet, la CCPSO a à coeur de préserver les terres et activités agricoles de son territoire.

Cet objectif doit rester garantie et à l'équilibre avec le même niveau d'exigence porté par la CCPSO sur toutes les formes de projets (résidentiels, STECAL, ER, changement de destination, extension en zone agricole des habitations, construction agricoles). C'est pourquoi, l'équilibre global est garantie par les régles déployées par la CCPSO. Sur les deux points cités dans cet avis, la CCPSO ne peut donner une suite favorable sans revenir sur ses objectifs et son PADD.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

4) Réglement écrit - zones agricoles

nous relevons plusieurs points et demandons les modifications ci-après :

Concernant les extensions de logements agricoles (article 2 A 3.), nous suggérons de fixer également un seuil de 220 m2 cumulés (pour une cohérence d'ensemble), avec la même remarque que précédemment.

Réponse / DEFAVORABLE

Comme le souligne à plusieurs reprises le rapport de présentation, les objectifs recherchés sont en adequation avec les attentes de la Chambre Agriculture. En effet, la CCPSO a à coeur de préserver les terres et activités agricoles de son territoire.

Cet objectif doit rester garantie et à l'équilibre avec le même niveau d'exigence porté par la CCPSO sur toutes les formes de projets (résidentiels, STECAL, ER, changement de destination, extension en zone agricole des habitations, construction agricoles). C'est pourquoi, l'équilibre global est garantie par les régles déployées par la CCPSO. Sur les deux points cités dans cet avis, la CCPSO ne peut donner une suite favorable sans revenir sur ses objectifs et son PADD.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

4) Réglement écrit - zones agricoles

nous relevons plusieurs points et demandons les modifications ci-après :

Nous relevons positivement la réglementation des annexes aux constructions à usage d'habitation (non agricoles et agricoles) qui permet d'avoir un cadre réglementaire pour ces dernières et d'éviter des difficultés d'instruction.

Concernant les constructions liées à la vente des produits de l'exploitation, le règlement fixe une limite de 100 m2
• Ce seuil retenu nous semble non justifié et fixé de manière arbitraire (pourquoi 100 et non 80 ou 120 m2 ?). Nous demandons de ne pas indiquer de seuil et de garder les autres conditions qui permettent a priori un encadrement satisfaisant.
Nous entendons les craintes d'un développement non maîtrisé d'activités commerciales déconnectées de la production agricole, mais rappelons toutefois que les modèles économiques de vente à la ferme sont très fragiles et reposent sur la capacité à proposer des gammes de produits variées et les plus diversifiées possibles, sans quoi les consommateurs ne sont pas enclins à modifier leurs habitudes d'achat et se détournent des magasins de producteurs monospécifiques. En pratique, très peu de projets atteignent ce seuil, mais il serait dommage d'en bloquer s'il venait à s'en développer sur votre territoire (et sous réserve qu'il soit pleinement justifié, pour des raisons techniques par exemple -accessibilité ERP, contraintes liées à la chaîne du froid, etc.). Pour rappel, le dimensionnement de ces projets fait l'objet d'avis de l'Etat et de nos services sur la nécessité agricole (prolongement de l'acte de production et vente des produits de l'exploitation) et est soumis obligatoirement à l'avis de la CDPENAF.

Réponse / DEFAVORABLE

Comme évoqué précédemment, la CCPSO rappelle son engagement dans la préservation de l'activité agricole et de ses usages, mais pas à l'encontre de l'équilibre global et des enjeux multiples du territoire. En effet, le retour d'expérience de ces projets de la part de la CCPSO a conduit à l'écriture de son PADD et de sa traduction réglementaire sur cet aspect. L'impact de l'abandon de la plupart des projets, l'impact indirect comme les flux générés, le mitage ponctuel, et l'équilibre fragile des circuits courts que la CCPSO souhaite préserver (marché notamment) entraînent la CCPSO a se positionner défavorablement à la demande de la CA.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

4) Réglement écrit - zones agricoles

nous relevons plusieurs points et demandons les modifications ci-après :

Concernant l'extension des exploitations existantes (extensions et nouvelles constructions) dans les zones Ai et Aco, elles sont limitées à 100 % de la surface de plancher existante. Cette limitation ne nous semble pas pertinente. En premier lieu parce que la surface des projets est liée aux besoins de l'exploitation et qu'il est impossible à ce stade d'évaluer si chaque exploitation concernée pourra avoir besoin de davantage ou moins de surface que l'existant aujourd'hui (projets pouvant être liés au développement, à la diversification, au regroupement de plusieurs structures, à l'augmentation des surfaces, au bien-être animal, etc.). En second lieu parce que les constructions agricoles ne génèrent pas nécessairement de surface de plancher (cas des bâtiments ouverts) et qu'il est préférable de raisonner en termes d'emprise au sol. ***Nous demandons de ne pas fixer de seuil, étant entendu que ces projets seront soumis à un avis sur la nécessité agricole qui permettra de justifier leur dimensionnement.*** *En outre, dans les secteurs les plus exposés aux enjeux environnementaux, ce sont probablement les contraintes liées aux obligations environnementales qui seront limitantes de fait.*

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO prend bonne note de raisonner en emprise au sol mais a développé la surface de plancher pour des raisons objectives et choisies. Le Pays de Sainte Odile souhaite conserver ses objectifs de maîtrise d'emprise des installations agricoles sans néanmoins aller à l'encontre de leur développement.

Les enjeux environnementaux ne suffisent pas à venir encadrer une bonne cohabitation avec les enjeux agricoles ni à assurer leur maintien. C'est pourquoi la CCPSO souhaite conserver l'encadrement et l'accompagnement réglementaires des projets agricoles pour une bonne cohabitation des projets et la stratégie globale d'aménagement du territoire. L'équilibre entre enjeux environnementaux, paysagers et agricoles est ainsi préservé.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

4) Réglement écrit - zones agricoles

nous relevons plusieurs points et demandons les modifications ci-après :

Concernant les reculs par rapport aux limites séparatives, le règlement fixe une distance minimale de 5 mètres sans justifications particulières. Dans la pratique nous constatons que les reculs aux limites s'établissent de fait (y compris en l'absence de distance fixée par le PLU) en raison des contraintes techniques et ou civiles qui s'appliquent (besoin de maintenir un passage, limitation de l'ombre portée, servitudes diverses, etc.), mais que dans certains cas une construction sur limite ou à proximité immédiate ne pose pas de difficultés (notamment en pleine zones agricoles). Nous suggérons de ne pas réglementer ce recul et de laisser une appréciation au cas par cas, notamment au regard des contraintes issues du code civil.
La distance de 10 mètres vis-à-vis des zones urbaines semble plus facilement justifiable, notamment vis-à-vis des zones habitées (nuisances et proximité visuelle). Nous nous interrogeons sur sa pertinence vis-à-vis des zones d'activités agricoles ou commerciales, où les enjeux ci-dessus sont moins marqués. Nous suggérons de maintenir cette distance de 10 mètres vis-à-vis des zones urbaines ou à urbaniser à vocation résidentielle, mais de la supprimer ou de la réduire (5 mètres par exemple) vis-à-vis des autres zones urbaines.

Ces propositions visent à prévenir les éventuels conflits de voisinage ultérieurs tout en incitant à une réduction de la consommation foncière, les espaces liés aux reculs par rapport aux limites étant parfois difficiles voire impossibles à exploiter et donc délaissés pour l'exploitation.

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO prend bonne note de la remarque mais ne rejoint pas l'avis de la CA sur ce point.

En effet, dans le même cas que les 10m des zones urbaines, les 5m rejoignent le même objectif sans pour autant être aussi limitant. Ce point sera donc de nouveau détaillé dans le rapport de présentation. Cela permet -en parallèle- de garantir davantage d'opportunités d'intégration au grand paysage comme au site immédiat de l'exploitation agricole.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

4) Réglement écrit - zones agricoles

nous relevons plusieurs points et demandons les modifications ci-après :

1> Concernant les toitures (article 11 A 4), le règlement limite à des teintes naturelles, brun ou ocre beige à rouge. Il conviendrait de préciser ce que l'on entend par teintes naturelles. Dans la pratique le brun n'est quasiment jamais utilisé, en revanche les teintes de gris (foncé) permettent parfois d'assurer une insertion satisfaisante. Nous suggérons de préciser les nuanciers possibles afin que la disposition ne soit pas trop limitative (4 voire 3 couleurs seulement listées). En outre, en cas de pose de panneaux photovoltaïques, la toiture peut aller sur des teintes gris foncé à noir, or il ne faudrait pas que le règlement empêche la pose de panneaux photovoltaïques (exemples concrets de refus d'autorisations d'urbanisme sur ce motif). Nous demandons de préciser que la disposition relative aux couleurs de toiture ne s'applique pas en cas de couverture par des panneaux photovoltaïques.

2> Concernant les panneaux photovoltaïques, la disposition suivante (article 11 A 6.) impose une intégration à l'architecture du bâtiment, sans qu'il ne soit précise ce que cela signifie. L'encastrement complet des panneaux dans la toiture est techniquement très complexe et coûteuse, et parfois refusée pour des raisons d'assurance, la pratique de la sur-apposition sur bac acier est de ce fait la technique la plus répandue (surépaisseur d'environ 10 cm en général). Cette pratique doit rester possible, nous suggérons de préciser la disposition ou de la supprimer.

3> Dans ce même article, pour les constructions à usage d'habitation, la règle imposant une pente de toiture comprise entre 42° et 52° ne nous semble pas adaptée au contexte agricole. Elle risque, en effet, de créer une rupture architecturale franche entre le logement et les bâtiments d'exploitation, alors même que les autres dispositions incitent à rechercher une certaine homogénéité au sein d'une même exploitation. Nous suggérons d'envisager des volumétries et formes architecturales plus proches de celles des bâtiments agricoles, favorisant ainsi une intégration plus discrète et cohérente au sein des sites d'exploitation.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

La CCPSO prend bonne note des propositions mais ne rejoint pas l'ensemble des constats et cela par retour d'expérience des services instructeurs précis.

1/ Le constat ici n'est pas partagé. La CCPSO s'engage à retirer la notion de teinte naturelle mais souhaite conserver le reste de la réglementation.

2/ La rédaction permet de rester en surépaisseur donc la CCPS ne donne pas suite.

3/Ce choix est clairement réfléchi et choisi. Il sera davantage argumenté mais il s'agit de la volonté de reprendre une volumétrie traditionnelle pour les constructions davantage isolées et donc aux impacts de visibilités importants.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

4) Réglement écrit - zones agricoles

nous relevons plusieurs points et demandons les modifications ci-après :

Concernant les pentes de toiture, pour les constructions à usage autre qu'habitation, une pente minimale de 10° est imposée. En pratique, les conseillers en bâtiments constatent des pentes « standard » actuellement de l'ordre de 16% soit 9°. Nous demandons à reprendre cette limite standard de 9° plutôt que 10°.

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas donner suite, le service instructeur ne rejoint pas nécessairement le constat et la rédaction permet une marge d'appréciation.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

4) Réglement écrit - zones agricoles

nous relevons plusieurs points et demandons les modifications ci-après :

Concernant le traitement des espaces libres (article 13 A), le règlement impose la plantation d'arbres à raison d'l arbre pour 10m linéaires de façade (point 2), mais il impose également qu'il s'agisse uniquement d'arbres haute-tige (point 1). Cette obligation de haute-tige nous semble peu efficiente pour créer des aménagements paysagers cohérents (et répondant à un objectif d'insertion des bâtiments), dans la mesure où les distances de plantations inter-arbres sont généralement importantes pour les haute-tige (de l'ordre de 10 mètres en moyenne). La possibilité de mixer des haute-tige et des moyenne-tige permettrait de créer des écrans végétalisés plus denses et permettant une meilleure végétalisation. C'est d'ailleurs ce que suggère l'OAP relative à l'insertion du bâti agricole. Nous suggérons de maintenir le nombre d'arbres à planter mais de permettre de varier les hauteurs afin de créer des aménagements paysagers plus cohérents et plus diversifiés.

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas donner suite à la demande. Ce point (retours d'expérience également) permet de s'assurer de la réalisation des attendus et exigences d'intégrations paysagères notamment au moment de la conformité de l'autorisation d'urbanisme.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

4) Réglement écrit - zones agricoles

BILAN :

En conclusion, les dispositions réglementaires graphiques et écrites permettent, à priori, d'assurer des opportunités de développement agricole sur l'ensemble du territoire du PLUi.
Nous soulignons en outre une approche pertinente de la délimitation des zones agricoles, même si certaines justifications mériteraient d'être étayées.

Nous demandons toutefois les modifications du règlement écrit évoquées ci-dessus afin d'en garantir l'applicabilité et de ne pas générer des contraintes techniques trop importantes aux constructions agricoles futures (dans le respect des enjeux paysagers).

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

5) OAP thématique - Bâti agricole

Une orientation d'aménagement spécifique au bâti agricole est élaborée afin d'apporter un certain nombre de recommandations quant aux implantations de nouvelles constructions agricoles. La Chambre d'agriculture est favorable à ce type d'outil, dans la mesure où ils constituent des éléments de dialogue et de co-construction des projets pour assurer leur bonne insertion sur le territoire. Nous souhaitons que ces dispositions soient mises en oeuvre avec bon sens et en gardant à l'esprit les contraintes technico-économiques inhéentes aux projets agricoles (non mentionnées dans l'OAP) qui nécessitent parfois des ajustements par rapport à une situation "idéale". [...]

La Chambre d'agriculture accompagne certains projets de constructions agricoles et s'appuie sur un certain nombre de grands principes indiqués dans l'OAP.

Elle appelle toutefois quelques remarques particulières

***page 13,** l'OAP recommande d'implanter les espaces de manœuvre et de stockage à l'arrière des constructions par rapport aux voies ; nous souhaitons rappeler qu'une telle implantation dépend très fortement de la configuration des voies et des accès aux bâtiments pour garder une fonctionnalité sur le site. Dans certains cas, une telle implantation peut également générer une emprise foncière plus importante, ce qui contreviendrait à la notion de compacité des sites.*

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO maintien son niveau d'exigence dans les OAP thématiques sur ce point. La CCPSO rappelle ici qu'il s'agit d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

5) OAP thématique - Bâti agricole

Elle appelle toutefois quelques remarques particulières

page 15, *les schémas relatifs à l'insertion dans les pentes nous paraissent peu explicites voire incomplets pour certains (manque le terrain naturel ou les déblais-remblais), ce qui peut induire des difficultés de lecture. D'une manière générale la Chambre d'agriculture partage les grands principes édictés. Il faut toutefois garder à l'esprit que les déblais ou remblais sur site sont plus faciles et moins couteux à gérer (pas de nécessité de faire venir ou d'évacuer de la terre). Il s'agit le cas échéant de trouver le meilleur équilibre possible, généralement en insérant le bâtiment au niveau moyen du terrain plutôt que tout en haut ou tout en bas. Les constructions en demi-niveau ou niveaux entiers sont beaucoup plus complexes et couteuses (surtout pour du stockage d'engins), elles sont généralement utilisées plutôt dans les secteurs de montagne avec de très fortes pentes.*

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne suite en reprenant les aspects liés à la pente car ne concerne effectivement pas nécessairement le territoire.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

5) OAP thématique - Bâti agricole

Elle appelle toutefois quelques remarques particulières
page 17, *nous réitérons les remarques relatives aux pentes de toiture exprimées sur le règlement et la prise en compte des standards actuels de construction. L'illustration de gauche illustre d'ailleurs à peu près, en termes de proportions, une pente de l'ordre telle qu'évoquée dans le paragraphe réglementaire.*

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO maintien son niveau d'exigence dans les OAP thématiques sur ce point. La CCPSO rappelle ici qu'il s'agit d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

5) OAP thématique - Bâti agricole

Elle appelle toutefois quelques remarques particulières
page 18, *concernant les percements, nous constatons que le schéma de gauche (non recommandé), correspond à ce qui se pratique régulièrement (pour des raisons de luminosité ou de circulation d'air par exemple notamment en élevage), alors que les schémas de droite suggèrent des conceptions qui ne se font plus du tout (bâtiment « pyjama » qui a un impact visuel généralement bien plus important dans le paysage) ? Nous nous étonnons de ces recommandations qui sont peut-être à retravailler.*

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

La CCPSO donne suite à la demande en reprenant cette partie de l'OAP thématique mais en conservant un niveau d'exigence poussé.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

5) OAP thématique - Bâti agricole

Elle appelle toutefois quelques remarques particulières
page 19, *concernant les panneaux photovoltaïques, nous réitérons la remarque sur la pose au-dessus d'une toiture existante qui doit rester possible, étant entendu que ça ne crée pas une surépaisseur importante (voir les arguments dans le paragraphe sur le règlement).*

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO maintien son niveau d'exigence dans les OAP thématiques sur ce point. La CCPSO rappelle ici qu'il s'agit d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

Dans le détail // CA : Favorable avec remarques

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

5) OAP thématique - Bâti agricole

Elle appelle toutefois quelques remarques particulières
page 20, *concernant les serres, nous nous étonnons de voir une recommandation visant à « privilégier le blanc», alors que la grande majorité des PLU interdit plutôt cette couleur, qui a un impact fort dans le paysage. En tout état de cause, les serres sont nécessairement translucides puisqu'elles doivent rester un outil de production agricole (sauf cas de chaulage temporaire rendu nécessaire par les conditions climatiques). Il est également recommandé de rester dans des dimensions raisonnables et de préférer un séquençage d'implantation ; il faut que cette recommandation se fasse dans le respect des contraintes techniques et foncières de l'exploitation. Un éparpillement sur différentes unités foncières ne constitue pas forcément une réponse plus satisfaisante en termes paysagers qu'une concentration sur un même site.*

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO rejoint l'avis de la CA et donne une suite favorable à la demande.

Région Grand Est

Dans le détail // Région Grand Est : réputé favorable

Avis

Conformément aux articles R. 143-4 et R. 153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. En l'espèce, à défaut de réponse dans ce délai, l'avis de la Région sera réputé favorable.

La Région Grand Est précise que sa compétence de chef de file de l'aménagement du territoire s'exerce prioritairement sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT} au titre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

En vertu de la Loi NOTRe du 7 août 2015 et des ordonnances et décrets d'application, le SRADDET est un schéma régional stratégique à horizon 2050, intégrateur des grandes politiques d'aménagement durable et d'équité territoriale à caractère prescriptif. Les documents cibles du SRADDET sont les SCoT, et à défaut les PLU(i) et cartes communales, les PCAET, les chartes de PNR, les PDU et les acteurs des déchets. Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte ses objectifs et se mettre en compatibilité avec ses règles générales.

Réponse /

Ce point n'appelle pas de réponse de la part de la CCPSO.

Collectivité européenne d'Alsace

Dans le détail // CEA : FAVORABLE avec recommandations

Avis

L'avis favorable sur le PLUI-H arrêté de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile est assorti des recommandations.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO remercie la CEA sur la compréhension de son projet de PLUi-H.

Concernant les itinéraires cyclables

1) Intégrer les modalités de traversée sécurisée des Routes Départementales (RD) du schéma des itinéraires cyclables alsacien (délibération du 19 juin 2023 n°.CD-2023-3-7-1).

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne une suite favorable à la demande.

Concernant les plantations

2) Préserver les cônes de visibilité le long des Routes Départementales (RD), le long des pistes cyclables et aux abords des carrefours.

3/ Concernant les emprises réservées, fléchées pour les plantations de haies et d'espaces boisés, respecter un recul de 7 mètres depuis le bord de l'accotement pour les nouveaux arbres dont le diamètre à taille adulte dépasse 10 cm et un recul de 4 mètres pour tout autre type de plantation.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne une suite favorable en l'intégrant au sein de ces OAP thématiques.

Dans le détail // CEA : FAVORABLE avec recommandations

Sur la commune de Bernardswiller

4) Indiquer dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (axe 3 - affirmer le rôle touristique du territoire) du PLUI-H, l'itinéraire balisé « rectangle rouge barré de blanc», identifié comme itinéraire de raccordement entre la gare d'OBERNAI et BERNARDSWILLER vers le GR® 5. Il s'agit d'un axe structurant de la stratégie de développement touristique à l'échelle du massif vosgien et de l'Alsace.

5) Poursuivre l'emprise de l'emplacement réservé ER_B_IIa, dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation B_OAP _1, le long de la RD 109 jusqu'au carrefour avec la RD 709, afin de renforcer la cohérence du maillage et la desserte du secteur.

6) Concernant l'OAP n°2, sécuriser les accès aux secteurs d'aménagement prévus au nord et au sud de la rue Principale (D809), en éloignant autant que possible l'accès au secteur nord du carrefour D809/D109 et en garantissant des champs de visibilité suffisants.

7) Veiller la conformité des aménagements cyclables hors agglomération, réalisés le long des routes départementales, avec les prescriptions techniques définies dans les fiches vélo de la Collectivité européenne d'Alsace (une largeur de 4 mètres en bord de chaussée, une largeur minimale de 3 mètres pour une voie verte traversée de RD).

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

4/ La CCPSO donne suite en le mentionnant dans le diagnostic et non pas nécessairement dans le PADD.

5/ Il n'y a pas d'utilité de déclencher cet aspect au regard de l'OAP proposée qui assure la cohérence du maillage et de la desserte dans le schema.

6/ La CCPSO intègre ces éléments de précisions dans le corps de texte de l'OAP, le schema l'assure d'ores et déjà.

7/ La CCPSO en prend bonne note et intègre ce point dans son OAP thématique mobilité.

Dans le détail // CEA : FAVORABLE avec recommandations

Sur la commune de Niedernai

8) S'assurer que les limites d'agglomération récemment modifiées sur la RD 1422 à NIEDERNAI soient réajustées en cohérence avec les enjeux de sécurité.

9) Prévoir la suppression de l'emplacement réservé ER_N_06, compte tenu de l'aménagement de sécurisation de la traversée cyclable et piétonne de la RD 1422, sans recours à des acquisitions foncières.

10)Réserver une emprise entre les emplacements, réservés ER_N_02 et ER_N_0l, à l'ouest ou à l'est de l'habitation existante, afin d'assurer un cheminement doux entre les deux emprises,

11) Evaluer l'impact du trafic généré par le secteur Nord de l'OAP n° 1 sur le fonctionnement du giratoire situé à l'intersection de la rue du Nordfeld et de la D426, en tenant compte de la typologie de la zone, et vérifier que ses capacités permettent d'assurer la fluidité et la sécurité des échanges,

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

8/ La CCPSO ne peut donner suite à la demande car ce point n'est pas en lien immédiat avec le PLUi-h ou entraînant une modification possible du document.

9/ La CCPSO souhaite conserver son ER, il a une véritable vocation pour desservir une zone d'équipement et ainsi faciliter les modes doux. Les aménagements réalisés ne concernent pas cette liaison.

10/ La CCPSO donne une suite favorable à la demande.

11/ La CCPSO en prend bonne note, ce point sera effectif lors de la mise en oeuvre du site mais ne peut figurer au PLUi-H.

Dans le détail // CEA : FAVORABLE avec recommandations

Sur la commune d'Innenheim

12) Concernant l'OAP n° 4 (à tâté de la zone économique située en limite nord, route de Barr) : en vue d'une nouvelle aire de covoiturage, prévoir un aménagement sécurisé du carrefour et réserver une emprise sur la partie nord de la RD 147 (entre la sortie d'agglomération et le giratoire). Cela permettra la possible réalisation ultérieure d'un tourne-à-gauche ou de tout autre aménagement garantissant la sécurité et la fluidité de la circulation.

Réponse / FAVORABLE

12/ La CCPSO prend bonne note et intègre cet aspect dans le corps de texte de l'OAP.

Dans le détail // CEA : FAVORABLE avec recommandations

Sur la commune d'Obernai

14)Dans le cadre de l'OAP n°3, tenir compte des contraintes du site dans l'aménagement du nouveau carrefour entre la rue des Hauts Pâturages et la D109.

l5) Dans le cadre de l'OAP n° 5, vérifier la capacité et le phasage du carrefour à feux situé à l'intersection de la rue de Thal et de la D422, en lien avec le trafic généré par la zone d'habitat prévue au lieu-dit Gesetz, afin de garantir la fluidité et la sécurité des échanges.

Réponse / FAVORABLE

14/ La CCPSO prend bonne note et intègre cet aspect dans le corps de texte de l'OAP.

15/ Les flux pourront se répartir vers la rue de la Colline. Les incidences si elles ne sont pas nulles restent faibles sur la zone d'activités, en effet, les horaires de déplacements restent différés et les logements à vocation de personnes âgées.

Les flux résultants restent ainsi marginaux.

Dans le détail // CEA : FAVORABLE avec recommandations

Actualisation des données

- *Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) du Bas-Rhin, adopté le 7 juin 1993, qui demeure en vigueur et qui engagent les communes ayant délibéré à assurer une protection juridique des itinéraires balisés et entretenus par le Club vosgien, contribuant à la valorisation des mobilités douces et à la préservation des espaces naturels ;*
- *Le Pacte Territorial « Rénov' Habitat 67 » conclu entre la Collectivité européenne d'Alsace (délibération du 24 mars 2025 (n° CP-2025-2-4-7), l'État, et le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Piémont des Vosges, qui encadre la mise en œuvre du Service Public de la Rénovation ·de l'Habitat pour la période du .1er janvier 2025 au 31 décembre 2029 ;*
- *Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Bas-Rhin (SDAHGV), révisé pour la période 2019-2025, qui a fait l'objet d'une validation en Commission permanente en date du 30 juin 2025 (délibération n° CP-2025-5-4-6);*
- *Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de 4° échéance de la Collectivité européenne d'Alsace (délibération du 30 juin 2025 n° CD- 2025-3-7-1) qui encadre les enjeux liés aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport, notamment les routes départementales RD 1422 et l'autoroute A35 ;*

Le RPASS - Taxe poids lourds - votée par la Collectivité européenne d'Alsace le 20 octobre 2025 (délibération n° CD-2025-4-7-1) dont l'application est prévue à partir du 1er janvier 2027 et qui concerne les véhicules de plus de 3,5 tonnes circulant sur les grands axes alsaciens (A35, A36, D83, RD1422).

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne une suite favorable à la demande.

PETR Piémont des Vosges

Dans le détail // PETR : FAVORABLE

Avis

Démonstration en tous points de la compatibilité du PLUi-H avec le SCoT.

Réponse / INFORMATION

La CCPSO remercie le PETR dans la formalisation de son avis et la démonstration réalisée.

Agence Régionale de Santé - ARS

Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

Avis

En premier lieu, je relève de manière positive que de nombreuses observations qui avaient été formulées par mes services, au cours de la rédaction du dossier, ont été prises en compte des risques associés aux sites et sols pollués pour laquelle un travail conséquent a été mené.

Réponse / INFORMATION

La CCPSO remercie l'ARS de la compréhension de son projet et du travail mené conjointement pendant la démarche.

Avis

Toutefois, concernant les enjeux liés à la protection de la ressource en eau potable, leur prise en compte apparaît insuffisante et nécessite de compléter le dossier. Les remarques qui avaient été formulées par mes services à ce sujet restent pleinement d'actualité [...]

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO complète bien entendu les éléments. La CCPSO est très concernée et engagée dans la réponse à cet enjeux centrale sur le territoire.

Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

La ressource en eau

Pour mémoire, 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

Pour faciliter la lisibilité et la prise en compte des prescriptions visant à protéger la ressource en eau potable, le dossier doit être complété en :

- annexant l'intégralité des arrêtés préfectoraux précités au PLUi

- complétant le règlement écrit de façon à ce que celui-ci indique explicitement que :

o Toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des servitudes d'utilité publique sont interdites.

o 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.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO est favorable à faciliter par tous les moyens la lisibilité et la prise en compte de la protection de la ressource en eau.

L'ensemble des arrêtés seront annexes, le règlement écrit en fera mention expressément, et un plan spécifique est mis à disposition lors de l'enquête publique (puis annexé dans les annexes complémentaires pour faciliter la lecture des éléments).

Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

La ressource en eau

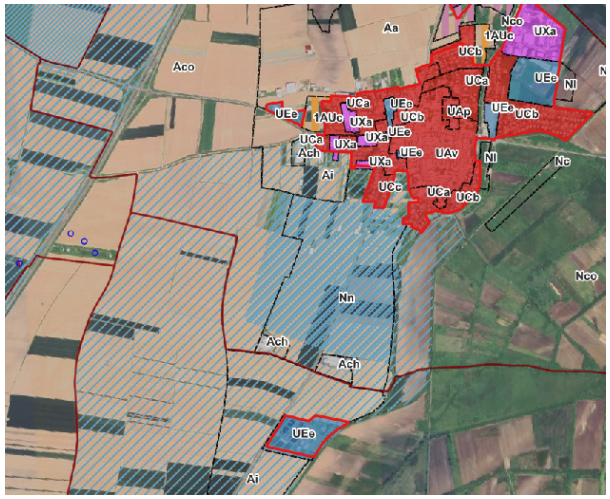
Concernant les points de règlement posant problème vis-à-vis des SUP des captages, je relève que :

- le périmètre de protection rapprochée du forage de Krautergersheim correspond à une zone classée Nn du projet de règlement graphique,

- une zone UT sur le ban communal d'Obernai est dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée des sources d'Heiligenstein,

- une partie du périmètre de protection rapprochée des forages de Griesheim est située en zone Aco sur le ban communal de Krautergersheim.

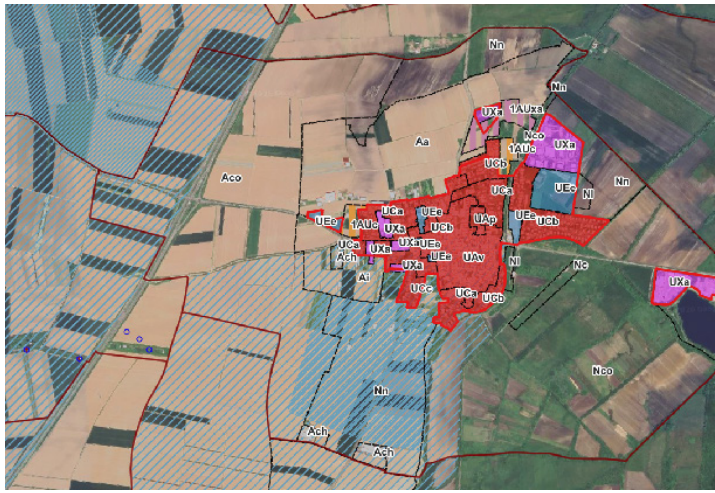
Or, le règlement écrit ne fait pas état de ces contraintes.



Zone Nn Krautergersheim



Zone UT, Obernai



Zone Aco, Krautergersheim

Réponse / FAVORABLE

L'ensemble des Servitudes d'Utilité publique sera mentionné dans les dispositions générales avec un renvoi spécifique aux annexes afin que les pétitionnaires soient davantage informés. Il est rappelé que le dossier de PLUi-h fait bien figurer ces éléments en annexe du PLUi et au sein du rapport de présentation.

Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

La ressource en eau

Il apparaît également que 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.*

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

L'ensemble des Servitudes d'Utilité publique sera mentionné dans les dispositions générales avec un renvoi spécifique aux annexes afin que les pétitionnaires soient davantage informés. Cela facilitera l'articulation avec les servitudes. Néanmoins, le réglement de la servitude prend le pas sur le réglement écrit, il n'y a donc pas en soit d'oubli ou de permissivité que le PLUi permettrait.

La mention concernant les exploitation forestière sera en revanche apportée. Une mention spécifique pourra être intégrée concernant l'assainissement.

Il est rappelé que le dossier de PLUi-h fait bien figurer ces éléments en annexe du PLUi et au sein du rapport de présentation.

Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

La ressource en eau

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, mes services demandent que la rédaction de cette partie du règlement du PLUi soit retravaillée de façon à être conformes aux prescriptions formulées par la déclaration d'utilité publique du captage.

Concernant les occupations des sols que la collectivité souhaite autoriser dans toutes les zones N, le règlement devrait donc préciser « Dans l'ensemble des zones N, à l'exception de la zone Nn, sont admis

:… », et compléter les dispositions spécifique à la zone Nn en y autorisant les occupations des sols compatibles avec la DUP.

Dans la mesure où il existe plusieurs zones Nn, l'indice de zone peut si besoin être modifié (« Ne » par exemple) pour ne correspondre qu'à l'emprise du périmètre de protection rapprochée.

Pour rappel, le règlement du PLU de Krautergersheim actuellement en vigueur identifie le périmètre de protection rapprochée du forage de Krautergersheim en zone ANC, et prescrit que « A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes:

• Dans le secteur de protection rapprochée, les constructions produisant des eaux usées » et limite les occupations des sols autorisées dans le secteur ANC à :

« La reconstruction après sinistre dans un délai inférieur ou égal à deux ans

• Les extensions nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 10% de la surface de plancher (S.P.) des constructions existantes ayant fait l'objet d'un permis de construire, en dehors des périmètres de captage, et sans création de logement.

• Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

• Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

• La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés. »

Ces prescriptions peuvent au besoin être reprises pour la zone Nn (ou pour le nouvel indice à créer).

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

L'ensemble des Servitudes d'Utilité publique sera mentionné dans les dispositions générales avec un renvoi spécifique aux annexes afin que les pétitionnaires soient davantage informés. Cela facilitera l'articulation avec les servitudes. Néanmoins, le règlement de la servitude prend le pas sur le règlement écrit, il n'y a donc pas en soit d'oubli ou de permissivité que le PLUi permettrait.

La CCPSO ne souhaite pas réaliser un sous-secteur pouvant entraîner une interprétation ou incompréhension auprès des pétitionnaires (risques, périmètre de captage, sol pollué...) au regard des informations à afficher au sein du règlement graphique. En revanche, les plans annexés seront améliorés et éclairants.

Enfin, en aide à la lecture et accompagnement de la commission d'enquête, la CCPSO s'engage à mettre à disposition à titre informatif des plans de lecture spécifiques. Ces plans seront intégrés en annexe du PLUi-h dans sa version d'approbation.

Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

La ressource en eau

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.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

L'ensemble des Servitudes d'Utilité publique sera mentionné dans les dispositions générales avec un renvoi spécifique aux annexes afin que les pétitionnaires soient davantage informés. Cela facilitera l'articulation avec les servitudes. Néanmoins, le réglement de la servitude prend le pas sur le réglement écrit, il n'y a donc pas en soit d'oubli ou de permissivité que le PLUi permettrait. En revanche, les plans annexés seront améliorés et éclairants.

Enfin, en aide à la lecture et accompagnement de la commission d'enquête, la CCPSO s'engage à mettre à disposition à titre informatif des plans de lecture spécifiques. Ces plans seront intégrés en annexe du PLUi-h dans sa version d'approbation.

Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

La ressource en eau

Concernant les sources d'Heiligenstein (DUP du 06/01/2003), le règlement écrit du PLUi 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 PLUi 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).

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

L'ensemble des Servitudes d'Utilité publique sera mentionné dans les dispositions générales avec un renvoi spécifique aux annexes afin que les pétitionnaires soient davantage informés. Cela facilitera l'articulation avec les servitudes. Néanmoins, le réglement de la servitude prend le pas sur le réglement écrit, il n'y a donc pas en soit d'oubli ou de permissivité que le PLUi permettrait. En revanche, les plans annexés seront améliorés et éclairants.

Enfin, en aide à la lecture et accompagnement de la commission d'enquête, la CCPSO s'engage à mettre à disposition à titre informatif des plans de lecture spécifiques. Ces plans seront intégrés en annexe du PLUi-h dans sa version d'approbation.

Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

La pollution des sols

Je relève de manière positive que :

- 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).

Réponse / INFORMATION

La CCPSO remercie l'ARS quant à son accompagnement dans le cadre de sa procédure permettant d'aboutir à cette version de projet.

Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

les risques et nuisances

Les paragraphes présentant les dispositions relatives à la lutte contre l'exposition au bruit pourraient [...] 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.

On peut en particulier relever que, sur la commune d'Obernai, le secteur correspondant à l'OAP O- OAP-6 Kuttergaessel 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.

Concernant la commune de Innenheim, on peut relever que 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 soient exposés à des nuisances.

On peut relever de manière positive que chacun de ces secteurs inclus déjà un recul de 15m de part et d'autre de la voie, contribuant ainsi à éloigner les futurs riverains des futures activités et que 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.

Réponse / FAVORABLE

Les paragraphes seront amendés sur les conseils de l'ARS sur les secteurs cités ci-avant.

Les secteurs d'OAP prennent d'ores et déjà en compte ces enjeux dans la conception des orientations comme le mentionne l'ARS, donc n'appellent pas de modification spécifiques dans la version proposée à l'arrêt à ce sujet.

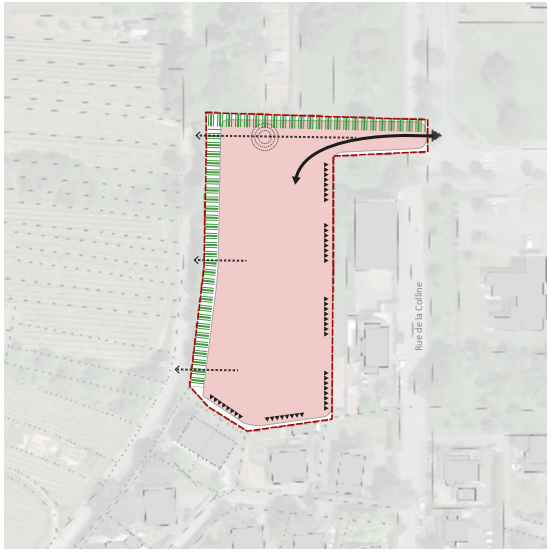
Dans le détail // ARS : FAVORABLE avec observations

les risques et nuisances

Concernant la commune d'Obernai :

- 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 atmosphérique 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.



O_OAP_5



O_OAP_10 La Haul

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne suite à la demande concernant l'OAP O_OAP 5 Lieudit Gesetz, en intégrant des orientations adaptées à l'échelle de l'orientation.

La CCPSO a déjà intégré ces éléments dans la conception de l'OAP, néanmoins, elle donne une suite favorable à la demande afin de renforcer cet aspect par la mention adéquate au sein de l'OAP sans revoir l'orientation schematique.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat - CMA

Dans le détail // CMA : FAVORABLE

Le diagnostic

L'artisanat est identifié comme un secteur de l'économie, le diagnostic prévoit des espaces dédiés ou mixtes pour l'artisanat. Le document souligne une stratégie territoriale pour l'accueil des entreprises artisanales, avec des projets d'extension ou de création de parcs artisanaux et une offre foncière dédiée.

Le lien entre artisanat et patrimoine illustre son rôle ancien dans la structuration des bourgs et du tissu urbain. En revanche, le savoir-faire artisanal n'est peut-être pas suffisamment bien intégré dans la stratégie touristique alors qu'il pourrait être un atout pour le territoire.

Le document ne développe pas l'artisanat comme une composante des centralités, mais il l'intègre implicitement dans la logique des services de proximité et du commerce, concentrés dans les centres-bourgs pour répondre aux besoins quotidiens. Il aurait été intéressant de mieux distinguer le commerce et l'artisanat pour une meilleure lisibilité, même si l'artisanat ne semble pas être écarté.

Réponse / INFORMATION

La CCPSO prend bonne note de la remarque et incluera certains des éléments de contexte que propose la Chambre. Néanmoins, la définition du commerce et de l'artisanat au sens du droit général n'est pas le même que celui du code de l'urbanisme et peut effectivement entraîner une certaine confusion. Le niveau de précision qu'apporte la Chambre en termes de distinction n'est pas identique donc difficilement traductible de manière réglementaire. Néanmoins ce point peut être permis dans le diagnostic.

Dans le détail // CMA : FAVORABLE

Le PADD

L'artisanat occupe une place stratégique dans le PADD : il est pensé comme un levier économique de proximité, complémentaire des zones industrielles. Le projet souligne quelques zones artisanales exemplaires, respectant des critères environnementaux et de durabilité tout en favorisant des activités innovantes et à haute valeur ajoutée.

La CMA soulève malgré tout quelques limites

Le PADD insiste sur la sobriété foncière et la limitation des extensions hors enveloppe urbaine. Cela peut restreindre la disponibilité de nouveaux terrains pour l'artisanat, surtout si la priorité est donnée au logement ou à l'industrie.
Les zones artisanales doivent respecter des critères stricts. Ces contraintes peuvent augmenter les coûts d'aménagement pour les artisans ou freiner certains projets.
Même si le PADD prévoit une répartition, Obernai reste le pôle économique majeur. Les communes avoisinantes pourraient avoir du mal à attirer ou maintenir des activités artisanales, accentuant un déséquilibre territorial.

Réponse / INFORMATION

La CCPSO a fait le choix de ne pas centraliser l'ensemble de son activité économique sur Obernai et prévoit bien des espaces d'accueil de l'artisanat en dehors d'Obernai, dans le même objectif et but que vient de le citer la CMA. Cela vaut d'ailleurs un chapitre de justification important dans le rapport de présentation aux pages 92 et suivantes.

Dans le détail // CMA : FAVORABLE

Le réglement écrit

Le Règlement intègre bien l'artisanat comme un levier économique structurant pour le territoire.

[...]

Nous relevons la volonté de mettre en place un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il sera important de communiquer sur la mise en place de cette réglementation auprès des entreprises qui devront avoir une gestion prudente de leur projet, particulièrement lors de cessation d'activité ou de revente dans des secteurs réglementés.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO en prend bonne note.

Les OAP

Les Orientations d' Aménagement et de Programmation ont pour objectif de structurer le développement du territoire en conciliant qualité urbaine, mobilité durable, préservation des paysages et intégration des activités économiques. Elles influencent directement l'environnement dans lequel évoluent les artisans.

Elles créent un cadre plus qualitatif et durable ce qui peut renforcer l'attractivité des artisans sur un territoire. Cependant, elles impliquent des contraintes techniques et financières (intégration paysagère, normes environnementales) qu'il faut anticiper.

Réponse / INFORMATION

Ce point n'appelle pas de réponse spécifique.

Dans le détail // CMA : FAVORABLE

Le POA

La CMA note l'objectif de proposer une offre en logements adaptée aux besoins des jeunes actifs et apprentis. En effet, les apprentis sont souvent issus des métiers artisanaux. Leur logement est un enjeu pour favoriser la formation et l'emploi local.

Réponse / INFORMATION

Ce point n'appelle pas de réponse spécifique.

Chambre de commerce et de l'Industrie - CCi Alsace Eurométropole

Dans le détail // CCi : FAVORABLE

L'avis

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.

Réponse / INFORMATION

La CCPSO remercie la CCi dans la compréhension de son projet proposé et son accompagnement pendant la procédure pour parvenir à la version arrêtée.

Dans le détail // CCi : FAVORABLE

Les linéaires commerciaux

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 commercial. Si les mutations sont trop rapides, cela pourrait fragiliser la pérennité des commerces de proximité.

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
Dans un « Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » identifié au règlement graphique :
1. Dans les nouvelles constructions* : sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article 1, les rez-de-chaussée des constructions* ayant une façade sur voie* implantées le long des linéaires identifiés doivent obligatoirement être affectés à des activités artisanales et commerciales de détail, de services, de restauration, des hôtels. Y sont également autorisés les équipements d'intérêt public ou collectif.

2. Dans les constructions existantes* : les locaux affectés aux activités ci-dessus mentionnées ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination* et de sous-destination contraires aux types d'activités autorisés en rez-de-chaussée. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de trois années (à partir de la cessation d'activité du local repéré).

3. Les alinéas 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques, locaux vélos et locaux de gardiennage

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

La CCPSO propose d'inscrire une durée limitée de 5 ans afin de répondre aux attendus et à la problématique sans créer de nouvelles incohérences en ne fixant pas de durée.

Dans le détail // CCi : FAVORABLE

Les linéaires commerciaux

1- 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.

2- 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 rationnaliser le foncier.

3- 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.

4- 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 ».

Réponse / FAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement (sur le point 4 notamment).

1/ La CCPSO n'est pas favorable à cette proposition, au regard de la réalité opérationnelle à laquelle elle doit faire face. Si la proposition est louable, elle se heurte encore aujourd'hui à la mobilisation d'outil de l'aménagement non mobilisés sur ces secteurs.

2/ La réglementation ne permet pas à l'intérieur des sous-destination d'avoir une modulation, la CCPSO conserve son écriture. Les habitudes d'instructions permettent de réglementer communément et intelligemment la rédaction.

3/ Le réglement écrit notifie "sauf impossibilité technique" ce point semble suffisant pour répondre aux attentes évoquées. Il sera néanmoins ajouté que les espaces de girations et le stationnement poids lourd (tonnage supérieur à 19T) sont exclus également.

4/ ce point est effectivement amélioré car c'est d'ores et déjà la règle depuis 2004 sur l'ensemble de la CCPSO et n'a pas vocation à disparaître

UDAP

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

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. [...]

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.

Réponse / INFORMATION

La CCPSO remercie l'UDAP du travail réalisé en commun notamment sur les PDA et sur le rappel de procédure.

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

Remarques générales

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.

Réponse / RAS

Les communes de Krautergersheim et de Niedernai n'ont pas souhaité mettre en place ce dispositif sur leurs communes. Par conséquent, le périmètre de 500 mètres reste applicable sur ces communes.

Néanmoins, la proposition est portée auprès des communes.

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

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 ".

Réponse / Favorable en partie

Article 10 UM : Façades, murs et ouvertures en façade

(p54 point 6) L'exception est levée et la régle précisée : La disposition ne s'applique pas aux stores solaires et aux brise-vents.

(p54 point 8) Nouvelle rédaction : A l'occasion du ravalement de façades d'une construction*, doivent être employés des matériaux, des techniques et des teintes ne dévalorisant pas le caractère, l'état sanitaire et l'insertion urbaine de la construction* concernée.
Le choix des teintes s'effectue en cohérence avec le rôle et la position du bâtiment* dans l'environnement, avec son style architectural et avec les teintes des bâtiments* voisins. Le projet doit souligner la composition architecturale des façades, marquer ses éléments caractéristiques et composer une hiérarchie entre les différents éléments des façades : les parties en saillies* (balcons*, oriels*, etc.) ou en retrait*, les socles* et les soubassements, les éléments de structure, les encadrements des baies*, les bandeaux et les corniches, les éléments de serrurerie et les menuiseries.
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) ce point n'est pas accepté car les techniques peuvent varier selon l'essence choisie et certaines ne sont pas réalisables.

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

Règlement écrit

ZONE URBAINE MIXTE (UA, UB, UC)

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'une 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 ».

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

Article 11 UM : Toiture

Ce point n'est pas retenu.

*Dispositions particulières :

En UA, l'avis de l'ABF permet un garde fou conséquent. Néanmoins, le Pays de Sainte-Odile souhaite uniquement interdire : la tuile carrée à pureau plat. Cela permet de répondre favorablement à la demande.

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

Règlement écrit

ZONE URBAINE MIXTE (UA, UB, UC)

Article 12 UM : Clôtures

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

Ii devrait être ajouté, de façon générale, que les haies et arbres existants en limites séparatives sont à préserver, à entretenir et à renouveler. lis participent activement à la qualité du cadre de vie et luttent contre les ilots 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.

Réponse / DEFAVORABLE

Article 12 UM : Clôtures

Le Pays de Sainte Odile ne peut décemment pas donner suite à ce point, le principe de réalité avec les moyens de l'instruction ne permet pas de répondre favorablement

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

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.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne suite à la demande et entame un travail complémentaire de recensement entre l'arrêt et l'approbation afin de compléter la copie.

SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS & PRISE EN COMPTE

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

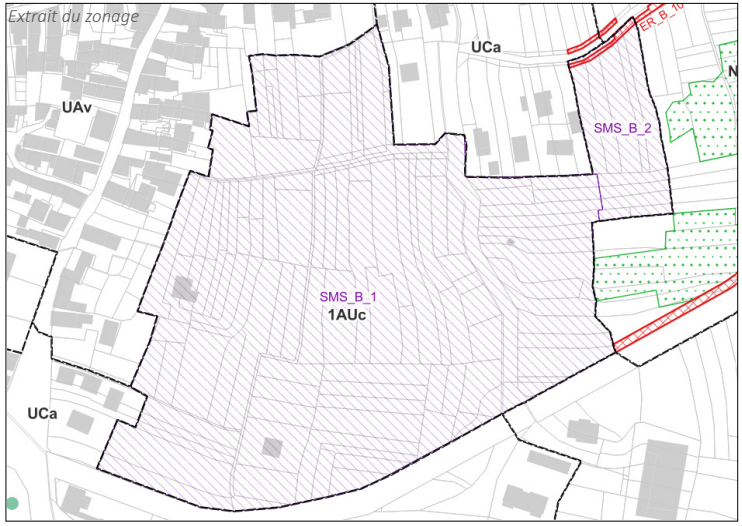
Orientation d'Aménagement et de Programmation

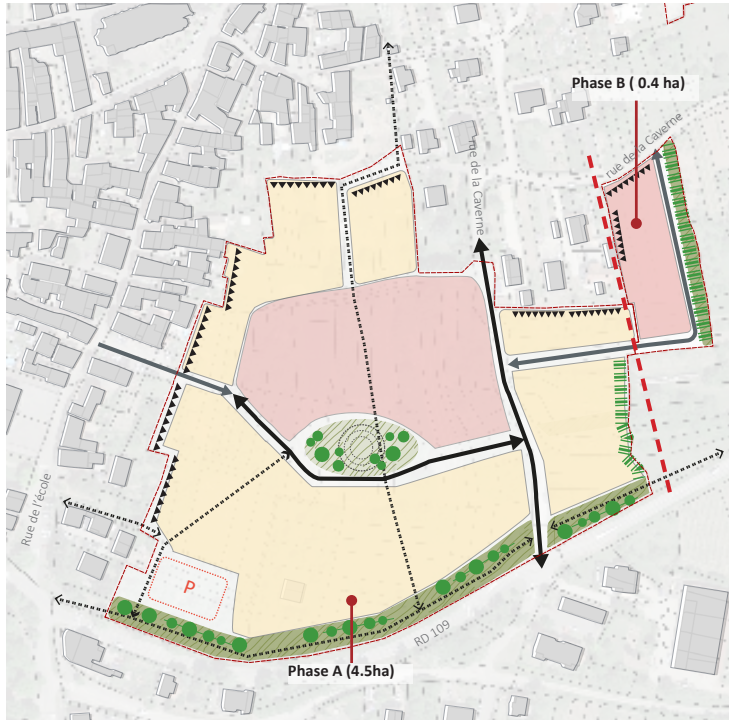
OAP rue de la Caverne (OAP sectorielle de Bernardswiller)

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 bâti 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 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.





Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas faire évoluer l'OAP. En effet, les espaces paysagers proposés sont de qualité et largement développés. l'OAP a été construite en utilisant la topographie naturelle tout en visant la réduction de l'impact liée à la dépression naturelle du site. Il s'agit d'un parc public de près de 2000m² et permet de constituer de développer une vraie ceinture verte pour la commune.

Enfin, le déplacement des collectifs à l'Est du site serait réellement dommageable pour la qualité urbaine et augmenterait considérablement l'impact visuel, que la commune a cherché à réduire. les cônes de vue ont été précisement réfléchis.

SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS & PRISE EN COMPTE

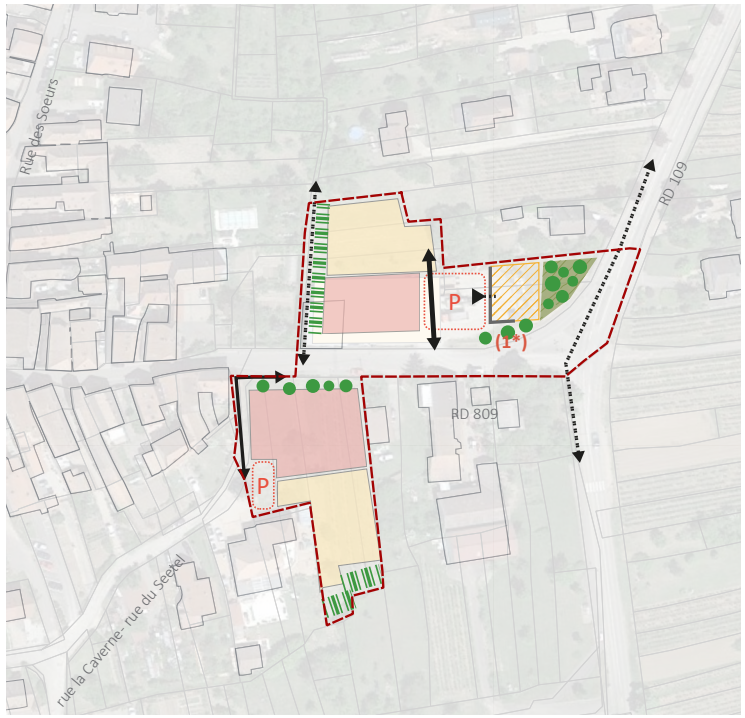
Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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.





Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas donner suite à la remarque. En effet, les stationnements sont intégrés comme micro transition et permettent d'être optimisés en limitant un accès trop complexe.

Le règlement écrit et l'OAP permettent d'assurer leur qualité de traitement. La proposition irait à l'encontre des objectifs d'optimisation et d'intégration.

Enfin la mutualisation du stationnement est réalisée également avec celui des commerces.

SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS & PRISE EN COMPTE

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

Orientation d'Aménagement et de Programmation

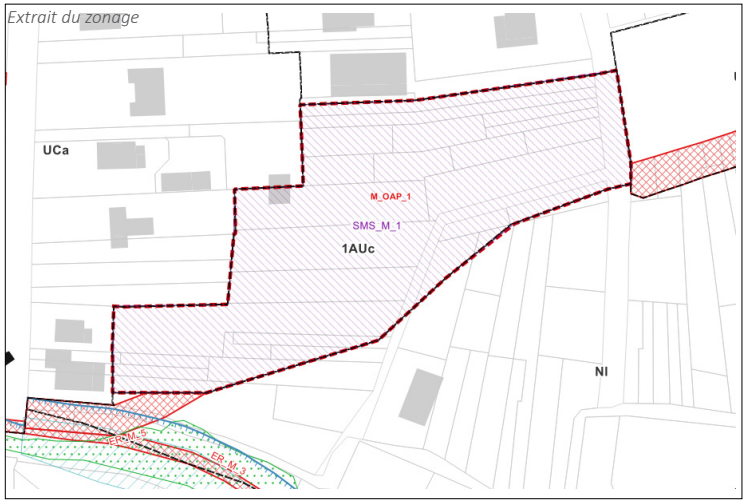
OAP rives de l'Ehn (OAP sectorielle de Meistratzheim)

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.





Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas donner suite. En effet, la route d'accès est une voie simple d 5m partagée avec une transition végétalisée avec la zone naturelle.

Ce potentiel de densification ne serait pas possible avec un acces central ou serait nettement moins optimisé. La commune intègre au sein de l'OAP une perméabilisation des sols avec des arbres et espaces à arborer.

SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS & PRISE EN COMPTE

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

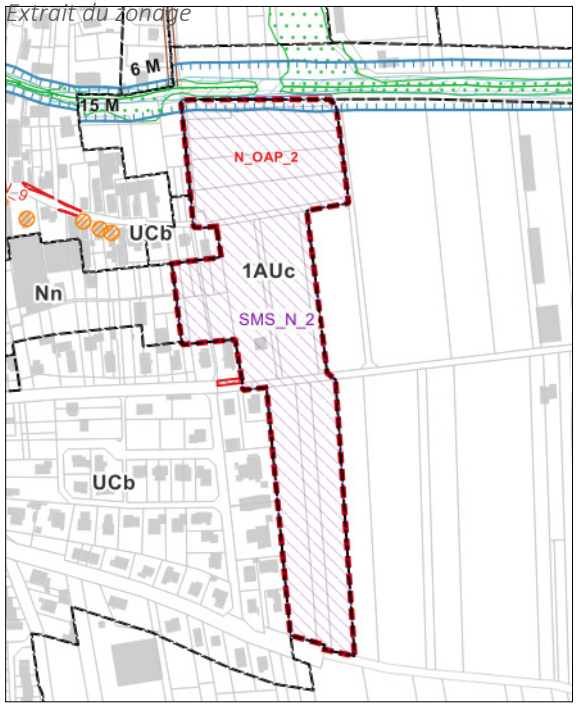
Orientation d'Aménagement et de Programmation

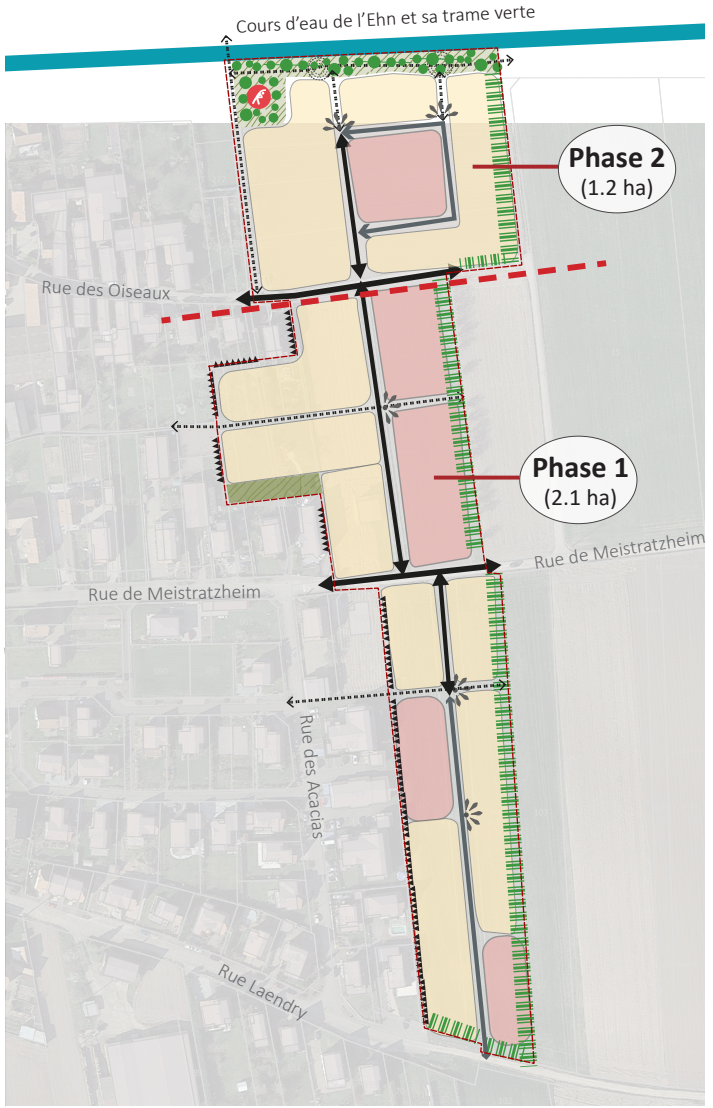
OAP rue des Oiseaux ((OAP sectorielle de Niedernai)

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.

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

Extrait du zonage





Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO ne souhaite pas donner suite. En effet, la commune ne se retrouve pas dans le commentaire réalisé. La typologie et répartition du bâti proposé a été mûrement réfléchi et n'est pas aléatoire.

En effet, une frange urbaine rythmée est proposée avec une transition arborée.

Dans le détail // UDAP : FAVORABLE avec remarques

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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.

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO maintien son niveau d'exigence dans les OAP thématiques sur ce point. La CCPSO rappelle ici qu'il s'agit d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

SNCF Réseau

Dans le détail // SNCF Réseau : -

Avis

Servitude T1 :

Nous vous remercions de nous avoir associés au projet de PLUi de votre communauté de communes.
Après analyse des documents, il s'avère que dans le plan des SUP, il manque la servitude T1 dont la représentation est celle que l'on peut voir sur GEOPORTAIL URBANISME.
L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur : une ligne tracée à 50m (de part et d'autre) de l'emprise de la voie ferrée correspond à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du Code des Transports.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne bien entendu suite à la demande.

Les communes

Dans les grandes lignes

Qui s'est prononcé sur le dossier ?

Les communes de l'EPCi ont trois mois pour émettre leur avis sur le dossier de PLUi-H arrêté. L'absence de réponse entraîne un avis réputé favorable.

Bernardswiller : réputé FAVORABLE

Innenheim : réputé FAVORABLE

Krautergersheim : réputé FAVORABLE

Meistratzheim : réputé FAVORABLE

Niedernai : réputé FAVORABLE

Obernai : réputé FAVORABLE

Dans le détail // CDPENAF : FAVORABLE

Avis

STECAL :

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 ».

Extension et annexe :

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.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO prend bonne note de ces éléments.

Dans le détail // CDPENAF : FAVORABLE

[...] la CCPSO invite les pétitionnaires à lire les retours de qualité sur le dossier formulés par la CDPENAF dans son entiereté. Sont ciblés ici les avis entrainant une évolution demandée

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'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.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

La CCPSO ne donne pas suite à la demande, en effet,le secteur de la Haul a été étudié et consolidé dans la forme proposée pour justement être le moins impactant possible pour l'activité agricole.

De manière plus générale, tout laisse à croire que les dernières évolutions prévues par la CCPSO permettront d'atteindre le seuil des 2%. A l'échelle de la CCPSO, les 2% ne semblent pas atteints d'après notre évaluation.

L'ensemble du projet a été fait en concertation avec la Chambre d'Agriculture et avec une économie de foncier ambitieuse et portée.

Dans le détail // CDPENAF : FAVORABLE

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.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO donne une suite favorable à la demande. La CCPSO souhaite pouvoir évaluer de nouveau l'ensemble de ces secteurs NL avec la méthode suivante :

> analyse et précision de projet site par site

> évaluation des incidences et déclenchement de la séquence ERC

> catégorisation des secteurs au regard des besoins réels (sous secteur en fonction du besoin)

> reprise des périmètres au besoin réel également et au regard de la séquence ERC.

Dans le détail // CRHH: FAVORABLE

Avis

Les membres titulaires et suppléants du bureau du CRHH ont émis un avis favorable à l'unanimité sur ce projet de PLUi-H, en soulignant une démarche volontariste de la collectivité (s'agissant d'un document non obligatoire), qui traduit son ambition à porter un projet habitat dans le cadre de son PLUi-H.

La collectivité est invitée à continuer à faire évoluer le document vers plus d'opérationnalité et, notamment, à établir un cadencement des différentes actions via un calendrier prévisionnel.

Il conviendra également d'être attentif au suivi de la mise en œuvre du PLUi-H, notamment en ce qui concerne la production de LLS et LLI, afin de continuer à améliorer le diagnostic de cette politique habitat et de pouvoir réajuster les objectifs, si nécessaire.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO remercie la CRHH dans sa compréhension du projet présenté.

La CCPSO prend bonne note des préconisations de la CRHH et s'engage à poursuivre ces objectifs.

MRAe

PREAMBULE et NOTE AU LECTEUR

La CCPSO - Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile - a souhaité apporter des éléments de réponse aux observations formulées par la Mrae et les mettre à la disposition de la commission d'enquête et des pétitionnaires qui consultent le projet de PLUi lors de l'enquête publique.
En effet, le projet de PLUi-H de la CCPSO est issu d'un large processus de concertation que ce soit auprès des Personnes Publiques Associées qu'auprès de la population. Un grand nombre d'acteurs a participé à l'élaboration de la version portée au public.
Les Personnes Publiques Associées saluent le travail réalisé et soulignent la collaboration appréciée pour le résultat présenté.
Dans le cas présent, l'Autorité Environnementale émet des observation sur la qualité de l'évaluation environnementale du PLUi, mais n'a pas eu l'occasion de participer à l'élaboration du document. C'est pourquoi, la CCPSO souhaitent apporter un éclairage à travers ses réponses et parfois remettre en contexte le choix réalisé par les élus pour ce projet de planification qui concerne le territoire intercommunal pour les dix prochaines années.

Nous invitons les pétitionnaires et la commission à lire l'ensemble des avis formulés pour mettre en perspective les différentes appréciations du projet de PLUi-H.

4 types de réponses ont été apportés au stade d'avancement du dossier et permettront à la commission d'enquête comme au pétitionnaire de mesurer l'état d'avancement de prise en compte ou non des remarques de la Mrae.

FAVORABLE : la demande formulée est suivie

FAVORABLE EN PARTIE : la demande formulée est suivie en partie

DÉFAVORABLE : la demande formulée n'est pas suivie

EN ATTENTE : des précisions sont à apporter, un échange est à réaliser avec les/la commune pour pouvoir donner une réponse définitive.

INFORMATION : la mention information n'engage pas de modification ou de prise en compte mais vise à éclairer les différents lecteurs de la présente note.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°1 - Le projet du territoire

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le dossier par un rapport d'évaluation environnementale conforme aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme qui comprendra notamment :

- *une analyse des solutions de substitution raisonnables et par la démonstration que les solutions retenues sont celles les moins impactantes et le cas échéant, de reconsidérer, leur localisation ou leur emprise. L'Ae signale que cette recommandation est à prendre en compte tout au long du présent avis ;*
- *une étude d'incidences exhaustive et conclusive sur les espaces classés Natura 2000 conforme aux dispositions de l'article L.414-4 du code de l'environnement.*

Elle recommande de compléter le dossier par un tableau récapitulatif des surfaces de tous les secteurs et sous-secteurs, ainsi que des emplacements réservés inscrits au PLUi-H .

Au vu de l'ensemble des éléments manquants listés précédemment, l'Autorité environnementale recommande à la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile de ne pas soumettre son dossier à enquête publique et de le reprendre.

Elle recommande que le dossier une fois repris lui soit transmis à nouveau pour avis, avant de le soumettre à enquête publique.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

Un tableau récapitulatif de surfaces des secteurs et sous-secteurs sont réalisés dans le cadre du dossier d'approbation.

De la même manière un tableau récapitulatif d'emplacement réservé est mis en place dans le cadre du dossier d'approbation.

Ces deux compléments n'apportent pas d'informations réelles sur le projet, ni dans sa qualité ni dans les objectifs recherchés. En revanche, les justifications de la mise en oeuvre des ER, et leurs potentielles incidences au travers de l'évaluation environnementale se retrouvent en pages 415 et suivantes du rapport de présentation.

Afin d'être tout à fait transparent sur les évolutions souhaitées par la CCPSO en vue de son dossier d'approbation -et sans présager des conclusions de la commission d'enquête-, la CCPSO propose ses éléments de réponse en mémoire et reste disponible pendant l'enquête publique. Les réponses définitives seront disponibles à la suite de l'enquête publique et à l'approbation du document.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°2 : Articulation avec les documents de rang supérieur- SCOT

L'Ae recommande à l'intercommunalité de réduire fortement ses perspectives de croissance démographique conformément à la ligne directrice du SCoT du Piémont des Vosges, de revoir à la baisse son besoin en logements et ainsi de réduire sa consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Réponse /DÉFAVORABLE

La CCPSO est étonnée de cette remarque. En effet, les perspectives de croissance et le scénario de développement choisi sont issus d'un travail fin d'analyse des tendances passées sur la dernière décennie (voir antérieures) afin de démontrer la corrélation entre période passée et projet poursuivi, mais aussi d'une articulation immédiate avec le document cadre du SCoT du Piémont des Vosges.

Ainsi, sans reprendre l'ensemble de la démonstration du projet présenté en tous points dans le rapport de présentation et de manière chiffrée aux pages 79 et suivantes, il est rappelé ici que le projet présenté est issu :

étape 1 : d'un travail de diagnostic et d'évaluation d'un territoire qui évoluerait au fil de l'eau

étape 2 : d'un travail de projection sur l'ensemble des thématiques qui constituent les dynamiques urbaines futures (paysagères, économiques, logements, santé, énergétique, ressources...) sous trois scénarios qui ont été travaillés avec les élus

> la tentation de la pause

> la spécialisation

> la polarisation

étape 3 : de choix politiques et d'intangibles (comme les prescriptions du document cadre : SCOT Piémont des Vosges)

étape 4 : d'une évaluation des incidences environnementale de chacun des scénarios proposés, pour ajuster et améliorer le scenario retenu.

étape 5 : d'une traduction réglementaire du scenario retenu

étape 6 : d'une démonstration (rapport de justification) de l'équation à réaliser : scenario retenu et capacité du territoire à recevoir le dit projet (évaluation environnementale). La comptabilité aux documents supra communaux et le retour des PPA témoignent de la réussite de l'équation.

Enfin, il n'échappera pas au lecteur que le scénario de réduction des perspectives de croissances démographique n'entraîne pas de fait un impact globalement positif pour le territoire. En effet, les incidences sociales et de répercussions sur les équilibres fragiles sur l'immobilier et l'impossibilité de maintenir une part de la population (déjà fragile) sur le territoire seraient également réelles et font parties de dynamiques environnementales (au sens large) à prendre en compte.

Pour terminer, la CCPSO invite l'Autorité Environnementale et les pétitionnaire à prendre connaissance de l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées validant le scenario retenu et la méthodologie employée.

L'ensemble des informations traçant les éléments méthodologiques et la déclinaison du scenario choisi sont inscrits en p82 et suivantes ainsi qu'au sein du chapitre dédié au PADD.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n° 3 : Articulation avec les documents de rang supérieur – SDAGE

L'Ae recommande à l'intercommunalité de mieux prendre en compte dans le projet de PLUi-H les dispositions du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin-Meuse, du Plan de gestion des risques d'inondation Rhin Meuse et du Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau Ill-Nappe-Rhin, notamment concernant la protection des ressources en eau et la protection des personnes, et ce, d'autant plus dans le contexte de changement climatique qui renforce les risques

Réponse FAVORABLE

La cohérence du PLUi-H avec le SDAGE Rhin-Meuse, le PGRI Rhin-Meuse et le SAGE Ill-Nappe-Rhin est explicitée à la partie dédiée à la compatibilité des documents supra-communaux aux pages 468 concernant le SDAGE, aux pages 472 et suivantes concernant le SAGE.

Néanmoins, les justifications et la démonstration de la prise en compte de ces deux documents sont aussi largement représentées dans l'ensemble du document et de manière itérative plutôt que thématique. A la fois dans l'évaluation des scénarios (ressource, équipements), le traitement des risques (exposition des biens et personnes) et par une approche spécifique et sectorisée au travers des OAP. Chaque secteur se voit évaluer (notamment) dans cette double approche : ressource et exposition au risque.

Ainsi, la prise en compte de ces deux documents est déjà intégrée dans l'évaluation environnementale du PLUi et cela à plusieurs niveaux.

S'agissant d'un thème particulièrement important pour la CCSO, l'intercommunalité propose un plan complémentaire informatif illustrant les dernières études menées lors du plan d'action agricole et ayant permis d'aboutir à un périmètre de protection de la ressource en eau. Ce dernier n'étant pas rendu opposable par l'ARS pour le moment, la CCPSO a choisi de ne pas l'intégrer au PLUi. Néanmoins, l'information étant à présent connue, il est choisie d'en faire part dès l'enquête publique **à titre informatif** pour faciliter sa prise de connaissance par la commission d'enquête et les pétitionnaires. Néanmoins, il est rappelé ici que ce plan mettant en avant ce périmètre de protection et les secteurs de projet conserve son statut d'information.

A toutes fins utiles, il est également rappelé que le PLUi à travers son zonage réglementaire permet d'ores et déjà de protéger la ressource en eau.

Enfin, en application des articles L. 131-4 à L. 131-6 du code de l'urbanisme, en présence d'un SCoT, le PLUi n'entretient de rapport de compatibilité qu'avec ce document et les principes directeurs du Code de l'urbanisme. AInsi, le PLUi-H répond au delà des attentes de justification légalement attendues.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°4 : Articulation avec les documents de rang supérieur – SRC

L'Ae recommande à l'intercommunalité de démontrer la compatibilité du PLUi-H avec le Schéma régional des carrières (SRC) et de s'assurer de la cohérence entre les différentes pièces du dossier.

Réponse FAVORABLE

La compatibilité du PLUi-H avec le Schéma Régional des Carrières est bien établie dans le rapport de présentation aux pages 487 et 488 du rapport de présentation notamment.

Le SCoT étant intégrateur, il n'est pas nécessaire de développer davantage la question. Comme le mentionne et le justifie le rapport de présentation pour être tout à fait explicite : "*Il n'y a pas de carrière ou de gravière en activité sur la collectivité. L'ancienne gravières a été mise en eau et est réglementée par un sous-secteur Ng.*"

Néanmoins, afin d'être plus explicite sur la thématique des carrières / gravières et compléter le rapport de présentation, le rapport de présentation est complété :

> le zonage Ng et son incidence davantage détaillé

> la prescription graphique dédiée aux carrières : Secteur protégé en raison de la richesse du sol et sous-sol est complétée dans le rapport de présentation ainsi que ses incidences.

Enfin, en application des articles L. 131-4 à L. 131-6 du code de l'urbanisme, en présence d'un SCoT, le PLUi n'entretient de rapport de compatibilité qu'avec ce document et les principes directeurs du Code de l'urbanisme. Ainsi, le PLUi-H répond au delà des attentes de justification légalement attendues. A toutes fins utiles, le SRC prévoit bien et identifie bien le secteur comme "une zone d'interêt" pour l'exploitation de granulats.



Périmètre d'exploitation en vue d'un nouvel arrêté sur la commune de Niedernai et la commune voisine.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°5 : Articulation avec les documents de rang supérieur – SRADDET

L'Ae rappelle que le SRADDET modifié a été adopté en décembre 2025 par la Région et doit être approuvé par le Préfet de région. Le SCoT devra être rendu compatible en cascade en 2027 et le PLUi-H également avec le SCoT en 2028. Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET et de la loi « Climat et résilience » permettra de ne pas avoir à modifier à nouveau le PLUi-H à court terme.

Réponse / INFORMATION

La CCPSO précise en retour que c'est effectivement la démarche qui a été menée et s'inscrit donc dans le prolongement des attentes de la Mrae, comme le montre le contenu du rapport de présentation mais également dans le projet présenté.

Cet état de fait est rappelé aux pages 43 / 55 / et dans l'ensemble des justifications des pièces réglementaires. En effet, dans ce souci d'anticipation et de prise en compte, la CCPSo s'est attachée à intégrer les démarches parallèles et précisément celle du SRADDET dans l'ensemble des thématiques abordées par ce dernier (traitement des espaces libres par exemple, sobriété foncière, politique économique...) et cela autant que le calendrier parallèle des deux démarche le permettait.

La volonté d'anticipation et d'intégration des enjeux du SRADDET ont toujours été affichés. La temporalité et les arbitrages de ce dernier n'ont pas permis une pleine intégration. Les travaux du PLUi-H ont quant à eux été poursuivis. Ainsi, même si le SCoT sera vraisemblablement révisé, le PLUi-H en son temps justifie son projet au regard des dynamiques locales au cours de la décennie écoulée qui témoignent d'un territoire plus dynamique que la moyenne départementale et déclenche ainsi une traduction réglementaire au regard de ses besoins réels. Il a vocation a évolué et être davantage agile sous la forme d'un PLUi-H que de différents documents d'urbanisme communaux.

Afin d'atteindre ses objectifs de sobriété foncière et tendre vers le ZAN, le calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet permet également de se rapprocher des attendus du SRADDET. Cela permet de passer d'un rythme de 4ha/an à un rythme de 2ha /an à partir de 2030.

Pour résumer, le SCoT du Piémont des Vosges approuvé le 17 février 2022 ne fixe pas d'objectifs de réduction de l'artificialisation de sols au sens des articles L. 141-3 et L. 141-18 du code de l'urbanisme dans leur rédaction issus de la loi « Climat - Résilience », dès lors que ces

Dans le détail // Avis de la Mrae

dispositions ne lui étaient pas opposables à la date d'approbation du document.

Par ailleurs, le SRADDET Grand Est est actuellement en cours d'évolution pour intégrer les exigences de la loi « Climat - Résilience ».

Il n'en demeure pas moins que pour assurer sa sécurité juridique, d'une part, le PLUi-H doit être compatible avec le SCoT en vigueur, et d'autre part, le PLUi-H ne peut ignorer les dispositions en vigueur de la loi « Climat - Résilience » qui imposent d'intégrer ses exigences avant le 22 février 2028.

À ce stade, le projet de PADD prévoit :

- un principe consistant à éviter la consommation d'espace en s'appuyant en priorité sur les potentiels de densification existants au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins : production de logements en densification permettant de répondre à 40% des besoins identifiés en la matière ; tendre vers un taux de vacance d'environ 6% à horizon 2035 ; s'appuyer également sur l'offre foncière résiduelle en zones d'activités ;
- un objectif chiffré de limitation de la consommation :

d'espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT à environ 90 ha, toutes destinations confondues, à horizon 2040.

La CCPSO suit bien entendu l'avis de la Mrae au même titre que celui de la DDT sur la complétude de son PADD concernant l'écriture de son objectif chiffré. Ainsi le document sera bien complété :

- en fixant un objectif chiffré de réduction du rythme de la consommation d'ENAF dans le PADD à horizon 2040 et qui permet de traduire l'inscription du territoire dans la trajectoire vers le ZAN. Il faut préciser de manière claire le pourcentage du rythme de réduction de la consommation d'espace par rapport à la consommation foncière observée sur la période 2011-2021 (en cohérence avec le rapport de justifications) ;

La CCPSO rappelle également dans la présente note que le document aura vocation à évoluer avant le 22 février 2028, au regard de l'intégration des exigences de la loi « Climat -Résilience » dans le SRADDET Grand Est en cours de modification et dans le SCoT du Piémont des Vosges.

L'écriture du PADD intégrera donc cette notion chiffrée :

sur le temps de son PLUi-H (2024/2040), le Pays de Sainte Odile se **fixe un objectif de modération de consommation de l'espace de 35% à horizon 2040** et intégre bien la mise à jour de la consommation passée jusqu'à l'arrêt du projet.

Le Pays de Sainte Odile invite à consulter la page 26 du présent rapport illustrant plus facilement le propos.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°6 : Articulation avec les documents de rang supérieur – SRADDET

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- comptabiliser dans la consommation des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers, les emprises maximales des constructions autorisées dans les STECAL et les emprises des emplacements réservés inscrits au PLUi-H ;

- en articulation avec le SCoT du Piémont des Vosges en cours de révision, de réduire fortement la consommation d'espaces projetée, de façon à s'inscrire dans l'objectif de - 50 % fixée par le SRADDET en cours de modification et par la Loi Climat et Résilience à l'horizon 2030 et qui tend vers le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO rejoint les conseils de la Mrae et établit un tableau des surfaces consommées dans le rapport de présentation et l'intègre à la présente réponse. Une distinction est opérée entre artificialisation et consommation.

De la même manière, la méthode et la comptabilité de la consommation entraînée par les emplacements réservés sont établies dans le rapport de présentation et dans la présente réponse.

La démonstration de la modération de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers sur le temps du PLUi est largement détaillée dans le rapport de justification et l'ambition affichée au sein du PADD saluée par l'ensemble des Personnes Publiques Associées. La traduction réglementaire de cette exigence d'aménagement est également saluée par les partenaires. Chacun de se rejoindre sur la nécessité de modérer sa consommation ENAF au regard des tendances passées mais aussi de rendre adéquat la capacité du territoire à recevoir le développement attendu. Enfin, la démonstration du projet de développement est largement basée sur les tendances de la dernières décennies et finement détaillée dans le diagnostic et le rapport de présentation.

Les tendances de projet étudiées qui ont abouti au projet proposé sont également validées par le SCoT et les PPA, grâce au travail mené de concert pendant l'élaboration du PLUi-H et les réajustements dont à fait l'objet le PLUi-h pendant sa phase de conception (notamment la phase de scénario).

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°7 : Consommation d'espaces - Habitat - Général

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le Programme d'orientations et d'actions par :

- *des objectifs chiffrés et plus particulièrement par des objectifs temporels chiffrés de production de logements détaillés par type : remise sur le marché de logements vacants, renouvellement urbain dont mutation du bâti et changement de destination, densification et extension ;*
- *préciser les moyens financiers et humains alloués à la mise en œuvre des différentes actions du Programme d'orientations et d'actions.*

Réponse DÉFAVORABLE

La CCPSO ne rejoint pas les recommandations proposées par l'Autorité Environnementale. En effet, il est rappelé que le niveau d'exigence inscrit au volet habitat (volet H) est d'ores et déjà conséquent et engageant. La CCPSO a choisi de mettre en oeuvre une politique détaillée et active de l'habitat sans en avoir l'obligation.

La CCPSO invite la MRae à prendre connaissance des conclusions de la CRHH, Commission qui a émis un avis favorable à l'unanimité et soulignée la démarche volontariste de la Collectivité à travers son document.

Néanmoins, la CCPSO donne suite à l'avis formulé par la DREAL lors de la commission (CRHH). (cf avis CRHH)

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°8 : Consommation d'espaces - Logements

L'Ae recommande de diminuer l'estimation du nombre de logements à mobiliser pour l'accueil de nouvelles populations.

Réponse INFORMATION

Il est complexe ici de répondre à cette remarque. En effet, le scénario démographique choisi par la CCPSO et l'ensemble de la démonstration opérée dans le rapport de présentation explique point par point les besoins en logements pour maintenir la population (point mort) et les besoins en logements pour accueillir la population au regard d'un scénario construit sur les enjeux du territoire et les dynamiques qui œuvrent sur le territoire.

Nous invitons les pétitionnaires à prendre connaissance de l'avis formulé par le PETR (SCoT Piémont des Vosges) qui souligne la compatibilité du scénario ET la méthodologie de calcul avec son projet cadre.

Extrait : "*Cette hypothèse s'inscrit dans une logique de réalisme territorial, tenant compte à la fois des dynamiques observées sur le territoire, de sa position stratégique au sein du Piémont des Vosges et de ses capacités d'accueil.*"

Le rapport de justification montre également les impacts d'un scénario où la production de logements devrait inférieure.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°9 : Consommation d'espaces - Logements vacants

L'Ae signale qu'elle a publié un « point de vue particulier sur la vacance des logements » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de lutte contre la vacance.

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- *stabiliser l'année de référence sur laquelle elle a assis son diagnostic et déterminé le besoin en logements ;*
- *fixer des objectifs chiffrés pour la remise sur le marché des logements vacants permettant de contribuer à l'atteinte de son objectif de 2 110 logements en 2040.*

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

La CCPSO remercie la Mrae pour cette précision, il aurait été intéressant que ce document soit mis à la disposition de la Collectivité en amont de la procédure.

Néanmoins, la CCPSO n'est pas en reste concernant les dispositions adéquats pour la remise sur le marché des logements vacants. Le choix de porter la procédure de PLUi-H est en soit un signe fort en ce sens. L'une des actions y est totalement dédiée (action 4.2 : lutter contre la vacance) et mentionne l'ensemble des outils (fiscaux, financiers, taxe...) que la CCPSO en lien avec le PETR met en place pour cette action.

Nous soulignons également que le POA (p.25) précise, concernant les objectifs chiffrés pour la remise sur le marché des logements vacants permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif de 2 110 logements en 2040 que: " Parmi les potentiels de production à mobiliser, la CCPO souhaite prolonger son action contre la vacance et tendre vers un taux de vacance d'environ 6% à horizon 2035 par la remise sur le marché des biens mobilisables.»

La CCPSO stabilise son année de référence pour laquelle les besoins et le diagnostic ont été établis.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°10 : Consommation d'espaces - Résidences secondaires

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le dossier par la valeur ciblée (nombre de résidences secondaires) à l'horizon 2040 et d'expliquer de quelle manière elle compte agir en cas de progression du nombre de meublés de tourisme.

Réponse / RAS

La CCPSO précise que les actions existantes permettant d'agir sur les meublés de tourisme ont été prises en parallèle de l'élaboration du PLUi et non donc pas eu nécessité d'être intégrée dans le PLUi qui n'est pas le meilleur outil de mise en oeuvre. En effet, les outils réels mobilisables passent d'abord par l'encadrement d'usage et il se trouve qu'en décembre 2025, la CCPSO a délibéré pour sa mise en place :

- d'une taxe de séjour
- d'un encadrement d'usage (1 an renouvelable) sur la commune d'OBernai, la seule pouvant le mettre en oeuvre (secteur tendu)

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°11 : Consommation d'espaces - Potentiel de densification
L'Ae recommande à l'intercommunalité de préciser les raisons pour lesquelles certaines dents creuses ne sont pas mobilisables, et à défaut, de les intégrer dans le potentiel en densification.

Réponse / INFORMATION

L'étude de potentiels fonciers (toute forme de potentiel) est détaillée dans le rapport de présentation en chiffre et en cartes aux pages 62 et suivantes. Il a fait l'objet d'un travail de précision et d'échanges nombreux avec les communes.

Si la raison n'est pas explicitement détaillée dans le rapport de présentation, la CCPSO en dressera la liste en préambule de la partie dédiée.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°12 : Consommation d'espaces - Extension urbaine

L'Ae réitère sa recommandation de réduire fortement la consommation d'espaces projetée, de façon à s'inscrire dans l'objectif de - 50 % fixée par le SRADDET en cours de modification et par la Loi Climat et Résilience à l'horizon 2030 et qui tend vers le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050

Réponse / INFORMATION

La réponse apportée à la compatibilité SCoT et SRADDET est inscrite ci-avant (remarque 5).

L'ensemble des avis PPA conclue à la bonne prise en compte des référentiels et salue l'ambition du PLUi en matière de modération de consommation foncière. Le PLUi-H parvient clairement à l'objectif de tendre vers le ZAN à horizon 2050.

→ Objectif 2040 :

90 HA,

soit **4.2 HA/AN** (2019/2040)

(COMPRENANT UNE PART DE CONSOMMATION EXTRA-TERRITORIALE)

SOIT 3.24 HA/AN (2019/2040)

(EN EXCLUANT LA CONSOMMATION EXTRA TERRITORIALE)

→ Objectif PLUI-H 2024 / 2040 :

69.4 HA

La CCPSO rappelle également dans la présente note :

que le rapport de justifications indique d'ores et déjà que le PLUi-H s'inscrit dans la trajectoire ZAN dès lors qu'il consacre en premier lieu un principe consistant à éviter de consommer de nouveaux ENAF en privilégiant les potentiels de densification existants au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins,

qu'**un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace sera fixé dans le PADD en sus de l'objectif chiffré** de lutte contre l'étalement urbain déjà prévu ;

que le PLUi-H évoluera pour intégrer, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT et le SRADDET, la trajectoire ZAN telle que sera prévue et territorialisée par ces documents ; le rapport de présentation précisera davantage l'engagement de la CCPSO qui enclenche dès à présent une consultation pour préparer la compatibilité du PLUIH avec le SCoT climatisé et lancera la procédure en février 2027 après délibération d'approbation du SCoT climatisé.

que la circulaire dite « Béchu » du 31 janvier 2024 relative à la mise en oeuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » et le Conseil d'État ont encore rappelé le rapport de compatibilité entretenu entre SRADDET/SCoT/PLUi-H, qui peut s'illustrer par une marge de dépassement maximal de 20% par rapport à l'objectif chiffré de maîtrise de l'artificialisation des sols fixé par un document de rang supérieur (CE, 24 juill 2025, n°493126).

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°13 : Consommation d'espaces - Activités économiques

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- *préciser les surfaces (en hectares) déjà consommées en dehors de l'enveloppe urbaine définie au SCoT du Piémont des Vosges qui viendront en déduction des enveloppes foncières dévolues à la CCPO pour les activités économiques et pour les équipements ;*
- *préciser les surfaces (en hectares) qui seront consommées dans le cadre du projet de PLUi-H, hors de l'enveloppe urbaine définie au SCoT, qu'elles soient classées en zones urbaines (UX, UT…) et en zones à urbaniser (1AU et 2AU) ;*
- *corriger les incohérences entre les différentes pièces du PLUi-H.*

Réponse / INFORMATION

La CCPSO s'étonne de cette demande, en effet, les cartographies et les résultats sont bien présents au rapport de justification aux pages 36 et suivantes. Les PPA saluent le travail et la transparence de la méthode.

La CCPSO suit les conseils de la MRae sur la consommation hors enveloppe. Néanmoins il s'agit davantage d'une clarification et de précisions que de véritables modifications car l'ensemble de la consommation comprise dans le PLUi est détaillée dans le rapport de justification. Les Stecal et les ER seront -comme annoncés précédemment- bien pris en compte et davantage détaillés dans le rapport de présentation.

En effet, les incohérences seront levées concernant l'OAP O_OAP_1 Roedel dans les destinations annoncées et les incidences d'OAP. Néanmoins, la CCPSO souhaite rappeler à la Mrae et les pétitionnaires que ces aspects n'entraînent aucun impacts chiffrés ou de non prises en compte environnementale. En effet, l'ensemble de la démonstration est réalisée, réelle et transparente.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°14 : Consommation d'espaces - Friches

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- préciser si des friches seront mobilisées dans le cadre du PLUi-H et, dans l'affirmative, les localiser et flécher l'affectation pressentie (habitat, activité, équipement…) et, le cas échéant, indiquer le nombre de logements attendus qui viendra en déduction du besoin total estimé par l'intercommunalité ;

- pour toutes les friches, étudier la nature des pollutions éventuelles des sols avant d'en définir la destination (habitat, activité, renaturation…), pour s'assurer en amont de l'adéquation entre les sols et les usages visés et d'éviter d'y localiser des logements et des équipements accueillant les personnes les plus vulnérables vis-à-vis des pollutions (notamment enfants, malades, femmes enceintes…).

Réponse / INFORMATION

La CCPSO souhaite préciser que ce point a été largement abordé et évoqué lors des réunions de travail avec les élus mais aussi les personnes publiques associées lors de l'élaboration du projet de PLUi.

Nous rappelons donc ici les conclusions et échanges qui ont pu permettre d'aboutir à la résorption des friches. Il s'avère que la CCPSO ne comporte plus de friches ni urbaine, ni agricole sur son territoire qui ne serait pas concerné par une intervention réglementaire (PLUi-h comme l'OAP de Krautergersheim (choucrouterie) ou encore des remparts à Obernai) ou opérationnelle (mutation de hangars existants à Obernai également : rue de la première DFL). Un travail précédent le PLUi a été réalisé et la tension foncière accélérant le process, les friches ont été résorbées ou sont dotées des outils favorisant leur réhabilitation.

Le diagnostic comme le rapport de présentation mentionnent les sites et secteurs concernés par des sols pollués. Ce même recensement a permis d'alimenter l'étude précédemment mentionnée.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°15 : Consommation d'espaces - STECAL

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- préciser pour l'ensemble du territoire et par communes : le nombre, les surfaces et l'affectation des Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) ;

- justifier du caractère exceptionnel et de taille limitée des STECAL, et définir des règles spécifiques de hauteur, d'implantation et de densité dans le respect de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;

- définir pour les STECAL les espaces qui seront bâtis et n'intégrer dans les STECAL que ces derniers, en classant le reste des surfaces en zone naturelle N ou agricole A à constructibilité limitée ;

- intégrer dans le calcul de la consommation foncière les surfaces des STECAL qui seront artificialisées.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

La CCPSO rejoint les recommandations de la MRae. Une analyse STECAL par STECAL sera davantage mise en exergue. Néanmoins, cette analyse est déjà existante aux pages 397 à 402. Un récapitulatif des incidences est également détaillé aux pages 403 et suivantes.

En revanche, les périmètres proposés ont bien été appréciés au strict nécessaire du projet et sont clairement encadrés par le règlement écrit et graphique d'une constructibilité à la fois limitée ET exceptionnelle. Ces deux aspects sont bien mentionnés et justifiés aux pages dédiées aux STECAL (397 et suivantes).

Seules sont intégrées les surfaces consommées et non artificialisées cela entraînant une distinction méthodologique et entraînant également une distinction de traitement entre les STECAL et les autres occupations du sol (es exploitations agricoles et les habitations à titre d'exemple). Néanmoins dans un souci de pédagogie et d'information, ce point sera précisé dans le rapport de présentation.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°16 : Consommation d'espaces - Emplacements réservés

L'Ae recommande à l'intercommunalité de justifier, préciser et détailler pour l'ensemble du territoire et par commune : le nombre d'emplacements réservés, l'affectation et la surface concernée, le bénéficiaire, le zonage, la consommation foncière/artificialisation induite à intégrer dans le calcul de la consommation foncière du PLUi-H.

Réponse / FAVORABLE

La CCPSO rejoint les conseils de la MRAe et met en exergue le détail de la consommation des emplacements réservés réelles. Néanmoins, le détail demandé ER par ER de la surface, du bénéficiaire et de son affectation figure d'ores et déjà commune par commune sur chacun des plans de zonage. Afin d'être le plus précis possible, la CCPSO a également intégré les caractéristiques de chacun des ER.

La CCPSO en fera donc un rappel dans son rapport de présentation pour répondre aux attentes de la MRae.

Enfin, un atlas de l'ensemble des emplacements réservés a été réalisé afin de faciliter leur consultation et instruction. Nous invitons donc les pétitionnaires et l'Autorité environnementale à venir le consulter.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°17 : Espaces naturels et agricoles - Zones Naturelles

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- présenter les alternatives de localisation possibles aux zones d'urbanisation situées au sein de continuités écologiques afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental ;

Réponse FAVORABLE EN PARTIE

La CCPSO s'étonne de cette remarque. En effet, la méthode même de conception du projet de PLUi présenté et détaillé dans le rapport de présentation est basée sur la méthodologie de l'évaluation environnementale. En effet, il s'est agit de se baser sur cette méthode ERC de manière itérative pour ajuster en permanence le projet et non comme une contrainte de compensation finale en cas d'incidence.

La méthodologie de l'évaluation environnementale est rappelée en en-tête du document. Néanmoins et pour accentuer cette véritable méthodologie, la CCPSO a fait le choix de ne pas distinguer l'évaluation environnementale de son projet de PLUi. Cette méthode imbriquée permet de mettre en avant la manière de procéder et de faire de l'évaluation environnementale un véritable appui de projet.

Cette méthode est d'ailleurs saluée par de nombreuses Mrae.

Pour répondre plus précisément sur les alternatives de localisation possibles, le travail réalisé a fait l'objet d'un grand nombre d'ateliers de travail et de réunions pour lesquelles les PPA ont été conviées afin de suivre la méthodologie et mise en oeuvre progressif de la stratégie urbaine la moins impactante pour l'environnement. Néanmoins, la CCPSO admet que l'ensemble des travaux réalisés et approche progressive d'évitement et de réduction des incidences n'est pas aussi détaillée que le travail réellement fourni. Cette partie est donc davantage étoffée et illustrée pour mettre en avant la démarche et la méthode.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°17 : Espaces naturels et agricoles - Zones Naturelles

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- pour une meilleure compréhension de ces enjeux dans leur globalité, de compléter le dossier par une carte générale du territoire situant les zones ouvertes à l'urbanisation par rapport aux milieux naturels protégés ou inventoriés;

- dans un souci de cohérence, dès lors que l'emplacement réservé est absolument nécessaire, retirer des emplacements réservés les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme à des fins de préservation des continuités écologiques, ou à défaut de supprimer l'emplacement réservé.

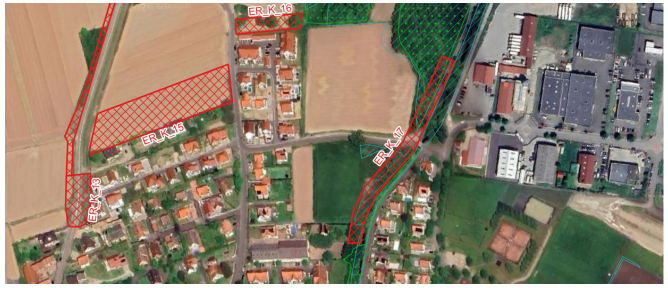
Réponse EN ATTENTE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement.

Néanmoins, la réponse se dessine plutôt vers un retour favorable en partie :

Afin de répondre à la demande vis-à-vis des zones ouvertes à l'urbanisation et les espaces protégés, la CCPO propose d'intégrer une cartographie dans l'analyse des incidences du PLUi-H sur le réseau Natura 2000.

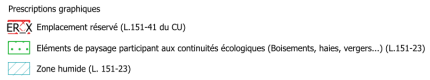
Ce sont 4 emplacements réservés qui intersectent les éléments de paysage, dont 2 qui sont réservés à la plantation de haies bocagères, aux abords de la zone de protection du Hamster, et 2 qui sont réservés aux voies publiques. Ces deux ER bordent l'Ehn (sur les communes de Krautergersheim et Meistratzheim) et ont pour vocation de créer des cheminements doux, non imperméabilisés. La CCPO ne voit donc pas d'incohérence entre les emplacements réservés et les éléments de paysage identifiés. Au contraire, la protection au titre de l'article L.151-23 permet d'assurer le maintien de la végétation existante lors de l'aménagement des emplacements réservés aux abords de l'Ehn. Il s'agit bien ici de déclencher deux outils pour des objectifs différents mais non contradictoires.



Krautergersheim



Meistratzheim



Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°18 : Espaces naturels et agricoles - Zones Natura 2000

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- *procéder à une évaluation précise des incidences du projet de PLUi-H sur les sites Natura 2000, décliner la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC), en privilégiant l'évitement et suivant les conclusions de l'étude d'incidences, reconsidérer les dispositions de son projet de PLUi-H ;*
- *rendre l'écriture du règlement plus stricte sur les zones agricoles et naturelles, pour éviter tout impact environnemental.*

Réponse / FAVORABLE / DÉFAVORABLE / EN ATTENTE

L'évaluation des incidences du projet du PLUi-H sur les sites Natura 2000 sera davantage illustrée dans le rapport de justifications mais est d'ores et déjà complète dans le projet de PLUi. L'ensemble des dispositions du projet de PLUi font l'objet de la démarche ERC, et privilégie l'évitement et la réduction. Néanmoins, la CCPSO a déclenché des actions de compensation dans certains cas. La conclusion étant la moindre incidence.

La CCPSO invite la Mrae et les pétitionnaires à prendre connaissance des avis de la CDPENAF et de la DDT à ce propos, saluant le travail de prise en compte des enjeux environnementaux.

La CCPSO souhaite rappeler qu'au delà des zones naturelles et agricoles délimitées, des prescriptions graphiques viennent intersecter une grande partie du site, notamment pour des zones humides. A ce titre, les modifications du terrain naturel, les dépôts ou aménagements sont strictement interdits sauf dans le cas de travaux de restauration des milieux ou des aménagements nécessaires à la protection des biens et des personnes, auquel cas, une compensation sera à assurer.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°19 : Espaces naturels et agricoles - ZNIEFF

L'Ae recommande à l'intercommunalité, pour les zones constructibles, de :

- *réaliser un diagnostic écologique en mobilisant les données bibliographiques faune/flore disponibles, complétées au besoin par des inventaires de terrain ;*
- *réduire les surfaces à urbaniser en évitant d'abord les zones naturelles classées en ZNIEFF ;*
- *démontrer l'absence d'impacts du projet de PLUi-H sur les espèces et leurs habitats*

Réponse / DEFAVORABLE

La CCPSO n'est pas défavorable en soit aux exigences de la MRAe mais s'étonne de cette remarque car le travail est bien réalisé et figure au sein du rapport de présentation. Ce travail peut néanmoins faire preuve de précisions mais pas à la hauteur des demandes formulés car déjà présentés et réalisés.

En effet, la partie bibliographique n'est pas mentionnée dans son entiereté dans l'évaluation environnementale. Ce point sera bien entendu corrigé et suivi.

Dans la méthode ERC évoquée ci-avant, chaque site a fait l'objet d'une pré-analyse environnementale basée sur l'ensemble des données disponibles pour écarter les secteurs pouvant impacter de manière notable l'environnement. Cette étape a permis d'écarter et de réajuster le projet global comme chaque secteur de projet le cas échéant.

La CCPSO invite la Mrae et les pétitionnaires à prendre connaissance des avis de la CDPENAF et de la DDT à ce propos, saluant le travail de prise en compte des enjeux environnementaux.

Ainsi, des amendements bibliographiques sont amenés pour les aménagements et secteurs de projets prévus à proximité de ZNIEFF (sur la base des données bibliographiques cartographiques à disponibilité) mettant en exergue l'absence d'impact du projet du PLUi-H sur les milieux et les espèces de manière. Pour rappel, seule la commune d'Innenheim doit réaliser une étude complémentaire (ZNIEFF II) afin de confirmer l'absence d'habitats favorables au Crapaud Vert (page 143 de la pièce 1.2. Rapport de Justifications). En effet, si l'analyse de site ne conclue pas à sa présence, une approche complémentaire est souhaitée afin d'écarter toute présomption.

Enfin, la CCPSO rejoint la Mrae et précise son évaluation sur l'absence d'impact du PLUi-H sur les espèces et leurs habitats.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°20 : Espaces naturels et agricoles - Espaces boisés

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- compléter le règlement écrit ainsi que l'OAP thématique « trame verte et bleue , paysage et biodiversité » par l'obligation de respecter une bande de recul de 30 m par rapport aux lisières des forêts ;

- classer l'ensemble des milieux forestiers identifiés en Espaces boisés classés (EBC) pour une protection renforcée ou de justifier de leur non classement au titre des EBC ;

- réduire les surfaces à urbaniser en évitant les espaces forestiers ;

- compléter le dossier avec des précisions sur la consommation de milieux boisés (déboisement, défrichement) induit par les zones ouvertes à l'urbanisation, de déterminer la surface totale qui sera déboisée ;

- réaliser les diagnostics faune/flore nécessaires à la caractérisation de la biodiversité sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et concernés par un déboisement (bibliographie et inventaires de terrain) et de mettre en oeuvre la séquence Éviter Réduire-Compenser en conséquence, en privilégiant l'évitement

Réponse FAVORABLE / DÉFAVORABLE

L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue ne sera pas modifiée car cet aspect n'est pas nécessaire du fait des zones naturelles qui protègent déjà les boisements et la protection des zones A déclenchées aux abords.

Le classement de tous les milieux forestiers en Espaces Boisés Classés peut engendrer des problèmes d'évolution des activités, des aménagements et des projets de restauration. Le classement "EBC" est un choix porté à l'échelon communal et portant une valeur patrimoniale au sens paysager de prime abord et d'un héritage de préservation mais aussi de lutte contre le déboisement observé ponctuellement.

Ainsi, le Pays de Sainte-Odile a privilégié la désignation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la protection de ses milieux forestiers, tout en maintenant les Espaces Boisés Classés identifiés dans les PLU actuels. Un travail complémentaire entre arrêt et approbation est mené afin d'apporter une méthode plus homogène de traitement.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°21 : Espaces naturels et agricoles - Cours d'eau et milieux aquatiques

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- justifier et mettre en adéquation les éléments du règlement écrit et des règlements graphiques concernant les reculs d'inconstructibilité ;

- détailler les mesures « Éviter, Réduire, Compenser » mises en oeuvre permettant de justifier de l'emplacement de la zone artisanale de l'Ehn compte-tenu des incidences négatives générées par la création d'ouvrages enjambant le ruisseau de l'Ehn et à défaut de revoir la localisation du projet.

Réponse DEFAVORABLE

Les reculs d'inconstructibilité sont en adéquation entre pièces réglementaires et salués par l'ARS, même si certains points seront améliorés dans le corps de texte de certaines OAP pour une meilleure pédagogie.

En effet, le caractère opposable du règlement écrit et graphique est identique. Ainsi, une régle inscrite au règlement graphique n'a pas nécessité de se retrouver au règlement écrit et inversement. Il est apparu plus simple pour la bonne compréhension du document d'inscrire les reculs au sein du règlement graphique. Cette disposition est bien justifiée et évaluer à la page 411 du rapport de présentation.

Concernant la zone de l'Ehn, l'ensemble de la séquence ERC et le scenario de développement économique sont bien présents au sein de l'évaluation environnementale. Les outils de compensation sont très limités voir inexistants au sein du PLUi-h, c'est pourquoi ils ne peuvent apparaître lors du PLUi et sont déclenchés au regard du projet en phase opérationnelle. Le secteur sera soumis à étude d'impact et probablement à un dossier loi sur l'eau, ces deux procédures (hors PLUi) sont les outils les plus adaptés pour répondre aux exigences opérationnelles attendues.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°22 : Espaces naturels et agricoles - Trame Verte et Bleue

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- éviter tout impact sur les éléments de la Trame Verte et Bleue ;
- retirer les projets d'ouverture à l'urbanisation qui ont un impact sur la Trame verte et bleue ;
- et d'une manière générale, prendre toutes les mesures permettant de s'assurer du respect des objectifs de préser*vation de l'ensemble des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés.*

Réponse FAVORABLE / DÉFAVORABLE

Le Pays de Sainte Odile et les communes ont encore besoin d'échanger et de travailler davantage le sujet avant de pouvoir se positionner définitivement. Néanmoins, les retours des Personnes Publiques associées et le travail mené par le Pays de Sainte Odile sur cette question est de qualité et ne peut être ignoré. La séquence ERC est bien apparente et saluée par ailleurs.
Certaines remarques formulées par la Mrae semblent en revanche être une incompréhension entre le dossier remis et la volonté de la CCPSO, car à de nombreuses reprises les éléments sont bien joints au rapport de présentation.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°23 : Espaces naturels et agricoles - Faune, Flore, Habitats

L'Ae recommande à la commune, en cas d'impacts (directs ou indirects) avérés du projet sur les espèces protégées ou habitats d'espèces protégées présents sur les zones constructibles (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), de :

- *actualiser les données concernant les espèces protégées présentes sur le territoire et en tenir compte pour la délimitation de toutes les zones autorisant de construire (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;*
- *retirer les zones à urbaniser en zone de protection de l'habitat du Hamster commun - zone d'Accompagnement (ZA) (sont concernées la zone 1AUc à Niedernai et une partie de la zone 1AUe à Obernai) et réduire les possibilités de construire en zone agricoles Aco ;*
- *réaliser des inventaires spécifiques sur les secteurs susceptibles d'abriter des espèces protégées (autres que Hamster commun), identifier les incidences du PLUi-H sur ces espèces et prendre des mesures pour « Éviter, Réduire, et le cas échéant Compenser » ces impacts, en privilégiant l'évitement ;*
- *si cela s'avère nécessaire, déposer un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » auprès du service compétent de la DREAL et suivre les observations qui seront faites par ce service*

Réponse INFORMATION

La CCPO souhaite rappeler que le dépôt d'un dossier de demande de dérogation "espèces protégées" ne relève pas de la responsabilité du PLUi-H ou du moins ne peut être fait en lien direct, mais de celle des porteurs de projet. Toutefois, il est possible d'intégrer des rappels sur la forte présence d'espèces protégées dans l'OAP Trame Verte et Bleue, et inciter les administrés à procéder à des vérifications en amont en signalant une éventuelle alerte par rapport aux données naturalistes disponibles.

Les données des espèces protégées seront mises à jour dans l'état initial de l'environnement. Néanmoins elles ont fait l'objet d'une analyse bien spécifique et de la démarche ERC. Ici sont rappelées les mesures d'évitement et de préservation prises en faveur des espèces protégées.

La CCPSO invite l'Autorité environnementale et les pétitionnaires à prendre connaissance de l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) relevant une bonne intégration dans le document de planification des espèces protégées et de la démarche ERC satisfaisante.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°24 : Espaces naturels et agricoles - Zone Agricole

L'Ae recommande à l'intercommunalité de limiter plus strictement les possibilités de construire (nouvelles constructions, extensions...) dans les différentes zones agricoles de façon à ne pas être en contradiction avec les enjeux de préservation affichés dans les différents secteurs de la zone agricole.

Réponse DÉFAVORABLE

Il est complexe ici de donner une suite favorable à la demande, faisant état de :

- l'avis de la chambre d'agriculture validant les propositions réglementaires en termes de zonage et de limitation de la constructibilité;
- l'avis de la CA demandant parfois une évolution voir abolition des seuils de constructibilité en zone agricole.
- l'absence de constructibilité (ou d'installation irréversible) en zone Aco (secteurs intégrant les enjeux les plus importants d'un point de vue environnemental.

Comme l'évoque pour chacune des zones (notamment agricoles) le rapport de présentation, l'objectif de la zone agricole est bien de préserver la pratique agricole et d'identifier l'usage agricole majoritaire au sein de ces espaces. Néanmoins il est clairement affiché la volonté de préserver les enjeux environnementaux au sein de ces espaces qui sont plus ou moins important. La constructibilité en zone agricole est inversement proportionnelle à la présence d'enjeux environnementaux, témoignant de fait à la démarche d'évitement et de réduction.

Enfin, il ne peut être fait abstraction de l'OAP Trame verte et bleue et de l'ensemble des prescriptions graphiques mises en oeuvre afin de répondre aux enjeux environnementaux -et cela- quelque soit la zone concernée.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°25 : Espaces Naturels et Agricoles - Zones humides

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- *joindre au dossier l'inventaire des zones humides réalisé en 2025, les délimiter et les identifier au PLUi-H conformément aux dispositions du SCoT ;*
- *intégrer dans la trame « Zones humides » de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme l'ensemble des milieux humides cartographiés au diagnostic ou à défaut justifier les raisons de leur non intégration ;*
- *retirer des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le projet de PLUi-H, l'ensemble des zones humides inventoriées, mettre en œuvre la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC), en privilégiant l'évitement, en vue de protéger l'ensemble des milieux humides du territoire ;*
- *ne pas permettre la construction à l'intérieur des milieux humides identifiés et à défaut, limiter strictement les possibilités de construire et identifier les sites de compensation.*

Réponse / FAVORABLE

Les zones à dominante humides, ou zones humides potentielles, surviennent d'une prélocalisation sur la base de plusieurs critères (pédologie, pente, etc). Elles sont moins précises que les zones humides effectives et ont vocation à guider un passage sur le terrain, et non une indication formelle de la nature humide du sol. C'est pour cette raison que ces zones n'ont pas été intégrées au document graphique. L'ensemble des zones humides effectives connues (base de données nationales et étude locale) sont intégrées au document graphique *(quelques modifications seront à apporter à la marge en raison d'un décalage des données avec l'inventaire local validé, étendant quelques secteurs*).
Le rapport de l'inventaire des zones humides effectué sur le Pays de Sainte Odile en 2025 sera mis en annexe du PLUi-H mais est déjà disponible. Certaines zones à restaurer ont été identifiées dans l'étude et pourront être reportées au document graphique à titre informatif ou dans l'OAP Trame Verte et Bleue pour des zones privilégiées pour la compensation. De même, les zones potentiellement humides pourront être cartographiées dans l'OAP Trame Verte et Bleue et accompagnée d'une orientation comme "Tout projet d'aménagement ou de construction prévu au sein des zones à dominante humide devront faire l'objet d'un passage sur le terrain afin d'assurer du caractère non humide du secteur. En cas de validation de la zone humide, les règles associées aux zones humides dans le règlement écrit seront à appliquer".
Enfin, la CCPSO renvoie le pétitionnaire à la lecture de l'avis de la DDT sur le sujet, saluant le travail et le caractère unique à l'échelon local.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°26 : Ressource en eau - Eau potable

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- *joindre l'ensemble des arrêtés préfectoraux de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau destinée à la consommation humaine impactant le territoire ;*
- *compléter le règlement écrit par un rappel de l'existence de ces arrêtés préfectoraux et le corriger afin de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux ;*
- *reporter les périmètres de protection sur un plan des servitudes d'utilité publique à une échelle lisible et adaptée ;*
- *compléter le dossier par la localisation des aires d'alimentation des captages en eau potable ainsi que par des dispositions afin de les protéger pour faciliter leur rechargement et limiter les pollutions chroniques.*

Réponse / FAVORABLE

Les arrêtés préfectoraux des périmètres de protection seront intégrés au dossier du PLUi-H.

Le diagnostic sera complété avec les cartes et informations relatives aux Aires d'Alimentation de Captage.

Comme développé en réponse à la remarque 3, la prise en compte de cette thématique et enjeu est particulièrement important pour la CCSO, l'intercommunalité propose un plan complémentaire informatif illustrant les dernières études menées lors du plan d'action agricole et ayant permis d'aboutir à un périmètre de protection de la ressource en eau.

Ce dernier n'étant pas rendu opposable par l'ARS pour le moment, la CCPSO a choisi de ne pas l'intégrer au PLUi. Néanmoins, l'information étant à présent connue, il est choisie d'en faire part dès l'enquête publique pour faciliter sa prise de connaissance par la commission d'enquête et les pétitionnaires. Néanmoins, il est rappelé ici que ce plan mettant en avant ce périmètre de protection et les secteurs de projet conserve son statut d'information.

A toutes fins utiles, il est également rappelé que le PLUi à travers son zonage réglementaire permet d'ores et déjà de protéger la ressource en eau.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°27 : Ressource en eau - Assainissement

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le rapport par un état des lieux exhaustif et actualisé du système de collecte et traitement des eaux usées. Il devra prendre en compte l'ensemble des communes reliées à la station de traitement des eaux usées de Meistratzheim et préciser la nature et la proportion des effluents qui y sont traités (effluents domestiques, non domestiques d'origine agricole, agro-alimentaire, artisanale, industrielle).

A la suite de cet état des lieux, le rapport devra justifier et conclure sur la capacité à absorber le surplus de charges entrantes lié au développement intercommunal envisagé (résidentiel, activités…). Le cas échéant, l'Ae recommande de conditionner toute nouvelle urbanisation et construction (y compris en zone U) à la mise en conformité de la station de traitement des eaux usées (calendrier, modalités de financement…).

Pour les non-conformités dans les systèmes d'assainissement non collectifs, le dossier doit être complété des modalités (aides financières par exemple) et du calendrier pour leur mise aux normes.

Réponse FAVORABLE EN PARTIE

Les données sur l'assainissement (collectif et non-collectif) seront mises à jour dans le diagnostic. Les détails sur les effluents (nature, proportion) pourront être intégrés, selon la disponibilité de l'information. Le rapport de justification et l'évaluation environnementale seront mis à jour selon les compléments du diagnostic.

Les scénarii d'évolution démographiques présentés dans le rapport de justification (partie 1.8.) sont évalués au regard des capacités territoriales (assainissement, eau potable...) au moment de l'élaboration du PLUi et ne sont pas si distantes de celles figurant à l'arrêt. Toutefois, la CCPO souhaite rappeler qu'il ne sera pas possible de différencier la charge supplémentaire en termes d'assainissement collectif engendrée par l'accueil des entreprises. En effet, ces charges sont fortement variables selon la nature des activités, des entreprises et des industries qui s'installent. Une estimation de ces charges, face au manque de données et de connaissances, n'est donc pas pertinente dans le cadre du PLUi-H. Le scénario choisi et sa retranscription sont quant à eux choisis et construits au regard de la capacité du territoire à recevoir le projet.

Le dossier est donc mis à jour mais une partie des demandes ne concernent pas le PLUi, néanmoins la CCPSO en prend bonne note.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°28 : Ressource en eau - Eaux pluviales

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- compléter le dossier par les éléments se rapportant au schéma directeur des eaux pluviales, faire le lien et s'assurer de la cohérence de ses dispositions avec le dossier de PLUi-H, et à défaut, le cas échéant, justifier des écarts entre les 2 documents ;

- intégrer des coefficients de biotope au sein des zones urbaines et d'extension (résidentielles, activités…) et, à défaut, justifier leur absence.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

- Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales sera effectivement intégré aux annexes du PLUi-H.

- La collectivité rappelle qu'elle a souhaité intégrer au règlement écrit au sein des secteurs urbanisés UA, UB, UC, UT et UX (pages 60-61 et 90 du règlement écrit) impose une superficie minimale des espaces verts (en pourcentage de superficie de terrain) pour les terrains > 400 m² en UA, >1000 m² en UC et tous terrains en UB, UT et UX et l'ensemble des zone 1AU (sauf les secteurs 1AUe). L'objectif est bien de préserver les terres perméables et un retour des eaux de pluie au sol. C'est une manière de procéder à un premier pas vers une forme de coefficient de pleine terre.

La CCPSO invite l'autorité environnementale et les pétitionnaires à prendre connaissance de l'avis de l'Etat saluant l'effort de la Collectivité dans l'intégration des risques dans son projet de PLUi-H.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°29 : Risques et nuisances - Ruissellement et coulées de boues

Pour une meilleure démonstration de la prise en compte des risques de ruissellement et de coulées d'eaux boueuses, l'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- *s'assurer de la concordance entre les différentes pièces du PLUi-H et de les compléter afin d'y intégrer le même niveau d'information ;*

Réponse FAVORABLE

De manière générale sur la thématique risque :

La démonstration de la séquence ERC des secteurs de projet au regard de la thématique risque sera améliorée afin que le rapport de justification soit le plus éclairant possible. Néanmoins la méthodologie décrite et les choix de projet permettent de conclure que cette méthode a bien été appliquée. L'évaluation environnementale démontre le principe d'évitement en premier lieu et les outils déclencher pour mise en oeuvre réglementaire de ce principe, principalement au sein des OAP.

Afin d'assurer la concordance des données connues sur le risque d'inondations et de coulées de boues. Les éléments seront repris au regard des incidences mentionnées par la MRAe et si de nouvelles données ou incidences devaient être relevées.

Enfin, afin de répondre à la question de la lisibilité des risques facilitée pour le pétitionnaire, si le GPU permet de répondre à cette attente à terme, il est proposé d'éditer une version de plans de règlement graphique incluant les risques en parallèle de la version de règlement graphique actuellement disponible.

Il est également proposé d'inscrire en en-tête de règlement écrit la liste des risques concernant le territoire et le caractère opposable ou non.

Il est toutefois rappelé que la démonstration est faite tout au long du document ET inscrite à l'échelle de chaque site de projet (cf image ci-contre), pour alerter le potentiel porteur de projet d'être concerné par un risque ou enjeu environnemental.

Concernant le risque ruissellement et coulée de boue la concordance entre les pièces est bien présente mais sera effectivement davantage mise en exergue pour conclure facilement à cet état de fait.

La CCPSO invite l'autorité environnementale et les pétitionnaires à prendre connaissance de l'avis de l'Etat saluant l'effort de la Collectivité dans l'intégration des risques dans son projet de PLUi-H.

Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	(X)
Sites et sols pollués	√
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	(X)
Radon	(X)
Coulée d'eaux boueuses	(X)
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	√ *PEB aéroport*
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	(X)

extrait des bilans réalisés site par site pour clarifier les enjeux auxquels peut être soumis le site (PIECE : OAP)

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°29 : Risques et nuisances - Ruissellement et coulées de boues

Pour une meilleure démonstration de la prise en compte des risques de ruissellement et de coulées d'eaux boueuses, l'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- décliner la séquence « éviter, réduire, compenser » en privilégiant l'évitement pour l'implantation de zones urbaines ou à urbaniser potentiellement exposées à des risques de ruissellement et de coulées d'eaux boueuses ;

- le cas échéant, localiser sur un plan graphique spécifique, les points d'entrées, les chemins de ruissellement et les points stratégiques en pente ainsi que le cas échéant les ouvrages ou aménagements prévus pour limiter l'exposition des personnes et des biens à ce risque ;

- en lien notamment avec le monde agricole, voir comment il serait possible de réduire en amont le risque des coulées d'eaux boueuses et d'érosion des sols (par exemple avec la mise en place d'une association syndicale autorisée - ASA).

Réponse FAVORABLE / EN ATTENTE

Au regard de la réponse formulée ci-avant, les plans intégrant les risques feront apparaître autant que de possible la précision du risque ruissellement et coulée de boue, notamment : les points d'entrées, les chemins de ruissellement et les points stratégiques en pente. La précision de l'étude ne permet pas une information de qualité. Le Pays de Sainte Odile souhaite préciser la donnée autant que de possible mais hésite encore à intégrer de facto ces éléments datant de 2009.

La CCPSO souhaite rappeler que le PLUi-H ne peut intervenir sur la création ou non d'une association syndicale autorisée et ne peut encadrer l'activité agricole, néanmoins la CCPSO prend bonne note de ce conseil.

Les éléments relatifs aux axes de ruissellement et de points d'entrées peuvent être ajoutés au PLUi-H sous la condition de la disponibilité de la donnée et de sa précision.

La CCPSO invite l'autorité environnementale et les pétitionnaires à prendre connaissance de l'avis de l'Etat saluant l'effort de la Collectivité dans l'intégration des risques dans son projet de PLUi-H.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°30 : Risques et nuisances - Inondations

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- *réaliser une analyse approfondie du risque d'inondation sur le territoire et retirer de toutes les zones à urbaniser les parties du territoire exposées au risque d'inondation, dans une logique de prévention du risque ;*
- *matérialiser les zones soumises à ce risque dans le règlement graphique ou de renvoyer aux cartographies mises à disposition des communes dans le cadre du porter à connaissance effectué par la préfecture du Bas-Rhin et qui sont annexées au PLUi-H ;*
- *adopter dans le règlement écrit y compris dans les zones agricoles et naturelles, des dispositions visant à préserver les personnes et les biens, de ce risque.*

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°31 : Risques et nuisances - Inondations

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter :

- le règlement écrit par une disposition générale informant de l'existence du risque par « remontée de nappe d'eau souterraine» sur le territoire et par des dispositions pouvant le prévenir pour les nouvelles constructions (comme l'interdiction de sous-sol) et les aménagements (par exemple des aménagements en creux dans les espaces publics pour contenir de l'eau en période de crue) ;

- le tableau des risques et nuisances des OAP sectorielles des secteurs concernés par un risque d'inondation de cave ou de débordement de nappe.

Réponse FAVORABLE EN PARTIE

Comme annoncé, le règlement écrit sera complété par les mentions citant et alertant sur les risques existants et ou potentiels sur le territoire.

Le risque remontée de nappe sera ajouté à la liste des risques et enjeux environnementaux listés par site d'OAP.
Du fait qu'un seul site est concerné sur la CCPSO, le choix s'était porté à ne le mentionner uniquement sur le site concerné.
Pour rappel donc : un seul secteur est concerné par le risque remontée de nappe et l'ensemble des dispositions de réduction ou de prise en compte de ce risque sont mentionnés et intégrés. Il s'agit du site I_OAP_1. Si un site venait à être concerné par la connaissance de nouvelle donnée l'ensemble de la démarche serait bien évidemment déclenchée et intégrée au rapport de présentation.
Les volets "Risques" du bilan des incidences des secteurs OAP sur l'environnement et du bilan des effets du PLUi sur l'environnement seront complétés de façon à intégrer le nombre de secteurs urbains en extension exposés à ces risques. Les mesures de prévention en découleront de fait.

La CCPSO invite l'autorité environnementale et les pétitionnaires à prendre connaissance de l'avis de l'Etat saluant l'effort de la Collectivité dans l'intégration des risques dans son projet de PLUi-H, mais aussi le dossier de PLUi-H où ces éléments figurent d'ores et déjà.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°32 : Risques et nuisances - Inondations

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par la localisation des digues et les communes concernées et les mesures prises pour limiter l'exposition des personnes et des biens à ce risque.

Réponse / Défavorable

La CCPSO en souhaite pas rendre le plan de zonage trop complexe à la lecture et rappelera la piece de renvoi aux annexes dediées aux risques opposables. Les digues sont bien présentes au PPRi.

La CCPSO invite l'autorité environnementale et les pétitionnaires à prendre connaissance de l'avis de l'Etat saluant l'effort de la Collectivité dans l'intégration des risques dans son projet de PLUi-H.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°33 : Risques et nuisances - Retrait-gonflement des argiles

L'Ae recommande à l'intercommunalité d'intégrer dans les dispositions générales du règlement écrit et dans les principes généraux des OAP sectorielles un lien vers les contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles. Elle recommande également d'indiquer dans les OAP n° O_OAP_4 et O_OAP_8 le niveau d'aléa.

Remarque n°34 : Risques et nuisances - Radon

L'Ae recommande à l'intercommunalité de prendre en compte dans le règlement écrit les informations relatives au risque d'exposition au radon et les règles de prévention à adopter.

Remarque n°35 : Risques et nuisances - Sismique

L'Ae recommande de faire figurer dans les dispositions générales du règlement et dans les principes généraux des OAP sectorielles un paragraphe rappelant l'obligation de prise en compte de la réglementation parasismique nationale pour les constructions et installations.

Réponse FAVORABLE EN PARTIE

Les dispositions générales des OAP intègrent le risque radon et l'aléas retrait gonflement des argiles.
De la même manière, l'information (et les interventions nécessaires) est d'ores et déjà déclinée site par site. Un lien sera réalisé vers l'annexe et les dispositions du règlement écrit. Il est toutefois rappelé à tout un chacun que la mise en oeuvre des dispositifs constructifs à mettre en oeuvre concernant le retrait gonflement des argiles et le risque sismique appartiennent au code de la construction et non au PLUi.H.
Si les risques ont bien été pris en compte comme en témoignent les avis respectifs de l'Etat et de l'ARs, la CCPSO reste ouverte pour une meilleure information et pédagogie autour du sujet.
Le règlement écrit sera complété avec des dispositions sur les contraintes liées au retrait-gonflement des argiles (pour lequel il n'a qu'une portée informative).

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°36 : Risques et nuisances - Risque industriel

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le diagnostic et le rapport de justifications par des éléments concernant la situation administrative des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) notamment en ce qui concerne des périmètres de servitudes visant à protéger les personnes et les biens en cas d'accident industriel. Le règlement graphique sera complété par la localisation des ICPE du report des périmètres de servitudes et zones d'effets qui y sont associés.

Réponse FAVORABLE EN PARTIE

Le diagnostic sera complété avec des informations supplémentaires disponibles et connues des ICPE. Les incidences de ces nouvelles données -le cas échéant- seront bien entendues évaluées dans le cadre de l'évaluation entre arrêt et approbation.
A ce jour, les ICPE concernées par une SUP sont annexées au PLUi en pièces 8.3 _ risques technologiques. Les périmètres connus et dont la CCPSO dispose, figurent au plan de zonage à titre informatifs, et en annexe le cas échéant, afin de transmettre l'information.
Néanmoins, l'évaluation du risque a bien été pris en compte dans le rapport de justification. Aucun secteur n'est impacté et la DDT salue leur bonne prise en compte.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°37 : Risques et nuisances - Sites et sols pollués

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter :

- *le diagnostic par le détail des sites pollués ou potentiellement pollués et des Secteurs d'information des sols (SIS), et le rapport de justifications par leur rapprochement avec les secteurs urbanisés et à urbaniser ;*
- *par l'identification par une trame spécifique au règlement graphique des 2 Secteurs d'information sur les sols et son report au plan des servitudes d'utilité publique (commune de Meistratzheim).*

Réponse FAVORABLE EN PARTIE

L'arrêté préfectoral de désignation des Secteurs d'Information sur les Sols sera annexés au PLUi-H, et le diagnostic mis à jour au regard de nouvelles données depuis l'élaboration du diagnostic.
Le diagnostic sera complété avec les caractéristiques disponibles et connues de ces sites et sols pollués. En revanche, la distinction entre les deux symbologies de prescriptions seront bien conservés en l'état. En effet, il s'agit d'une distinction nécessaires et ne poursuivant pas les mêmes objectifs. Ils ne semblent pas que cela brouillent l'information ou la lecture du zonage, au contraire.
Néanmoins la CCPSO s'étonne de ce retour, en effet, les éléments figurent au dossier : dans l'évaluation environnementale des sites de projet.

Pour information, le retour de l'ARS (Agence régionale de la Santé) sur le sujet :

" *Je relève de manière positive que :*

- 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)."

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°38 : Risques et nuisances - Transport de Matières Dangereuses

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter la liste et le plan des servitudes d'utilité publique par le gazoduc et d'inscrire au règlement écrit une disposition générale sur le transport de matières dangereuses.

Réponse FAVORABLE

La liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique seront complétés avec la servitude liée au TMD.

De la même manière le règlement écrit en fera mention (comme pour l'ensemble des SUP qui concerne le projet de PLUi-h).

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°39 : Risques et nuisances - Nuisances

L'Ae recommande à l'intercommunalité de reporter sur les règlements graphiques un zonage d'information le long des voies concernées par un arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures terrestres et de compléter le règlement écrit par un rappel sur l'obligation de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures.

Réponse FAVORABLE

Le règlement graphique pourra être complété si elle dispose toutefois des données en format exploitable.

Au delà de sa représentation, il est à souligner ici que l'exposition aux nuisances (tant sonores que GES) est évalué à l'échelle du projet de PLUi-H mais aussi à l'échelle de chaque secteur dans le cadre des secteurs de projet. Ce point dépasse donc la seule approche auprès des infrastructures classées mais bien site par site.
Pour rappel, l'isolement acoustique ou le respect des normes auxquels sont soumis les bâtiments affectés par le bruit sont du domaine du code de la construction.
Enfin, la liste des infrastructures (tronçons concernés) se retrouve en annexe du PLUi-H.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°40 : Climat, Air, Énergie - Émissions de Gaz à Effet de Serre

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le dossier par le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim et de l'annexer au PLU. Elle recommande également de justifier sa prise en compte dans le développement urbain d'Innenheim.

Réponse FAVORABLE

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim sera intégré en annexe du PLUi-H.

Toutefois, la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile souhaite rappeler que la pièce "Orientations d'Aménagement et de Programmation" détaille les nuisances auxquelles les secteurs d'Innenheim sont soumis, et que l'évaluation environnementale prends en compte ces nuisances dans le rapport de justifications (évaluation des OAP notamment).
Le rapport de présentation pourra mettre en exergue cette prise en compte dans le rapport de justification.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°41 : Climat, Air, Énergie - Émissions de Gaz à Effet de Serre

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le dossier par une estimation des émissions de gaz à effet de serre générées par la consommation foncière du PLUi-H (perte de stockage dans les sols et émissions dues aux constructions et aménagements).

Réponse DÉFAVORABLE

La communauté de communes du Pays de Sainte-Odile rappelle ici que le PLUi-H est un document de planification urbaine, ne correspondant pas à l'élaboration d'un PCAET, ni à un dossier de projet opérationnel. La mesure des incidences sur les émissions de gaz à effet de serre est à mettre en perspective de la réalité des outils dont disposent le PLUi-H ainsi que sa portée.
S'il est illusoire de venir quantifiée de manière précise les émissions de GES de chaque scénario de développement, ce point a bien été évaluée et a permis à la CCPSO de se prononcer en faveur d'un projet le moins impactant en matière de perte de stockage carbon ET de réduction d'émission de GES.
Ensuite, l'évaluation environnementale évalue les incidences de chaque choix d'outil réglementaire en termes d'émissions de GES et se retrouve sous le logo :



Air, climat, énergie

La perte de stockage dans les sols se retrouve évalué sous les logos :



Consommation d'espace



Milieux naturels et biodiversité

Néanmoins, il est important de préciser au pétitionnaire -en toute transparence- qu'au stade de l'élaboration d'un document de planification urbaine, ces informations présentent le plus souvent des inconnues importantes (immaturité des projets, méconnaissance des sources d'énergies envisagée, contraintes techniques, loi du marché immobilier, etc.). La précisions attendue entraîne des marges d'incertitudes trop importante pour rester pertinentes. Pour rappel, le PLUi-H intègre les émissions annuelles de Gaz à Effet de Serre intercommunales ainsi que le stock annuel de carbone, agissant comme valeurs seuil pouvant accompagner la mise en oeuvre du PLUi-H. L'évaluation environnementale ne sera pas amendée dans le sens de cette recommandation.
Toutefois, l'évaluation environnementale relève à plusieurs instances, dans le rapport de justifications, le fait que l'accueil d'habitants induise une hausse ou une réduction des émissions de GES, de libération ou de captation de carbone, etc. bien que cette dernière ne soit pas quantifiée.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°42 : Climat, Air, Énergie - Mobilité, transport

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le dossier par une estimation de l'augmentation du trafic routier par le projet de PLUi-H (habitat, activités) et des conséquences en matière d'augmentation des nuisances (sonores, pollution, qualité de l'air…). Suivant les conclusions, de proposer des mesures (en lien éventuellement avec le PCAET en cours d'élaboration) visant à réduire les impacts de l'augmentation du trafic.

Réponse DÉFAVORABLE

La CCPSO souhaite rappeler que le PLUi-H n'a pas la capacité de quantifier l'augmentation du trafic routier, faute de moyens et de marges d'erreurs trop importantes pour être concrètement un item méthodologique probant.

Toutefois, l'évaluation environnementale souligne, dans le rapport de justifications, le fait que l'accueil d'habitants induise une hausse ou une baisse des transports et ses incidences (émissions de GES, de polluants de l'air, de nuisances...) bien que cette dernière ne soit pas quantifiée précisément. Il est attendu par la mise en place du PLUi-h une inversion des tendances au regard du scénario au fil de l'eau (évalué également).

Il n'aura pas échapper que la CCPSO a fait le choix de mettre en oeuvre une OAP thématique sur la mobilité permettant de réduire à terme la présence et l'usage de la voiture sur le Pays de Saint Odile.

L'évaluation environnementale conclue justement à un bénéfice positif de la mise en oeuvre du PLUi-H (et cela pour toutes les thématiques de l'évaluation environnementales). Le suivi de l'ensemble des thématiques (par les critère de suivi) permettra ainsi d'en constater les effets positifs ou a contrario de les ajuster.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°43 : Climat, Air, Énergie - Énergies renouvelables

Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, elle recommande à l'intercommunalité d'indiquer quelles énergies renouvelables elle compte favoriser et comment le PLUi-H les intègre ; elle recommande également de mettre en oeuvre la démarche « Éviter-Réduire-Compenser » inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental.

Réponse DÉFAVORABLE

La CCPSO rappelle que malgré l'absence de secteurs spécifiques à la production d'énergies renouvelables, qui sont définies par la région par décret, elle a fait le choix de cibler des mesures permettant et incitant au développement de cette production. Ils sont rappelés ici :

> Règlement écrit : Exceptions autorisées sur l'implantation des constructions aux emprises publiques et voies en cas d'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables sur des aires de stationnement (applicable en zones UA, UB, UC, UE, UT, UX). Des dispositions particulières sont écrites pour les nouvelles constructions en zone UX, où une puissance minimale de 15 Wc d'énergie solaire photovoltaïque par m² d'emprise au sol sera à implanter. La règle est identique pour les secteurs 1AUxa, 1AUxb et 1AUxc, sauf lorsque la surface de plancher créée est inférieure à 50 m².

Comme le rappelle le rapport de justification : le choix a été fait de viser les secteurs urbains et industriels pour la production d'énergie renouvelable, afin de préserver l'intégrité des milieux naturels et du paysage. Enfin, c'est essentiellement le photovoltaïque qui a été privilégié.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°44 : Climat, Air, Energie - Changement climatique

Pour adapter le territoire au changement climatique, l'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le projet de PLUi-H avec une analyse de la vulnérabilité de son territoire, d'en tenir compte pour justifier la localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation et de créer une OAP spécifique à l'adaptation du territoire au changement climatique pour développer davantage d'actions..

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

Le rapport de présentation du PLUi-H décline les enjeux du territoire et y inclue les éléments de vulnérabilité. Le diagnostic sera néanmoins davantage complété avec les propositions formulées par la MRae sur l'évolution météorologiques.
Néanmoins il ne peut être fait abstraction que de nombreux choix d'aménagement vont dans le sens d'une adaptation au changement climatique :

- perméabilité du sol préservé
- espace boisé et/ou planté en périphérie urbaine
- préservation de motif paysager
- forme urbaine dense...
- pour ne citer que ceux-ci.

De la même manière, la CCPSO a fait le choix de mettre en oeuvre une OAP trame verte et bleue qui cible un chapitre dédié aux aménagements paysagers et écologiques en milieu urbain(lutte contre les îlots de chaleur par exemple) ou encore la préservation de la trame brune.
Des exigences qui se retrouvent à tous les niveaux, à titre d'exemple, l'OAP thématique mobilité préconise les manière d'aménager durablement les espaces dédiés à la mobilité et en lutte contre les enjeux de réchauffement climatique.

Enfin, le diagnostic sera ajusté ou précisé avec les éléments de vulnérabilité connus, via le diagnostic du PCAET et les ressources de ClimaDiag.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°45 : Paysages et Patrimoine

L'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le diagnostic et le rapport de justifications en détaillant les éléments patrimoniaux bâtis et non bâtis à protéger par une identification au règlement graphique, par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et d'annexer les fiches descriptives au PLUi-H.

Réponse / FAVORABLE EN PARTIE

Le Pays de Sainte Odile donne suite à la demande. Néanmoins, un travail a été réalisé et reflète à la fois : le souci des élus de la question patrimoniale mais aussi un contexte de "premier" PLUi-h où l'amélioration reste possible. La CCPSO donne une suite favorable en partie à la remarque. En effet, un travail considérable a déjà été fourni (il est rappelé ci dessous), néanmoins, une amélioration sera fournie sur les communes de Meistratzheim et à Bernardswiller.

La CCPSO a budgeté une étude patrimoniale intercommunale de près de 30 000€ qui répondra précisément aux attentes de la remarque. La CCPS envisage de l'intégrer sous forme réglementaire par la suite.

Le travail fourni et la méthode (pour rappel) :

- Concernant Obernai :

Le repérage a été réalisé à partir :

- o du recensement réalisé par le service de l'Inventaire,
- o de guides patrimoniaux et touristiques consacrés à la Ville d'Obernai,
- o de notre connaissance du patrimoine bâti, capitalisée pendant plus de 20 ans au travers du dialogue permanent du service instructeur des autorisations d'urbanisme avec l'ABF lors de l'instruction des permis de construire.

Le repérage a concerné 3 échelles :

- o les édifices ou ouvrages repérés pour leur valeur historique, architecturale ou urbaine : lieu de l'histoire local, présence de détails architecturaux remarquables, édifice particulièrement représentatif d'un style architectural ou présentant une composition architectural particulier aboutie, singulière ou pittoresque ;
- o les ensembles d'intérêt urbain ou paysager, par la cohérence de la morphologie, la typologie ou le style du bâti ou du traitement des espaces non bâtis ;
- o Edifice ou ouvrage monumental.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°46 : Indicateurs de suivi

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- *mettre en place des indicateurs dont le contenu et les objectifs seront précisés ;*
- *ajouter une valeur de départ ainsi qu'une valeur « cible » à atteindre aux indicateurs de suivi globaux ;*
- *revoir le rythme d'actualisation des indicateurs pour assurer leur effectivité dans le temps ;*
- *préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (bilan, mesures correctrices…).*

Réponse FAVORABLE / EN ATTENTE

La CCPSO prend bonne note des recommandations, néanmoins les critères de suivis ont été réalisés en concertation avec la Collectivité et à la hauteur de ce qui peut être déclenché en moyens humains et services disponibles à l'échelle de la CCPSO et du PETR.

Les indicateurs sont opérationnels et n'ont pas vocation à être démultipliés et modifiés.
Néanmoins, les modalités de suivis et les objectifs recherchés seront précisés sur les conseils de la Mrae. Au regard de l'échelle d'analyse de la Mrae, des préconisations de valeur cible pourrait être proposée.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Remarque n°47 : Résumé Non Technique

L'Ae recommande de compléter le résumé non technique par une présentation du territoire et de son fonctionnement, la justification des choix effectués, de l'identification des incidences positives et négatives de la mise en œuvre du PLUi-H ainsi que la déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Réponse FAVORABLE

Le résumé non technique sera complété et repris en devenant une pièce autonome afin d'être plus facilement disponible par tout un chacun.
Il comportera toutes les améliorations apportées au dossier entre arrêt et approbation.

Dans le détail // Avis de la Mrae

Avis

Au vu de l'ensemble des éléments manquants listés précédemment, l'Autorité environnementale recommande à la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile de ne pas soumettre son dossier à enquête publique et de le reprendre.

Elle recommande que le dossier une fois repris lui soit transmis à nouveau pour avis, avant de le soumettre à enquête publique.

Réponse DÉFAVORABLE

Il est confondant de recevoir une préconisation de ce type, à ce stade de la procédure, au regard de la concertation réalisée pendant l'élaboration du dossier.

En effet, les éléments cités par la Mrae ne remettent pas en cause la qualité du projet de PLUi-H présenté mais des pistes d'amélioration (qui -pour certaines- sont déjà inscrites au dossier).

Si des améliorations sont entendables et reçues comme telles par la CCPSO qui souhaite pouvoir donner suite à certaines recommandations, il ne peut être ignoré la qualité du dossier évoquée par les Personnes Publiques Associées.

La DDT et la Chambre d'agriculture ou encore le PETR saluent l'ambition et l'exigence portées par la CCPSO, ainsi que l'association des PPA à la construction du dossier. Ce dernier point ayant permis d'aboutir à la qualité évoquée.

Enfin, la CCPSO souhaite ajouter que le PLUi n'est pas qu'une approche théorique et réglementaires mais bien un projet politique et de planification qui doit rester à l'équilibre et à l'acceptabilité des différents acteurs du territoire. La démonstration d'un territoire au fil de l'eau (sans le passage au PLUi donc) conclue clairement à une incidences négatives des dynamiques actuelles sur l'environnement. Une nouvelle fois, la CCPSO s'engage à améliorer la lisibilité de son projet et apporte certaines amélioration mais ne le remet clairement pas en cause, au regard de l'exigence portée par cette version du projet et largement salués dans les avis PPA reçus en parallèle.



EPF Alsace

Dans le détail // EPF Alsace

Avis

Je note la grande qualité du travail mené, avec la réalisation d'un diagnostic partagé, riche en données, faisant bien ressortir les enjeux du territoire. Je vous remercie également de notre association à l'élaboration de ce document.

Votre projet s'inscrit dans la dynamique du Zéro Artificialisation Nette, avec une analyse détaillée des potentialités de développement en termes d'habitat au sein des enveloppes urbaines plutôt qu'en extension. La valorisation de ces gisements (à hauteur de 50% du potentiel identifié) traduit une position de prudence face à un phénomène de rétention foncière, avéré, mais susceptible d'être interrogé en lien avec une politique pro-active de maîtrise foncière et/ou de régulation des prix du foncier. Dans cette même optique, l'intervention sur le parc privé par une remise sur le marché de logements vacants constitue un vecteur de redynamisation des centre-bourgs indéniable compte tenu de leur localisation.

Réponse INFORMATION

La CCPSO remercie l'EPF Alsace dans la compréhension du projet transmis et dans son accompagnement dans la démarche de PLUi et son volet H.

Dans le détail // EPF Alsace

Avis

Il m'appartient de rappeler que l'EPFA a fait de la politique du logement l'axe principal de son Plan Pluriannuel d'intervention 2024-2028, en termes d'ingénierie et d'investissements financiers, ce dans le cadre d'un dialogue continu avec les collectivités, les porteurs de projets et les partenaires.

A ce titre, dans le Programme d'Orientations et d'Aménagement (Action 1.4 -Développer le parc de logements locatifs sociaux et Action 3,2-Accompagner la rénovation du bâti patrimonial), l'EPFA pourrait utilement être identifié comme partenaire à mobiliser. Les outils et les moyens de mise en œuvre de ces mêmes actions peuvent inclure nos dispositifs d'intervention (fonds de minoration foncière pour réalisation de logements sociaux, et fonds de minoration patrimoniale pour la rénovation du bâti remarquable), déjà présentés lors de nos réunions de travail.

Dans le prolongement de la démarche initiée avec vos services, l'EPFA se tient également à votre disposition pour la définition d'une stratégie foncière intercommunale et de plans d'actions foncières communaux (accompagnée ou non d'acquisitions-portages), en échanges avec les élus. Ce travail pourrait être mené en partenariat avec le PETR, dont les données des différents observatoires éclaireraient utilement une traduction opérationnelle des objectifs du PLUIH en matières de stratégie et de maîtrise foncière à prix régulés.

Réponse INFORMATION

La CCPSO prend bonne note de la proposition et s'engage à l'intégrer dans ses réflexions dans la politique de l'habitat.

Dans le détail // EPF Alsace

Avis

Concernant le Règlement graphique, nous attirons votre attention sur le zonage d'un foncier porté par l'EPFA pour le compte de la commune de Innenheim (Règlement graphique Innenheim Bourg - pièce n°5.1.8- ER 1_1). Le foncier étant maîtrisé par la collectivité (via l'EPFA), un emplacement réservé donnant priorité à la collectivité de préempter ou d'acquérir ces parcelles ne nous semble pas nécessaire. A noter que ce même emplacement réservé ER I_I, présent au règlement graphique, n'est pas reporté à l'atlas des emplacements réservés (pièce 5.2 du PLUi), tenant compte peut-être de la situation foncière énoncée.

Réponse FAVORABLE

L'atlas fait bien figurer l'emplacement réservé cité en objet (page 14 de l'atlas).

La CCPSO prend bonne note de la précision et vient conserver l'emplacement réservé uniquement sur l'emprise non maitrisé par l'EPFA.


Pays de
Sainte
Odile
Communauté de Communes