

Département du
Bas-Rhin

Arrondissement
de Sélestat-Erstein

Nombre de Conseillers
élus
26

Nombre de Conseillers
en fonction
26

Nombre de Conseillers
Présents
17

Nombre de Conseillers
excusés ou représentés
9

Nombre de Conseillers
absents non excusés
0

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE

SÉANCE DU MERCREDI 24 SEPTEMBRE 2025

Sous la présidence de M. Bernard FISCHER,
Maire d'Obernai et Président de la CCPO,

Secrétaire de séance : M. Jean-Jacques STAHL

Étaient présents :

E. HIRTZ, P. MAEDER, L. RUFY, J-C. JULLY, C. SAETTEL,
R. HOELT, D. LEHMANN, C. KRAUSS, M. GEWINNER,
F. WAGENTRUTZ, V. RUSCHER, R. CLAUSS, I. SUHR,
M-C. SCHATZ, J-J. STAHL, S. SCHULTZ-SCHNEIDER,
M. FEURER, C. EDEL-LAURENT, J-L. REIBEL,

Étaient absents et excusés :

C. WEBER (procuration à R. HOELT),
D. JOLLY (procuration à V. RUSCHER),
I. OBRECHT (procuration à B. FISCHER),
F. BUCHBERGER (procuration à I. SUHR),
C. WEILER (procuration à M-C. SCHATZ),
A. STAHL (procuration à J-J. STAHL),

En déport d'urbanisme :

C. WEBER, D. JOLLY, R. CLAUSS, M. FEURER,
C. EDEL-LAURENT

Étaient absents et non excusés : /

Délibération n° 2025/06/36 :

ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H) DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE
ODILE

Rapport de présentation :

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle II » et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR » du 24 mars 2014 ont consacré l'échelon intercommunal comme échelon pertinent pour la planification urbaine. La loi ALUR a ainsi rendu obligatoire le transfert de compétence en matière de PLU au profit des EPCI.

C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (CCPO) est devenue compétente de plein droit en lieu et place de ses communes membres en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ce depuis le 1^{er} janvier 2017.

Conformément à l'article L. 153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la CCPO a prescrit par délibération n° 2021/07/01 du Conseil Communautaire du 10 novembre 2021, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) en collaboration avec les six communes qui la composent.

À la suite de son approbation, le PLUi-H deviendra le document opposable aux autorisations d'urbanisme en lieu et place des actuels Plans locaux d'urbanisme communaux.

A. Rappel des objectifs suivis par la procédure d'élaboration du PLUi-H et leur traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les objectifs poursuivis par cette procédure, tels qu'ils ressortent de la délibération du 10 novembre 2021, sont structurés autour de 3 thématiques :

- **Agir dans la lutte et l'adaptation face au changement climatique avec volontarisme et humilité.**
 - Limiter l'artificialisation des sols pour préserver le capital naturel et agricole du territoire,
 - Conforter la place de la nature en ville,
 - Accompagner l'amélioration du parc de logements en respectant l'intérêt patrimonial du bâti,
 - Limiter l'exposition des populations aux risques et pollutions,
 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du territoire,
 - Accueillir des projets innovants au service de la transition écologique.
- **Répondre à l'attractivité du territoire en préservant la qualité du cadre de vie avec pragmatisme.**
 - Maîtriser le foncier,
 - Développer une offre diversifiée d'accueil pour les entreprises pour conforter la vitalité économique du territoire,
 - Conforter l'offre en équipements pour répondre à la croissance démographique,
 - Encadrer la densification du tissu urbain dans le respect de la morphologie des quartiers, du patrimoine et de l'environnement,
 - Anticiper les problématiques de mobilité avec les territoires voisins dans un contexte technologique et réglementaire mouvant.
- **Proposer un urbanisme qui se décline au quotidien à l'échelle du citoyen avec bienveillance.**

- Proposer des parcours résidentiels diversifiés pour répondre à l'évolution des modes de vie,
- Préserver et accompagner l'évolution de l'activité agricole locale et de sa production diverse,
- Améliorer les mobilités du quotidien par le développement des alternatives à la voiture individuelle,
- Conforter la qualité des espaces publics, lieux de vie et de rencontres en faveur de la cohésion sociale,
- Répondre à la problématique du stationnement au quotidien,
- Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire du grand paysage jusqu'aux centres-bourgs patrimoniaux.

Au terme de l'élaboration du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le PADD du PLUi-H a été élaboré autour de 4 grands axes stratégiques :

- **Axe 1** : Préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel,
- **Axe 2** : Accompagner l'attractivité résidentielle du territoire,
- **Axe 3** : Conforter le rôle majeur du territoire de la CCPPO en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture,
- **Axe 4** : Diversifier l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités bas-carbone.

En application des dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont fait l'objet de débats au sein du Conseil Municipal de chaque commune membre en 2023 et en 2025 et au sein de l'EPCI compétent en matière de PLUi les 3 mai 2023 et 5 mars 2025.

Les objectifs et orientations du PADD ont été déclinés au sein du règlement, des plans de zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin de les traduire en règles de construction mobilisables par les pétitionnaires.

B. La traduction réglementaire des objectifs du PADD au sein des OAP du règlement graphique et écrit et du PLH

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP établies dans le cadre du PLUi-H traduisent ou développent plusieurs orientations du PADD.

1.1 Par rapport à l'Axe 1 : Préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel

Objectif n°1 : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux

Les OAP sectorielles traduisent la volonté de limiter la consommation foncière en fixant, pour chaque secteur, des principes de densité minimale et d'implantation maîtrisée. Elles prévoient la préservation de haies existantes, de boisements ou de franges plantées, et le maintien, voire la recréation de îles naturelles. Elles fixent des exigences en matière de préservation des espaces agricoles et naturels, notamment

par la création de trames vertes et bleues, des haies bocagères, des zones tampon et des corridors écologiques. La planification du développement résidentiel et économique est réalisée en tenant compte des sensibilités environnementales, en évitant les secteurs à fort enjeu écologique et en renforçant les protections pour la biodiversité locale.

Objectif n°2 : Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique

Les principes de maîtrise du ruissellement et de gestion intégrée des eaux pluviales (noues, toitures végétalisées, systèmes de rétention) sont prévus dans chaque fiche d'OAP, tant pour les extensions urbaines que pour les opérations de renouvellement. Certains secteurs sont spécialement aménagés pour éviter l'exposition aux inondations ou coulées d'eaux boueuses (orientation des voiries et des espaces paysagers de rétention).

Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique

De manière complémentaire au règlement, les OAP encadrent la hauteur, l'implantation et la volumétrie des futures constructions, en harmonie avec le tissu bâti environnant (règles de gabarit, alignements, toitures, etc.). Les nouvelles opérations doivent réserver des respirations paysagères et des espaces publics de convivialité (placettes, coulées vertes, jardins familiaux éventuels, etc.).

1.2 Par rapport l'Axe 2 : Accompagner l'attractivité résidentielle du territoire

Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins

Chaque OAP sectorielle fixe une programmation (pourcentage minimal de logements aidés ou sociaux, prévision de logements adaptés pour seniors, etc.). Les OAP veillent à la mixité des formes urbaines (individuel, groupé intermédiaire, collectif), tout en respectant le tissu local.

Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable

Les orientations fixent des principes architecturaux et environnementaux (orientation bioclimatique, gestion parcellaire de l'eau, limitation de l'imperméabilisation, qualité des matériaux). Les OAP invitent au renouvellement urbain (densification des tissus existants) pour limiter l'étalement et moderniser le parc de logements.

Objectif n°6 : Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande

Les OAP veillent à une répartition équilibrée et adaptée des équipements collectifs, tels que les équipements scolaires, de santé ou de loisirs, en cohérence avec les évolutions démographiques et les nouveaux besoins sociaux.

1.3 Par rapport à l'Axe 3 : Conforter le rôle majeur du territoire de la CCPO en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture

Objectif n°7 : Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique

Les OAP dans les zones à vocation économique prévoient des principes de requalification paysagère et de mutualisation des espaces pour optimiser le foncier disponible et limiter l'artificialisation des sols. L'amélioration de la performance environnementale des zones d'activités est au cœur des orientations d'aménagement.

Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs

Les OAP sectorielles visent à renforcer l'attractivité des centralités en évitant le mitage commercial périphérique et en favorisant le développement d'une offre de proximité. Elles encouragent la réhabilitation du bâti existant et l'amélioration des espaces publics pour soutenir le commerce local. En limitant l'installation de commerces en dehors des centralités, elles visent à garantir la vitalité des centres-bourgs tout en réduisant l'empreinte écologique des déplacements commerciaux.

Objectif n°9 : Affirmer le rôle touristique du territoire

Les OAP sectorielles intègrent des prescriptions visant à valoriser le patrimoine historique, paysager et viticole du territoire. Elles encouragent des aménagements qui renforcent l'offre touristique, tels que des sentiers de découverte, des équipements d'accueil et des itinéraires cyclables connectés aux sites d'intérêt. En améliorant la qualité paysagère et en mettant en valeur les savoir-faire locaux, elles participent au développement d'un tourisme durable et respectueux de l'environnement.

Objectif n°10 : Accompagner les évolutions de l'activité agricole

Les OAP sectorielles contribuent indirectement à l'accompagnement de l'activité agricole en intégrant des principes de préservation des espaces agricoles et naturels, et en facilitant la proximité entre les pôles de vie et les zones agricoles. Certaines OAP favorisent également le développement de circuits courts et de la vente directe en intégrant des espaces dédiés aux producteurs locaux. D'autres OAP visent à limiter l'urbanisation diffuse et la continuité des espaces agricoles en prévoyant des transitions paysagères entre les zones urbanisées et les exploitations.

1.4 Par rapport à l'Axe 4 : Diversifier l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités bas-carbone

Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités

Les OAP favorisent une organisation urbaine qui réduit la dépendance à la voiture individuelle en concentrant les nouveaux logements et activités à proximité des services et équipements. Elles intègrent des principes d'urbanisation favorisant la mixité fonctionnelle et la densification des centralités pour limiter les déplacements

contraints. Les cheminements piétons et cyclables sont systématiquement intégrés aux nouveaux projets d'aménagement pour assurer une continuité entre les pôles de vie.

Objectif n°12 : Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins

Les OAP encouragent l'intermodalité en prévoyant des infrastructures adaptées au développement des mobilités douces et des transports collectifs. Elles incluent la création de pistes cyclables, d'aires de covoiturage et de connexions renforcées avec les réseaux de transports régionaux. Elles prévoient également des exigences en matière de stationnement vélo dans les nouvelles opérations pour encourager leur usage au quotidien.

2. Le règlement

Parmi les éléments qui ont guidé l'élaboration du règlement :

- l'importance de l'insertion des nouvelles constructions dans un tissu bâti déjà constitué et témoin de l'histoire du territoire,
- la prise en compte des enjeux liés à la préservation des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue,
- la prise en compte des enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces.

2.1 La zone UA

La zone UA est destinée à encadrer le développement des centres anciens et des centralités, tout en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale. Les sous-secteurs spécifiques permettent une adaptation locale fine.

Les objectifs du PADD concernés sont principalement :

- Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique
- Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins
- Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable
- Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs
- Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités

a) *Préservation et valorisation des centralités urbaines (Objectifs 3 et 8)*

Le règlement de la zone UA impose des règles strictes en matière d'implantation et de morphologie urbaine :

- *Maintien des alignements et limitation des reculs pour préserver les fronts bâties caractéristiques des centres historiques*
- *Encadrement des hauteurs pour respecter l'échelle urbaine traditionnelle et éviter une rupture d'harmonie avec les constructions existantes.*
- *Régulation des sous-destinations commerciales et artisanales pour conforter l'attractivité des centralités et éviter la dispersion des commerces en périphérie (Orientation 8.3).*

Ces prescriptions sont cohérentes avec l'Orientation 3.2 du PADD, qui vise à soigner la qualité des trames urbaines et à préserver l'identité architecturale alsacienne.

b) Développement résidentiel équilibré et durable (Objectifs 4 et 5)

Le règlement de la zone UA favorise un développement maîtrisé du logement en réponse aux enjeux d'attractivité résidentielle du territoire :

- *Mixité des formes d'habitat : le règlement permet le maintien d'un habitat dense et varié (collectif, individuel intermédiaire), favorisant une offre résidentielle diversifiée.*
- *Encadrement de la densification dans les sous-secteurs de requalification, garantissant une transition harmonieuse entre le bâti existant et les nouvelles constructions.*
- *Amélioration de la performance énergétique des bâtiments, en cohérence avec l'orientation 5.2 du PADD.*

Ces mesures répondent aux orientations 4.1 et 5.1, qui encouragent le maintien d'une offre résidentielle variée, tout en préservant la qualité des centralités.

c) Mobilité et réduction de l'étalement urbain (Objectif 11)

Le règlement de la zone UA vise à limiter la dépendance à la voiture et à favoriser des modes de déplacements doux :

- *Exigence de proximité aux transports en commun et services : les nouvelles constructions doivent être compatibles avec une organisation en « ville des courtes distances » (Orientation 11.2).*
- *Stationnement adapté : encadrement des obligations en matière de parkings pour éviter un surdimensionnement des infrastructures automobiles au détriment de la qualité urbaine.*

Ces dispositions sont en cohérence avec l'orientation 11.1, qui vise à promouvoir la mixité fonctionnelle et la compacité urbaine pour limiter les déplacements.

2.2 La zone UB

La zone UB, comprenant les sous-secteurs UBa et UBb situés exclusivement à Obernai, s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en répondant aux enjeux d'urbanisme durable, de mixité fonctionnelle et de qualité du cadre de vie. Les prescriptions réglementaires de cette zone permettent une traduction opérationnelle des ambitions portées par le PADD à horizon 2040.

Les objectifs du PADD concernés par la zone UB sont principalement :

Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique.

Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins.

Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable.

Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs.

Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités

a) Préservation et valorisation du cadre urbain (Objectifs 3 et 8)

Le règlement de la zone UB définit un cadre de construction garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant :

- Encadrement des hauteurs afin de préserver la cohérence des paysages urbains et limiter l'impact visuel des nouvelles constructions, en accord avec l'orientation 3.1 du PADD, qui vise à préserver les perspectives paysagères et les cônes de vue stratégiques.

- Règles d'implantation précises, favorisant une continuité urbaine tout en maintenant des respirations visuelles et des espaces verts, conformément à l'orientation 3.2 sur la qualité des trames urbaines.

- Mixité des fonctions urbaines, permettant le développement d'une offre commerciale en lien avec l'orientation 8.1 du PADD, qui cherche à structurer une armature commerciale équilibrée.

b) Développement résidentiel équilibré et durable (Objectifs 4 et 5)

L'organisation de la zone UB répond aux enjeux du PADD en matière de diversification de l'habitat et de densification maîtrisée :

- Mixité des formes d'habitat : le règlement favorise l'alternance entre habitat collectif, intermédiaire et individuel, garantissant une offre diversifiée et adaptée aux besoins de la population, en accord avec l'orientation 4.1 sur l'équilibre du tissu urbain.

- Encadrement de la densification : ces règles assurent une transition harmonieuse entre les quartiers existants et les nouvelles constructions.

- Exigences de qualité architecturale et environnementale, notamment à travers des prescriptions sur la performance énergétique et l'intégration paysagère (orientation 5.2), permettant de garantir une production de logements durable et qualitative.

c) Mobilité et limitation de l'étalement urbain (Objectif 11)

Le règlement de la zone UB s'appuie sur une structuration spatiale qui limite les besoins en déplacements et favorise les mobilités alternatives :

- Principe de proximité avec les équipements et services : les nouvelles constructions doivent s'insérer dans une logique de « ville des courtes distances », réduisant la dépendance à la voiture, en conformité avec l'orientation 11.2 du PADD.

- Développement des modes actifs, avec des prescriptions intégrant des cheminements piétons et des continuités cyclables, en phase avec les principes de mobilité durable du PADD.

- Gestion du stationnement : le règlement impose des obligations de stationnement cohérentes avec la densité et la localisation des constructions, évitant un sous-dimensionnement préjudiciable à la qualité urbaine.

2.3 La zone UC

Le règlement de la zone UC encadre les modalités d'implantation des constructions afin de préserver la continuité architecturale et urbaine des tissus résidentiels existants. Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales et aux retraits permettent d'intégrer les nouvelles constructions dans un environnement bâti harmonieux, limitant ainsi les ruptures paysagères. De plus, la réglementation impose des principes de densification maîtrisée qui favorisent la continuité des formes urbaines et la cohérence architecturale,

en conformité avec l'objectif 3 du PADD, qui vise à assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage urbain structuré.

a) Développement résidentiel équilibré et durable (Objectifs 4 et 5 du PADD)

La zone UC, et ses sous-secteurs UCa, UCb et UCc, favorise la mixité résidentielle en intégrant des formes variées d'habitat. Ce choix réglementaire répond à la nécessité d'offrir une diversité de parcours résidentiels adaptés aux besoins des habitants et de garantir un renouvellement du parc de logements en accord avec les objectifs 4 et 5 du PADD. L'encadrement des hauteurs permet également d'assurer une densification progressive sans compromettre la qualité de vie des habitants.

b) Mixité fonctionnelle et dynamisme économique (Objectif 8 du PADD)

Certains sous-secteurs de la zone UC, intègrent des possibilités d'évolution de commerces, favorisant ainsi une dynamique urbaine locale. Cette mixité fonctionnelle contribue à animer les centralités secondaires et à éviter l'étalement des zones d'activités en périphérie. Elle est en parfaite adéquation avec l'objectif 8 du PADD, qui vise à renforcer l'attractivité économique des pôles urbains existants.

c) Transition écologique et performance énergétique (Objectif 2 du PADD)

Le règlement intègre des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la limitation de l'imperméabilisation des sols, contribuant ainsi à la résilience du territoire face aux risques climatiques. De plus, la prise en compte de la performance énergétique dans les prescriptions d'implantation et d'orientation des bâtiments permet de réduire les consommations d'énergie et d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables, conformément à l'objectif 2 du PADD, qui promeut un urbanisme sobre et durable.

2.4 La zone UE

Le règlement de la zone UE et de ses sous-secteurs, traduit pleinement les ambitions du PADD en garantissant une organisation efficace des équipements publics, en favorisant l'adaptabilité des infrastructures aux besoins évolutifs de la population et en intégrant des principes de durabilité environnementale. Il constitue ainsi un outil stratégique pour assurer un développement territorial équilibré, cohérent et résilient.

a) Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande (objectif 6 du PADD)

Le règlement de la zone UE définit un cadre réglementaire permettant l'implantation et l'évolution des équipements publics et d'intérêt collectif tout en garantissant leur insertion harmonieuse dans l'environnement urbain existant. L'absence de restriction sur les hauteurs et l'emprise au sol offre la flexibilité nécessaire à l'adaptation des infrastructures aux besoins évolutifs du territoire. Cette approche réglementaire est essentielle pour assurer une offre de services publics accessible et fonctionnelle, en parfaite cohérence avec l'objectif 6 du PADD, qui vise à organiser et répartir les équipements sur l'ensemble des communes pour répondre aux attentes des habitants.

b) Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins et conforter le niveau d'équipement du territoire (objectifs 4 et 6 du PADD)

La zone UE regroupe plusieurs sous-secteurs permettant d'assurer un maillage territorial équilibré en équipements et en services publics :

- *UEe accueille les équipements publics généralistes (écoles, infrastructures sportives, culturelles et de loisirs), garantissant une répartition cohérente des services en fonction des besoins des habitants.*
- *UEv, dédié aux aires d'accueil des gens du voyage, assure une gestion organisée de l'hébergement temporaire, prévenant ainsi les installations informelles et favorisant une meilleure intégration urbaine.*
- *UEl, qui comprend le domaine de la Léonardsau, préserve un site patrimonial tout en permettant son ouverture à des usages culturels et touristiques, renforçant ainsi l'attractivité et l'identité du territoire.*

La zone UE regroupe plusieurs sous-secteurs permettant d'assurer un maillage territorial équilibré en équipements et en services publics.

c) Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif 2 du PADD)

Les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la préservation des espaces verts participent à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'amélioration du cadre de vie. L'intégration de critères environnementaux dans la conception des équipements publics permet d'assurer un développement plus durable et résilient face aux défis climatiques. De plus, la possibilité de développer des infrastructures intégrant des énergies renouvelables (comme les ombrières photovoltaïques sur les parkings) répond aux engagements du territoire en matière de sobriété énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en parfaite adéquation avec l'objectif 2 du PADD, qui promeut un urbanisme sobre et durable.

2.5 La zone UX

Le règlement de la zone UX constitue un levier essentiel pour atteindre les objectifs du PADD, en assurant un développement économique structuré, en maîtrisant la consommation foncière et en minimisant les nuisances. Il garantit un équilibre entre attractivité économique et qualité du cadre de vie, en cohérence avec la stratégie territoriale définie par la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile.

a) Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique (objectif n°7)

Le règlement de la zone UX favorise un développement économique équilibré et respectueux des enjeux environnementaux en définissant des règles précises pour l'implantation des activités industrielles et artisanales. Le sous-secteur UXa est spécifiquement destiné aux activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie, garantissant ainsi un espace adapté à ces usages tout en limitant les conflits d'usage avec d'autres zones du territoire. Le sous-secteur UXb (à Obernai exclusivement) intègre, en plus des activités industrielles et artisanales, des bureaux, permettant une diversification des activités et la création d'emplois qualifiés. La densification et la rationalisation des espaces économiques évitent une urbanisation diffuse, en cohérence avec la transition écologique et la limitation de l'artificialisation des sols.

b) Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs (objectif n°8)

Si la zone UX n'a pas vocation à accueillir des commerces de détail, elle joue un rôle clé dans le soutien aux activités productives et logistiques qui participent indirectement au dynamisme commercial du territoire. En permettant l'implantation de bureaux dans le sous-secteur UXb, le règlement favorise l'ancrage de services complémentaires aux activités commerciales existantes, tout en préservant l'équilibre économique entre zones industrielles et pôles de centralité.

c) Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités (objectifs n°11)

L'implantation des zones UX répond à la nécessité de structurer l'organisation des activités économiques en lien avec les infrastructures de transport existantes. Le règlement impose des conditions strictes sur la desserte des terrains et l'accessibilité, garantissant un fonctionnement efficace des flux de marchandises et des déplacements professionnels. En concentrant les activités industrielles et artisanales dans des secteurs spécifiques, il limite la dispersion des emplois et favorise une meilleure articulation entre les zones de travail et les pôles de vie.

d) Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins (objectif n°12)

La localisation et l'organisation des zones UX participent à une stratégie globale de mobilité plus durable. Le règlement prévoit des exigences en matière de stationnement et d'organisation des flux logistiques, limitant ainsi les impacts négatifs liés au transport routier. La mixité des usages dans le sous-secteur UXb permet d'intégrer des bureaux et de réduire les déplacements contraints des travailleurs en favorisant la proximité des emplois et des services.

2.6 La zone UT

Le règlement de la zone UT traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en permettant un développement touristique maîtrisé, intégré au cadre paysager et environnemental du Pays de Sainte Odile. En encadrant les formes urbaines, en optimisant les équipements et en intégrant des exigences en matière de sobriété foncière et énergétique, il constitue un levier efficace pour assurer la mise en œuvre du projet territorial défini à l'horizon 2040.

a) Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande (objectif n°6)

Le règlement de la zone UT établit un cadre réglementaire permettant l'implantation et l'évolution des équipements et infrastructures touristiques tout en garantissant leur insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et naturel du Pays de Sainte Odile. L'absence de restrictions excessives sur l'emprise au sol et les hauteurs des constructions offre la flexibilité nécessaire pour adapter les infrastructures touristiques aux besoins évolutifs du territoire. Cette approche permet de répondre à l'orientation 6.1 du PADD en assurant une répartition équilibrée des équipements

touristiques à l'échelle intercommunale, évitant leur concentration excessive dans certaines communes et garantissant une accessibilité homogène. Par ailleurs, le règlement favorise l'adaptation des infrastructures d'accueil touristique aux évolutions démographiques, notamment en intégrant des établissements adaptés aux familles et aux personnes âgées, en cohérence avec l'orientation 6.2 du PADD, qui vise à optimiser les équipements du territoire autour de l'accueil des familles et du vieillissement de la population.

b) Affirmer le rôle touristique du territoire (objectif n°9)

La zone UT est spécifiquement destinée aux équipements touristiques et à leurs infrastructures associées. Son règlement permet ainsi de mettre en œuvre l'objectif 9 du PADD en assurant le développement de structures d'hébergement (hôtels, résidences de tourisme, hébergements de plein air) et d'équipements de loisirs, culturels ou sportifs. Les prescriptions en matière de hauteur, d'implantation et d'insertion architecturale permettent de garantir une intégration cohérente des nouvelles constructions avec l'environnement bâti et paysager, en conformité avec l'orientation 9.1 du PADD, qui vise à conforter le rôle majeur du territoire au sein de l'espace touristique alsacien. En outre, le règlement de la zone UT prévoit des exigences de qualité architecturale et paysagère, garantissant une mise en valeur des savoir-faire locaux et des atouts du territoire, contribuant ainsi directement à l'orientation 9.2 du PADD, qui préconise de valoriser les savoir-faire et les atouts du territoire. Enfin, l'orientation 9.3 du PADD insiste sur la nécessité d'organiser l'offre en hébergement en limitant les impacts sur la vie à l'année. Le règlement de la zone UT permet d'encadrer les implantations et d'assurer une compatibilité avec le cadre de vie local, limitant ainsi les nuisances et l'impact des infrastructures touristiques sur les espaces résidentiels et naturels.

c) Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins (objectif n°12)

Le règlement de la zone UT intègre des dispositions relatives à l'accessibilité multimodale des infrastructures touristiques, en lien avec l'orientation 12.2 du PADD, qui vise à promouvoir les alternatives à la voiture individuelle et à favoriser l'intermodalité. Les exigences en matière de stationnements vélos et de connexions aux réseaux de transport en commun permettent de limiter la dépendance automobile et de favoriser des mobilités plus durables, en cohérence avec l'orientation 12.4 du PADD, qui encourage et valorise les modes actifs à toutes les échelles.

2.7 La zone 1AUx

Le règlement de la zone 1AUx traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en permettant une urbanisation maîtrisée des espaces économiques futurs, garantissant leur cohérence avec l'armature urbaine et économique existante. En encadrant les conditions d'implantation des activités, en optimisant l'utilisation du foncier économique et en intégrant des exigences en matière de performance environnementale et paysagère, il constitue un levier efficace pour assurer la mise en œuvre du projet territorial défini à l'horizon 2040.

a) Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Le règlement de la zone 1AUx intègre une approche exigeante en matière de sobriété foncière et énergétique, à savoir une densification des implantations pour limiter l'étalement et optimiser l'espace disponible ; une mutualisation des équipements et infrastructures, notamment les réseaux d'énergie et de gestion des déchets, favorisant l'économie circulaire et la réduction des émissions de CO2. De plus, le règlement prévoit une distance minimale entre les zones 1AUx et les secteurs résidentiels, afin de prévenir les conflits d'usage et les nuisances liées aux activités économiques.

b) Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique (objectif n°3)

Le règlement impose des prescriptions précises sur l'implantation des constructions et la hauteur des bâtiments, afin de préserver les cônes de vue et d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces naturels et agricoles ; l'obligation d'intégrer des traitements paysagers qualitatifs en périphérie des zones économiques, évitant ainsi la banalisation des entrées de ville. Enfin, le règlement impose des aménagements favorisant la qualité des espaces publics, tels que les cheminements piétons et cyclables pour améliorer la desserte et encourager les mobilités douces.

c) Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique (objectif n°7)

Le règlement de la zone 1AUx établit un cadre réglementaire permettant l'urbanisation future de secteurs dédiés aux activités économiques, en garantissant une organisation rationnelle du foncier économique. La sectorisation entre les sous-zones 1AUxa et 1AUxb assure une adéquation entre les formes d'activités économiques autorisées et les infrastructures existantes ou projetées. La sectorisation entre les zones à vocation industrielle, artisanale et tertiaire assure une cohérence fonctionnelle avec les activités économiques existantes en UX, garantissant ainsi une transition progressive et adaptée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx est conditionnée à des prescriptions renforcées en matière d'aménagement durable. Le règlement impose notamment : une intégration paysagère forte, avec des espaces verts obligatoires et des alignements arborés pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions ; une gestion optimisée des eaux pluviales, en favorisant l'infiltration et la réutilisation des eaux sur site, en cohérence avec l'orientation 2.2 du PADD ; des règles encadrant la sobriété énergétique des bâtiments, avec des prescriptions sur l'utilisation des énergies renouvelables et la performance énergétique des nouvelles constructions.

2.8 La zone 1AUe

Le règlement de la zone 1AUe traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en assurant une urbanisation maîtrisée dédiée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Il permet d'anticiper l'évolution des besoins en infrastructures et équipements sur le territoire, tout en garantissant une intégration urbaine cohérente et respectueuse des enjeux environnementaux.

a) Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Le règlement impose des principes de sobriété foncière et énergétique en encadrant strictement l'implantation des équipements afin d'optimiser l'espace disponible. Il favorise également l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable et l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental dans la construction des infrastructures publiques. De plus, la zone 1AUe est soumise à des prescriptions spécifiques en matière de gestion de l'eau, notamment pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales à travers des aménagements paysagers adaptés. L'objectif est de minimiser l'impact des nouvelles constructions sur le cycle de l'eau et de préserver les ressources.

b) Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique (objectif n°3)

Les prescriptions du règlement encouragent la création d'espaces publics qualitatifs autour des équipements, avec des aménagements favorisant la convivialité et les échanges. La mise en place de cheminements piétons et cyclables permet de renforcer l'accessibilité des équipements tout en favorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture.

c) Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande (objectif n°6)

Le règlement de la zone 1AUe encadre la mise en place d'équipements publics en cohérence avec les besoins de la population et la structuration territoriale définie par le PADD. En permettant l'implantation d'infrastructures publiques et d'intérêt collectif (écoles, équipements sportifs, établissements de santé, services administratifs), il garantit une répartition équilibrée des équipements sur l'ensemble du territoire et évite leur concentration excessive dans certaines communes.

2.9 La zone 1AUb

Le règlement de la zone 1AUb traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en permettant une urbanisation maîtrisée sous forme dominante collective. Il garantit une cohérence avec l'armature urbaine existante et répond aux besoins de diversification du parc de logements. En encadrant les conditions d'implantation des constructions, en optimisant l'utilisation du foncier et en intégrant des exigences en matière de qualité urbaine et environnementale, il constitue un levier efficace pour assurer la mise en œuvre du projet territorial défini à l'horizon 2040.

a) Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Le règlement de la zone 1AUb intègre une approche ambitieuse en matière de sobriété foncière et énergétique. Il impose une densité urbaine plus forte en favorisant la construction de logements collectifs afin d'optimiser l'espace disponible et de limiter l'étalement urbain. Cette densification contrôlée permet de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, en cohérence avec l'orientation 2.1 du PADD visant à développer un urbanisme sobre et durable. Dans le cadre de l'orientation 2.2 du PADD, le règlement intègre des prescriptions visant à ménager les ressources en eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en imposant des

dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales, notamment par des aménagements paysagers et des zones de rétention intégrées aux opérations d'aménagement.

b) Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins (objectif n°4)

Le règlement de la zone 1AUb permet de répondre aux évolutions des besoins en logement sur le territoire en favorisant une diversité de typologies résidentielles. Il encadre la production d'une offre de logements collectifs et intermédiaires accessibles à différentes catégories de population, notamment en prévoyant des logements sociaux et en accession aidée, en cohérence avec l'orientation 4.2 du PADD, qui vise à diversifier le parc de logement. L'orientation 4.3 du PADD, qui vise à accompagner le vieillissement de la population et le renouvellement générationnel, est mise en œuvre par le règlement en imposant des critères d'accessibilité universelle aux logements neufs et en favorisant l'implantation de résidences adaptées aux seniors à proximité des services et des transports en commun.

c) Développer un parc de logement qualitatif et durable (objectif n°5)

La zone 1AUb impose des standards élevés en matière de qualité architecturale et environnementale des constructions. Le règlement prévoit des exigences de performance énergétique pour les nouvelles opérations afin de garantir un parc de logements moins énergivore et mieux intégré dans son environnement, en lien avec l'orientation 5.2 du PADD, qui vise à développer un parc de logement toujours plus qualitatif. De plus, des règles spécifiques encadrent l'aménagement des espaces extérieurs pour assurer une insertion paysagère harmonieuse et la préservation des trames vertes urbaines. Cette démarche contribue directement à la résilience du territoire face aux impacts du changement climatique.

d) Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande (objectif n°6)

La zone 1AUb, en étant située à proximité des pôles d'équipements et des infrastructures de transport, participe à la stratégie de structuration territoriale du PADD en consolidant l'offre de services et d'équipements à destination des habitants. Le règlement prévoit ainsi l'intégration d'équipements de proximité au sein des nouveaux ensembles résidentiels, en cohérence avec l'orientation 6.1 du PADD visant à assurer l'organisation et la répartition des équipements sur le territoire.

e) Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités (objectif n°11)

Le règlement de la zone 1AUb contribue à la politique de mobilité durable du PADD en favorisant une urbanisation compacte et bien desservie par les infrastructures de transport en commun. Il impose une réduction des surfaces de stationnement dédiées aux véhicules motorisés au profit de dispositifs favorisant les mobilités douces, en lien avec l'orientation 11.2 du PADD, qui vise à favoriser le développement urbain à proximité des transports en commun.

2.10 La zone 1AUc

Le règlement de la zone 1AUc traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en garantissant une urbanisation maîtrisée et intégrée, respectueuse des principes de sobriété foncière et de qualité architecturale. Cette zone est dédiée à l'urbanisation future mixte sous forme dominante pavillonnaire dense, ce qui permet d'assurer un développement équilibré du territoire, en réponse aux enjeux démographiques et aux besoins en logements.

a) Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Le règlement de la zone 1AUc impose une conception urbaine intégrant des mesures fortes de sobriété foncière et énergétique. L'urbanisation est strictement encadrée afin d'optimiser l'usage des espaces disponibles et de limiter l'imperméabilisation des sols, en cohérence avec l'orientation 2.1 du PADD, qui promeut un urbanisme sobre et durable. Des prescriptions spécifiques en matière de gestion de l'eau sont intégrées au règlement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation (orientation 2.2). La production d'énergie renouvelable est encouragée à travers des exigences en matière d'intégration du photovoltaïque et de performance énergétique des constructions nouvelles (orientation 2.4).

b) Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique (objectif n°3)

Le règlement de la zone 1AUc encadre rigoureusement la morphologie des constructions et l'aménagement des espaces publics afin de garantir une transition harmonieuse entre les zones urbanisées existantes et les nouveaux quartiers (orientation 3.1). Il impose une intégration paysagère des nouvelles constructions pour préserver la qualité architecturale et le cadre de vie spécifique du territoire. De plus, les prescriptions en matière d'implantation et de hauteur des constructions veillent à maintenir la lisibilité des paysages environnants et à éviter la fragmentation des continuités paysagères (orientation 3.2).

c) Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins (objectif n°4)

Le règlement de la zone 1AUc permet d'assurer un équilibre entre habitat individuel et formes d'habitat intermédiaire, en garantissant une diversité typologique qui répond aux attentes des ménages, tout en maintenant une densité adaptée aux objectifs de sobriété foncière (orientation 4.1). L'offre de logement est pensée pour s'adapter aux évolutions démographiques du territoire, notamment en intégrant une part de logements adaptés aux seniors et aux jeunes ménages, favorisant ainsi le renouvellement générationnel (orientation 4.3).

d) Développer un parc de logement qualitatif et durable (objectif n°5)

Le règlement fixe des critères stricts en matière de qualité des logements, en veillant à leur intégration architecturale et à leur habitabilité. L'accent est mis sur l'insertion des espaces verts dans le cadre bâti, afin de garantir un cadre de vie attractif et de favoriser la biodiversité en milieu urbain (orientation 5.2). Les nouvelles constructions doivent respecter des normes de performance énergétique renforcées, en lien avec les ambitions du PADD en matière de transition écologique.

e) Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités (objectif n°11)

Le règlement de la zone 1AUc prévoit une connexion aux réseaux de transports existants et de favoriser des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle (orientation 11.2). L'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'accessibilité aux services, commerces et équipements collectifs, limitant ainsi les besoins en déplacements motorisés et contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2.11 La zone 2AU

La zone 2AU correspond à une réserve foncière destinée à une urbanisation à long terme. Elle regroupe des secteurs non immédiatement urbanisables, car les infrastructures existantes (voies de communication, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) ne disposent pas encore des capacités nécessaires pour desservir ces espaces. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi, qui précisera les conditions d'aménagement et les objectifs en termes de développement urbain.

La zone 2AUc constitue une réserve foncière dédiée aux extensions urbaines à vocation mixte, avec une dominante résidentielle. Son déploiement futur vise à répondre aux besoins en logements tout en maintenant un équilibre entre densification et préservation des espaces naturels et agricoles environnants. L'urbanisation future devra être en cohérence avec les secteurs bâties existants, en prenant en compte les formes urbaines locales.

La zone 2AUx est destinée aux extensions urbaines à vocation économique. Elle a été pensée pour anticiper le développement des zones d'activités et renforcer l'attractivité du territoire pour l'accueil d'entreprises. Son aménagement futur devra répondre aux besoins du tissu économique local, tout en veillant à éviter les conflits d'usage avec les secteurs résidentiels adjacents.

2.12 La zone A

Le règlement de la zone A et de ses sous-secteurs Aa, Ai, Aco, Ach, Asc, traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la CC Pays de Saint Odile. Ce règlement assure un équilibre entre la préservation des espaces agricoles et environnementaux et l'adaptation des usages agricoles aux enjeux contemporains, tout en garantissant une gestion territoriale cohérente.

a) Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux (objectif n°1)

Le règlement de la zone A protège les terres agricoles en empêchant toute urbanisation non liée à l'activité agricole. La zone Ai renforce cette protection en rendant ces secteurs inconstructibles en raison de leur valeur agronomique et environnementale, intégrant les espaces classés dans la Trame Verte et Bleue. Cette mesure garantit la préservation des corridors écologiques et des zones humides,

limitant l'impact des infrastructures sur les milieux sensibles. De plus, la zone Aco, dédiée à la préservation du Grand Hamster d'Alsace, incarne cette orientation. En limitant les constructions aux seules serres agricoles, le règlement maintient un équilibre entre exploitation agricole et protection de la faune locale, favorisant un mode d'agriculture plus respectueux de l'environnement.

b) Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Le règlement de la zone A et ses sous-secteurs participe à la sobriété foncière en interdisant toute artificialisation inutile des sols. Il favorise la gestion des terres agricoles en maintenant leur fonction nourricière et en évitant leur conversion vers des usages non agricoles, conformément aux principes d'urbanisme durable définis par le PADD. Le règlement impose des prescriptions strictes pour éviter l'imperméabilisation excessive des sols et préserver les zones humides. En zone Ai, les contraintes sont encore plus fortes, garantissant ainsi un fonctionnement optimal du cycle de l'eau et la préservation des nappes phréatiques.

c) Accompagner les évolutions de l'activité agricole (objectif n°10)

Le classement en zone A assure la pérennité des espaces agricoles, limitant l'expansion urbaine sur ces terrains. Le sous-secteur Aa, qui autorise certaines constructions agricoles, permet d'accompagner l'évolution des exploitations tout en évitant le mitage du territoire. Le secteur STECAL Asc, destiné aux silos agricoles, permet de conserver et moderniser les équipements nécessaires à la logistique agricole, tout en évitant leur dispersion. De même, le secteur STECAL Ach dédié aux choucroutières valorise une production locale emblématique tout en maintenant une cohérence avec le tissu agricole existant. Le règlement de la zone Aco favorise une agriculture respectueuse des milieux naturels, contribuant à une meilleure cohabitation entre les activités agricoles et la biodiversité. Cette approche encourage une transition vers des pratiques agricoles plus durables, en lien avec les enjeux de préservation de la faune locale (ex. : Grand Hamster d'Alsace).

2.13 La zone N

Le règlement de la zone N et de ses sous-secteurs (Nn, Nc, Nco, NI, Ng, Nt, Nj) met en œuvre, de manière opérationnelle, plusieurs objectifs structurants du PADD relatifs à la préservation de l'environnement, à la lutte contre le changement climatique et à la valorisation d'un cadre de vie exceptionnel. Il renforce également, là où cela est autorisé, la possibilité d'un tourisme durable et la mise en valeur des pratiques douces (jardins familiaux, loisirs de nature), dans le respect du caractère rural et paysager du territoire intercommunal.

a) Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux (objectif n°1)

La zone N et ses sous-secteurs protègent les secteurs à forte valeur écologique et paysagère en interdisant, dans la plupart des cas, les constructions nouvelles et les modifications irréversibles du relief. Ces prescriptions garantissent la pérennité des écosystèmes et le maintien de la biodiversité, en cohérence avec les orientations 1.1 (« éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers ») et 1.2 (« valoriser les milieux de nature d'intérêt local »). Dans la zone N, les règles favorisent l'implantation réduite des constructions ou installations existantes, en

limitant les extensions et changements de destination qui compromettraient la vocation naturelle du site. Cet encadrement est particulièrement prégnant dans les sous-secteurs Nn et Nco, où la présence d'habitats remarquables ou de corridors écologiques justifie le strict contrôle des travaux. Le sous-secteur Nc se focalise quant à lui sur les espaces naturels agricoles périphériques et forestiers à protéger, en rappelant la vocation agricole ou sylvicole de certains sites tout en évitant la prolifération d'usages non compatibles avec la biodiversité locale.

b) Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Les restrictions d'urbanisation dans ces zones réduisent l'artificialisation des sols et favorisent la préservation des massifs boisés, des zones humides et des ripisylves. Ces éléments naturels constituent des puits de carbone, limitent les îlots de chaleur et assurent une meilleure résilience face aux aléas climatiques, conformément à l'orientation 2.1 (« développer un urbanisme sobre et durable »). Certaines dispositions spécifiques (par exemple la bande d'inconstructibilité près des cours d'eau ou des secteurs classés en espaces boisés) améliorent la capacité de stockage et d'infiltration des eaux, s'inscrivant dans l'orientation 2.2 (« ménager les ressources en eau ») et limitant l'exposition aux risques d'inondation (orientation 2.3 : « limiter l'exposition des habitants aux risques »).

c) Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique » (objectif n°3)

En zone N, le règlement encadre fortement les constructions nouvelles afin de conserver la lisibilité des grands paysages (orientation 3.1) : il protège à la fois le piémont viticole, le massif forestier et les plaines humides qui donnent au Pays de Sainte Odile son identité paysagère. Les dispositions relatives aux secteurs Nn ou Nco veillent à ce que la qualité du patrimoine naturel (étangs, clairières, lisières forestières...) ne soit pas altérée par des travaux qui dénatureraient l'harmonie visuelle du territoire. Lorsque des bâtiments existent déjà, le règlement impose que toute réhabilitation respecte l'architecture locale et l'insertion paysagère, renforçant ainsi l'attention portée au « paysage unique » décrit dans l'objectif 3.

d) Affirmer le rôle touristique du territoire (objectif n°9)

Les sous-secteurs Nt et Nj visent à autoriser, dans des proportions limitées, certaines activités d'accueil et de loisirs compatibles avec la sensibilité des sites naturels. Le STECAL Nt (zone d'activités hôtelières, de restauration et de service) admet, sous conditions, l'évolution d'exploitations touristiques existantes si elles respectent le cadre environnemental (matériaux, volumes, réduction des nuisances). Ainsi, on évite tout mitage pavillonnaire ou commercial en pleine nature, tout en valorisant un tourisme durable. De même, le STECAL Nj permet de mettre en valeur le patrimoine paysager, tout en restant fidèle à l'objectif de préservation de la nature.

3. Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal

Le diagnostic du volet Programme Local de l'Habitat a été intégré au diagnostic territorial du PLUi-H et ses orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-45 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat comprend un Programme d'orientations et d'Actions (POA), élaboré pour décliner la stratégie de l'habitat à l'échelle intercommunale. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent la déclinaison concrète de ses objectifs.

3.1 Les grands objectifs du Programme d'orientations et d'Actions

Le Programme d'orientations et d'Actions constitue le volet stratégique et pré-opérationnel en matière de politique de l'habitat. Il donne à la CCPPO les outils de planification nécessaires pour assurer les besoins en logements et l'adaptation de l'habitat du territoire aux enjeux écologiques et sociaux.

Les objectifs du POA ont été déclinés en objectifs opérationnels et organisationnels :

Objectifs opérationnels

- Axe 1 : *Conforter le parc de logement pour répondre à l'attractivité du territoire et à la diversité des besoins*
- Axe 2 : *Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins*
- Axe 3 : *Développer un urbanisme sobre et durable*

Objectifs organisationnels

- Axe 4 : *Mobiliser volontairement le foncier pour répondre aux besoins*
- Axe 5 : *Développer et consolider la politique de l'habitat*

3.2 La déclinaison des objectifs du POA en actions

Afin de décliner concrètement ces objectifs, le Programme d'orientations et d'Actions s'appuie sur des fiches actions. Chaque fiche cible une problématique spécifique ou un public déterminé, en précisant les objectifs de l'action, les outils et moyens mobilisés, le pilotage, les partenaires concernés, le calendrier de réalisation, ainsi que les ressources nécessaires à sa mise en œuvre.

Axe 1 : Conforter le parc de logement pour répondre à l'attractivité du territoire et à la diversité des besoins

Action 1.1 : Accompagner l'accession à la propriété pour les primo-accédants
Action 1.2 : Développer la mixité des opérations par le conventionnement des logements

Action 1.3 : Développer le parc de logements intermédiaires
Action 1.4 : Développer le parc de logements sociaux

Axe 2 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins

Action 2.1 : Accompagner le vieillissement de la population par un parcours résidentiel adapté
Action 2.2 : Proposer une offre adaptée aux jeunes actifs et aux apprentis

Action 2.3 : Répondre aux besoins des personnes mal logées ou défavorisées et aux besoins d'hébergement d'urgence

Action 2.4 : Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Axe 3 : Développer un urbanisme sobre et durable

Action 3.1 : Améliorer la performance énergétique des logements

Action 3.2 : Accompagner la rénovation du bâti dans le tissu patrimonial

Action 3.3 : Améliorer la qualité du parc de logements au bénéfice de l'environnement et de la santé des habitants

Action 3.4 : Connaitre et accompagner les copropriétés fragiles par un programme dédié

Axe 4 : Mobiliser volontairement le foncier pour répondre aux besoins

Action 4.1 : Mettre en place une stratégie foncière pour mobiliser les outils adaptés

Action 4.2 : Lutter contre la vacance

Action 4.3 : Diminuer la pression liée aux meublés de tourisme

Axe 5 : Développer et consolider la politique de l'habitat

Action 5.1 : Mettre en place la gouvernance politique du PLH

Action 5.2 : Mettre en place un observatoire de l'habitat

Ces actions, réparties dans le temps, permettront notamment au territoire d'accueillir les nouveaux arrivants, d'adapter les logements au vieillissement de la population, de favoriser la remise en marché des logements vacants, d'ajuster la taille des nouvelles opérations immobilières, ainsi que de rénover ou réhabiliter le parc existant afin d'améliorer la qualité énergétique du bâti.

C. La collaboration avec les communes membres et les acteurs locaux

Les modalités de collaboration des communes membres ont été définies dans la Charte de Gouvernance, approuvée par la délibération d'élaboration du PLUi-H du 10 novembre 2021.

Conformément à ce dispositif, les instances créées se sont réunies à plusieurs reprises :

- Le Bureau des Maires, faisant office de Conférence Intercommunale des Maires, s'est régulièrement réuni afin de valider les présentations en amont des réunions ainsi que l'ensemble des documents de communication et de concertation, et notamment de déterminer les orientations stratégiques du document ;
- Le Conseil Communautaire s'est réuni pour définir des modalités d'élaboration du PLUi-H et pour débattre des orientations générales du PADD : les 10/11/2021, 03/05/2023 et 05/03/2025 ;
- Le Comité technique s'est réuni périodiquement pour travailler activement sur l'élaboration et la relecture des documents ;

- Le Comité de Pilotage s'est également réuni à plusieurs reprises pour valider les objectifs : les 22/09/2021, 12/05/2022, 07/07/2022, 01/12/2022, 23/03/2023, 13/04/2023 ;
- Plusieurs séminaires avec les élus des 6 communes membres ont été organisés : les 05/03/2022, 11/02/2023, 12/04/2025 ;
- Les Commissions thématiques intercommunales se sont réunies les 06/10/2021 et 22/03/2023 ;
- Les commissions d'urbanisme communales et les conseils municipaux se sont réunis pour participer à l'élaboration du diagnostic territorial et examiner le projet du PADD et les projets de PDA (Périmètre des Abords des Monuments Historiques).

Les dispositions prescrites dans la Charte de Gouvernance ont été scrupuleusement respectées.

Tout au long de la démarche, les personnes publiques associées (PPA) ont été sollicitées pour échanger et donner leurs avis : 4 réunions se sont tenues les 15/09/2022, 16/03/2023, 10/12/2024 et 17/01/2025.

D. La concertation préalable et son bilan

1. Les modalités d'organisation de la concertation et le déroulement

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, les modalités de concertation ont été mises en œuvre durant toute la durée de l'élaboration du projet, afin d'associer les habitants, les associations locales et les acteurs du territoire. Elles permettent au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui ont été enregistrées et conservées par la CCPPO.

La concertation a été organisée suivant les modalités établies par la délibération du 10 novembre 2021 et récapitulées ci-après :

1.1 Une information régulière du public a été assurée :

- par des articles dans la presse locale, dans les journaux municipaux et intercommunal, sur le site internet de la CCPPO et sur les réseaux sociaux,
- une exposition itinérante s'est tenue dans toutes les communes membres du 12 mai au 21 juin 2025 inclus,
- un film d'animation consultable a été publié sur le site internet de la CCPPO.

1.2 La participation du public a été recherchée à travers :

- la mise à disposition d'une adresse courriel pluih@ccpso.com dédiée à la procédure,
- un registre d'observations et un dossier reprenant les documents produits et validés tout au long de la procédure (délibération, diagnostic, PADD, ...) dans chaque commune membre et au siège de la CCPPO,
- une carte participative mise en place sur le site internet de la CCPPO,
- les ateliers thématiques sur le PADD à destination du public, des associations et des élus se sont déroulés le 25/06/2022, 02/07/2022 et le 11/02/2023,

- un stand itinérant par le biais d'une estafette, a parcouru toutes les communes membres, les 13, 14, 20 et 21 mai 2022 ;
- des réunions publiques ont été organisées les :
 - o 04/05/2022 (présentation du diagnostic territorial à la population),
 - o 08/03/2023 (présentation du PADD et concertation avec le public),
 - o 29/01/2025, 31/01/2025, 04/02/2025, 05/02/2025, 06/02/2025, 10/02/2025 (6 réunions, une par commune, de présentation de l'ensemble du dossier du PLUi-H),
 - o 14/04/2025 (réunion publique dédiée à la consommation foncière, à l'habitat et à l'issue du débat du PADD de mars 2025),
- une réunion publique s'est tenue le 15/12/2021 et une enquête à destination des exploitants agricoles a été élaborée, avec des permanences dans 3 communes les 10/01/2022, 11/01/2022 et 12/01/2022,
- une exposition itinérante s'est déroulée du 12 mai au 21 juin 2025 dans les 6 communes.

Toutes ces mesures ont été mises en œuvre, de sorte que le public a pu faire remonter ses remarques par plusieurs biais : réunions publiques, courriers, courriels, inscription sur les registres, carte participative.

2. Résultats de la concertation

En application des articles R.153-3 et L.103-6 du code de l'urbanisme, la délibération qui arrête un projet de PLUi peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

Dans le cadre de la concertation, la CCPO a réceptionné :

- 49 observations sur les registres, par courriers et par courriels,
- 37 observations sur la carte participative
 - o dont 4 non valides :
 - 2 remarques déposées par TITI, contenu : NEANT
 - 1 remarque déposée par NEANT, contenu : NEANT
 - 1 remarque déposée par JACQUEMOT Lionel, contenu : NEANT.

Pour chacune de ces demandes et observations, à l'exception des observations sur la carte participative, la CCPO a confirmé l'enregistrement des demandes et des observations et formalisé toutes les demandes dans un tableau récapitulatif joint au bilan de la concertation.

La plupart des observations porte sur des demandes de modification de zonage de parcelles afin d'en améliorer la constructibilité. Très peu portent sur des enjeux plus généraux.

Le bilan de la concertation complet est joint à la présente délibération.

Le bilan de la concertation permet de conclure au respect des modalités définies dans la délibération du 10 novembre 2021, lesquelles ont permis d'enrichir progressivement le contenu du projet de PLUi-H.

Le projet de PLUi-H est composé des pièces suivantes :

Dossier d'arrêt :

- Bilan de la concertation,
- Diagnostic territorial – Etat initial de l'environnement,
- Le rapport de justifications :
 - Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédent l'arrêt du projet de PLUi-H, ainsi que des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties,
 - Justifications des choix retenus, des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et évaluation environnementale du projet,
- Le projet d'aménagement et de développement durable,
- Règlement écrit,
- Règlement graphique (zonages),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - OAP sectorielles,
 - OAP thématiques (bâti agricole, mobilité, qualités des espaces économiques, trame verte et bleue),
- Le programme d'orientations et d'actions Habitat (POA),
- Annexes du PLUi-H : PGRI – PPRI ; RLPI ; liste des SUP ; plan des SUP ; risques technologiques ; Annexes sanitaires : alimentation en eau potable et assainissement ; Annexes diverses : infrastructures de transports terrestres ; forêts soumises au régime forestier ; route à grande circulation ; zones à potentiel radon ; carte retrait et gonflement des argiles ; carte eaux boueuses ; sites et sols pollués ; arrêté préfectoral portant modification des limites territoriales des communes de Obernai et de Heiligenstein ; Annexes administratives : délibérations de l'élaboration à l'arrêt.

E. Eléments de procédure à venir

Le dossier complet du PLUi-H est notifié aux personnes publiques associées et aux personnes publiques consultées, qui ont un délai de 3 mois pour rendre leur avis.

A l'issue de ces consultations, l'ensemble du dossier, constitué du projet de PLUi-H, du bilan de la concertation et des différents avis sera soumis à l'enquête publique suivant la procédure prévue au chapitre III du titre II du livre du 1er code de l'environnement par arrêté du Président de la CCPO. L'enquête publique va s'étaler sur une durée minimum d'un mois, et toutes les personnes intéressées pourront déposer leurs observations dans les différents registres mis à leur disposition, et échanger avec le ou les commissaire(s) enquêteur(s), lors de ses permanences.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra ses conclusions et un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et du public.

L'analyse de ce rapport, des avis joints au dossier et des observations du public permettra à la CCPO d'éventuellement modifier le PLUi-H arrêté, sans remise en cause de l'économie générale du projet.

Le projet de PLUi-H sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil Communautaire, voté à la majorité des suffrages exprimés.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, le Conseil communautaire est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile tels que présentés et annexés à la présente délibération, comme le permet l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-6 et L.5214-16,

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-6, L.132-7 et L132-9, L.151-1 et suivants, L.151-44 et suivants, L.153-1 et suivants, L.153-14 à L.153-18, R.151-1 à R.151-55 et R.153-3 qui autorise à tirer le bilan de la concertation et à simultanément arrêter le projet de PLUi-H,

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.302-1 à L.302-9-1 relatifs au contenu et à la procédure du Programme local de l'habitat (PLH), intégré au Plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH (PLUi-H),

VU le code rural et son article L.112-1-1,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges approuvé le 17 février 2022,

VU la délibération n°2021/07/01 en date du 10 novembre 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H) arrêtant les modalités de la collaboration entre la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile et les communes membres, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation préalable avec le public,

VU la concertation qui s'est déroulée durant toute l'élaboration du projet de PLUi-H,

VU la délibération n°2023/02/25 du 3 mai 2023 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD,

VU la délibération n°2025/02/31 du 5 mars 2025 prenant acte de la tenue d'un second débat sur les orientations générales du PADD,

VU les délibérations des conseils municipaux des communes membres actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

VU le projet du PLUi-H annexé à la présente délibération et composé des pièces règlementaires,

VU le bilan de la concertation du PLUi-H tel qu'annexé à la présente délibération,

VU le Bureau des Maires faisant office de Conférence intercommunale des Maires qui s'est tenu le 10 septembre 2025 et a rendu un avis favorable sur le dossier d'arrêt du PLUi-H,

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Vice-Président,
Après en avoir délibéré et après en avoir débattu,**

DÉCIDE

Résultat du vote :

Pour : 20 (dont 4 procurations)

Contre : 0

Abstention : 1

- 1) **DE CONFIRMER** que la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil Communautaire du 10 novembre 2021 ;
- 2) **DE TIRER** le bilan de la concertation tel que présenté et annexé à la présente délibération ;
- 3) **D'APPROUVER** le bilan de la concertation tel que présenté et annexé à la présente délibération,
- 4) **D'ARRETER** le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H) tel qu'annexé à la présente délibération et composé des pièces règlementaires suivantes :

Dossier d'arrêt :

- Bilan de la concertation,
- Diagnostic territorial – Etat initial de l'environnement,
- Le rapport de justifications :
 - Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLUi-H, ainsi que des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,
 - Justifications des choix retenus, des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et évaluation environnementale du projet,
- Le projet d'aménagement et de développement durable,
- Règlement écrit,
- Règlement graphique (zonages),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - OAP sectorielles,
 - OAP thématiques (bâti agricole, mobilité, qualités des espaces économiques, trame verte et bleue),
- Le programme d'orientations et d'actions Habitat (POA),

- Annexes du PLUi-H : PGRI – PPRI ; RLPI ; liste des SUP ; plan des SUP ; risques technologiques ; Annexes sanitaires : alimentation en eau potable et assainissement ; Annexes diverses : infrastructures de transports terrestres ; forêts soumises au régime forestier ; route à grande circulation ; zones à potentiel radon ; carte retrait et gonflement des argiles ; carte eaux boueuses ; sites et sols pollués ; arrêté préfectoral portant modification des limites territoriales des communes de Obernai et de Heiligenstein ; Annexes administratives : délibérations de l'élaboration à l'arrêt.

- 5) **DE SOUMETTRE** le projet de PLUi-H pour avis aux personnes publiques associées, à la CDPENAF et au CRHH, conformément aux articles L.132-7, L. 132-9, L. 153-16, L. 153-17 et R. 104-23 du code de l'urbanisme ;
- 6) **DE NOTIFIER** spécifiquement le projet de PLUi-H aux communes membres conformément à l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis de la commune étant rendu par délibération du Conseil Municipal, dans un délai de 3 mois à compter de l'arrêt du projet, à défaut de réponse à l'issue de ce délai, l'avis étant réputé favorable ;
- 7) **D'AUTORISER** Monsieur le Président et son Vice-Président délégué à l'Urbanisme, à conclure et signer tous les actes et documents afférents à l'exécution de cette délibération et à la poursuite de la procédure, en particulier la consultation des personnes publiques associées et à l'organisation de l'enquête publique ;
- 8) **DE PROCÉDER** conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, à l'affichage de la présente délibération au siège de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile et en mairie des communes membres concernées durant un mois ;
- 9) **DE PROCÉDER** à la publication de cette délibération durant un délai de deux mois sous forme électronique sur le site internet de la CCPO, en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. La délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la CCPO.

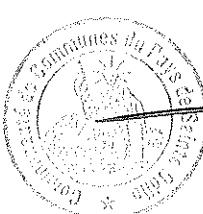
Suivent les signatures officielles.

N° 2025/06/36,
Pour extrait conforme,
Fait à OBERNAI, le 24.09.2025,

Le Secrétaire de Séance :
M. Jean-Jacques STAHL



Le Président,
M. Bernard FISCHER

Envoyé au contrôle de légalité le : - 1 OCT. 2025

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa publication.