



Catherine Edel-Laurent

27 rue de la chapelle
67210 OBERNAI

Mail : contact@imaginons-obernai.com

PRÉFECTURE DE LA RÉGION GRAND EST

Monsieur Amaury de Saint-Quentin

5, place de la République
BP 1070

67073 STRASBOURG CEDEX

Obernai, le 30 décembre 2025

LR AR

Objet : Saisine du contrôle de légalité

Permis de construire n° 067 348 24 M 0038 du 4/11/2025 – SCCV O cœur d'Obernai Hôpital

Annexes : Pièces justificatives (Annexe 01 à 06)

Monsieur le Préfet,

En notre qualité d'élus municipaux du groupe Imaginons Obernai, nous vous sollicitons pour contrôler le respect des règles de stationnement et la légalité du permis 067 348 24 M 0038 accordé le 4 novembre 2025 à la SCCV O cœur d'Obernai Hôpital.

Lancé en 2016 par les promoteurs Scharf et Topaze, le programme immobilier d'envergure O'Cœur d'Obernai entre dans sa phase finale, après la réalisation de plusieurs tranches portant sur un parking couvert, des logements, des bureaux et des commerces, aménagés sur la friche de l'ancien supermarché Match et des terrains de l'ancien Hôpital.

Ce projet a fait l'objet de la décision modificative n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Obernai en date du 27 septembre 2017, avec la création d'un nouveau zonage UD pour réglementer la construction dans le secteur de la friche Match-Hôpital et des terrains de l'Hôpital situés route de Boersch.

Le permis de construire qui nous questionne porte sur la réalisation de la dernière tranche du projet O'Cœur d'Obernai et concerne le périmètre de l'ancien hôpital d'Obernai rempart Caspar et du bâtiment de l'ancien tribunal route de Boersch (cf. Annexe 01).

Ce projet a connu plusieurs versions, après un premier permis accordé en 2021, puis retiré fin 2024, l'instruction d'un second permis interrompue au printemps 2024, le projet actuel déposé en décembre 2024 a ainsi été accordé le 4 novembre 2025. Au final, des modifications substantielles ont été apportées, avec la suppression d'un bâtiment, le remplacement des bureaux par des logements - au total 35 logements collectifs, dont 20 logements sociaux - et le maintien d'un projet hôtelier plus réduit de 69 chambres et nouveaux entrants, la ville d'Obernai et la SEML Obernai Habitat se portant acquéreurs d'une partie de l'emprise foncière (Annexes 02a – Evolution du projet – 02b et 02c- Décisions du Conseil municipal du 3 novembre 2025 et du 22 septembre 2025).

Après consultation du permis accordé, nous nous sommes interrogés sur le respect des règles de stationnement :

- Concernant les activités commerciales ou hôtelières, les conditions de stationnement sont clairement définies dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » ; la règle étant la mutualisation des places au sein du parking ouvragé de 212 places édifié dans l'emprise du projet O'Coeur d'Obernai (cf. Annexe 03 - Orientations d'Aménagement modifiées).
- Concernant les logements, c'est la règle de l'article UD 12 du PLU qui s'applique. Alors que 15 logements sont aménagés dans le bâtiment de l'ancien tribunal et 20 logements sociaux dans le bâtiment historique de l'hôpital, seules 9 places de stationnement sont exigées, au motif que **les logements comptés dans les parties existantes du projet sont comptabilisés comme ayant des places acquises** et que la création de stationnement prend uniquement en compte les bâtiments nouvellement construits (cf. Annexe 04 - Article UD 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement).
5 places de stationnement extérieures seront ainsi réalisées à côté de l'ancien tribunal et 4 places seront localisées dans la tranche précédente de l'opération immobilière excédentaire selon le décompte fourni dans la notice descriptive figurant au permis (Annexe 05 – Extrait notice descriptive / décompte places de stationnement).

Quand bien même nous ne remettons pas en question le principe de la prise en compte des places acquises dans le bâti ancien, pratique habituelle dans l'instruction des permis de construire dans le centre historique d'Obernai, **nous regrettons qu'il ne soit nulle part fait mention des places de stationnement préexistantes et liées au fonctionnement de l'ancien hôpital et de son annexe qui ont été supprimées**

Avant leur cession par l'Agence régionale de santé, les bâtiments de l'ancien hôpital d'Obernai et son annexe disposaient de plusieurs parkings assurant des places de stationnement à proximité. Ces places de stationnement situées rempart Caspar et sur les propriétés de l'hôpital route de Boersch, ont été totalement sur-bâties dans le cadre du programme O'cœur d'Obernai et ceci sans contrepartie pour satisfaire les besoins à venir du stationnement résidentiel prévu dans les bâtiments de l'ancien hôpital et de son annexe.

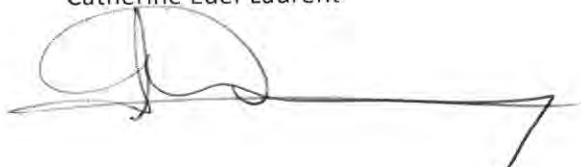
La notion de places de stationnement acquises dans les aménagements préexistants ne saurait ainsi s'affranchir totalement du nombre de places de stationnement préexistants (cf. Annexes 06a et 06b / Situation avant travaux - Parkings P1, P2 et P3 – Situation après travaux).

Nous estimons que l'insuffisance du nombre de places de stationnement en présence risque d'occasionner des conséquences dommageables pour l'usage de l'espace public : encombrements, difficultés de circulation, ce qui constitue une irrégularité de nature à affecter la légalité du permis de construire.

Au vu des éléments avancés, au titre de vos pouvoirs de contrôle de légalité, nous vous prions d'examiner la conformité de ce permis de construire au regard des règles applicables en matière de stationnement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le groupe Imaginons Obernai,
Catherine Edel-Laurent



Annexe 01b

Intitulé	Numéro pc
COEUR D'OBERNAI PARKING	PC 067 348 17 M 0017
COEUR D'OBERNAI PASSION - Commerce et logements	PC 067 348 17 M 0029
COEUR D'OBERNAI EMOTION	PC 067 348 17 M 0018
COEUR D'OBERNAI SENSATION	PC 067 348 18 M 0022
CŒUR D'OBERNAI -BATIMENT DE BUREAUX – route de Boersch	PC 067 348 18 M 0010
CŒUR D'OBERNAI - ANCIEN HOPITAL	PC 067 348 24 M 0038

Evolution du projet O'Cœur d'Obernai

Différentes versions du projet entre 2016 à 2025



RAPPORT DE PRESENTATION

N°104/06/2025

Origine	:	DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DES EQUIPEMENTS
CPCM	:	Commission de l'Environnement, de l'Urbanisme, des Mobilités et des Equipements
Titre	:	REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIEN HOPITAL : ECHANGES FONCIERS AVEC LA SCCV O CŒUR D'OBERNAI HOPITAL, APRES DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET ANNULATION DES DELIBERATIONS DU 15 FEVRIER 2021

Contexte

La SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital est propriétaire du site de l'ancien hôpital.

Un permis de construire, référencé n°067.348.20.M00002, a été accordé le 9 février 2021 pour la démolition partielle du site, la réhabilitation des bâtiments en locaux commerciaux et tertiaires et la construction d'un hôtel.

Ce projet modifiant l'alignement bâti du rempart Monseigneur Caspar, la Ville d'Obernai et le bénéficiaire de l'autorisation ont convenu d'échanges fonciers visant à ajuster les emprises du domaine public selon le projet autorisé.

Le Conseil Municipal a ainsi délibéré en date du 15 février 2021.

Toutefois, le groupement de promoteurs, dans le contexte de la pandémie Covid-19, a souhaité abandonner le programme envisagé. Le permis a, par conséquent, été retiré à sa demande le 4 novembre 2024.

Après l'étude de différentes hypothèses alternatives (notamment la création de logements en lieu et place de l'hôtel) durant les années 2022 et 2023, la SCCV a déposé un nouveau permis (n°067.348.24.M0038) le 24 décembre 2024.

Le projet confirme l'intention de la SCCV de réaliser un hôtel et des locaux commerciaux.

En lieu et place des locaux tertiaires envisagés dans la partie restaurée de l'ancien hôpital, 20 logement sociaux seront créés en complément des logements prévus dès l'origine du projet dans l'ancien Tribunal (Foyer Saint-Joseph).

Ces logements sociaux seront décomposés en 5 T1, 9 T2, 3 T3 et 3 T4, sur une surface de plancher de 964 M².

L'opération, après cession du foncier par le promoteur, sera réalisée par OBERNAI HABITAT, en vue d'une intégration à son parc locatif.

Composée d'une typologie de petits logements, cette résidence répondra, en particulier, aux besoins des jeunes actifs et des seniors.

Le parking souterrain initialement envisagé est abandonné en raison des contraintes géotechniques pesant tant sur la construction que sur les édifices environnants.

Les capacités de stationnement réalisés par le promoteur au sein de l'ilot « Passion » et au sein du parking couvert Sainte-Odile sont suffisantes pour satisfaire aux obligations réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et ne grèvent ainsi pas le bon fonctionnement de l'opération.

Le permis est en cours d'instruction auprès des services et devrait recueillir l'ensemble des avis requis à son autorisation (ABF, Archéologie, SIS, Accessibilité, CDAC, etc).

Le nouveau parti architectural et urbain a été pris en compte dans le projet de restructuration de la trame viaire du centre-ville, approuvé en séance du Conseil Municipal du 24 juin 2024.

Le projet de réaménagement du rempart Caspar (tronçon piéton) prévoit en effet la création d'un square public à l'angle entre le rempart et la rue des Berges de l'Ehn, intégrant les arbres existants, de nouvelles plantations d'essences diversifiées et divers mobiliers d'assise disposés en alcôves, à l'ombre.

Echange foncier

Les évolutions apportées au projet obligent à reconsidérer les échanges fonciers définis en 2021 et de réajuster les limites entre le domaine public et le domaine privé, en fonction du nouveau parti d'aménagement.

Un nouvel échange foncier est en conséquence proposé entre la Ville d'Obernai et la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital, selon les conditions suivantes :

- 1) La Ville d'Obernai cède à la SCCV la parcelle cadastrée comme suit :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Surface</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
2	103	rempart Caspar	1,03 are	sol (domaine public)	UD

Cette emprise est destinée à accueillir une faible partie des nouvelles constructions (dont principalement des volumes en surplomb et une terrasse extérieure de l'hôtel).

- 2) La SCCV cède à la Ville d'Obernai la parcelle cadastrée comme suit :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Surface</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
2	104	rempart Caspar	6,03 ares	sol	UD

Cette emprise est destinée à accueillir un square et sera incorporée aux espaces publics.

Conditions financières de l'échange foncier

Au vu des avis du service des Domaines des 21 août 2024 et 11 juin 2025, les emprises à échanger entre les 2 parties, ont été évaluées comme suit :

- Parcelle 103 cédée par la Ville d'Obernai : **32.010,00 € hors taxes l'are, soit un total de 32.970,30 € hors taxes** pour 1,03 are,
- Parcelle 104 cédée par la SCCV : **32.010,00 € hors taxes l'are, soit un total de 193.020,30 € hors taxes** pour 6,03 ares.

Cette opération présente une soulte en faveur de la SCCV à hauteur de **160.050,00 € hors taxes**.

Désaffectation et déclassement du domaine public

La parcelle communale cadastrée section 2 n°103 est classée dans le domaine public communal.

Par conséquent, cette parcelle à céder à la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital doit faire l'objet, au préalable, d'une décision de désaffectation et de déclassement du domaine public, par le Conseil Municipal.

A ce jour, en raison du transfert des services hospitaliers vers la nouvelle structure située avenue du Maire Gillmann, ladite parcelle n'est plus utilisée pour l'accès à l'hôpital : sa désaffectation peut être prononcée, ainsi que son déclassement.


Sa cession ne perturbera en rien les futurs accès prévus par le projet de requalification de l'ancien hôpital.

Il est précisé que les frais liés à cette opération foncière (notaire, géomètre) seront à la charge de chaque acquéreur pour les parties dont il sera bénéficiaire.

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver :

- **la désaffectation d'une parcelle située rempart Monseigneur Caspar**
- **le déclassement du domaine public d'une parcelle communale située rempart Monseigneur Caspar**
- **la requalification du site de l'ancien hôpital et l'échange foncier avec la SCCV O Cœur d'Obernai**

Le Maire,



Bernard FISCHER

DISPOSITIF SOUMIS A DELIBERATION

Projet de délibération :

OBJET : DESAFFECTATION D'UNE PARCELLE COMMUNALE SITUEE REMPART MONSEIGNEUR CASPAR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et L.2541-12 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment son article L.2141-1 ;

VU le Code de la Voirie Routière, et plus particulièrement son article L.141-3 ;

CONSIDERANT que la parcelle 103 section 2, située rempart Monseigneur Caspar, aux abords du site de l'ancien hôpital, est à ce jour dépourvue de toute affectation publique et n'est plus affectée à un service public ou à l'usage direct du public, en raison de la cessation de l'activité hospitalière ;

SUR AVIS de la Commission de l'Environnement, de l'Urbanisme, des Mobilités et des Equipements en sa séance du 4 septembre 2025 ;

SUR les exposés préalables résultant du rapport de présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° DECIDE

de prononcer définitivement la désaffectation de la parcelle cadastrée section 2 n°103 de 1,03 are, détachée de la parcelle primitive cadastrée section 2 n°55 située rempart Monseigneur Caspar.

2° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tout document se rapportant à la présente opération et à entreprendre l'ensemble des démarches administratives nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

OBJET : DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC D'UNE PARCELLE COMMUNALE SITUEE REMPART MONSEIGNEUR CASPAR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et L.2541-12 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment son article L.2141-1 ;

VU le Code de la Voirie Routière, et plus particulièrement son article L.141-3 ;

CONSIDERANT que la parcelle 103 section 2, située rempart Monseigneur Caspar, aux abords du site de l'ancien hôpital, est à ce jour dépourvue de toute affectation publique, et n'est plus affectée à un service public ou à l'usage direct du public, en raison de la cessation de l'activité hospitalière, et peut être ainsi déclassée du domaine public communal ;

SUR AVIS de la Commission de l'Environnement, de l'Urbanisme, des Mobilités et des Equipements en sa séance du 4 septembre 2025 ;

SUR les exposés préalables résultant du rapport de présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° DECIDE

de prononcer définitivement le déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée section 2 n°103 située rempart Monseigneur Caspar, ainsi que son incorporation dans le domaine privé de la Ville d'Obernai avec effet immédiat.

2° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tout document se rapportant à la présente opération et à entreprendre l'ensemble des démarches administratives nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

OBJET : REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIEN HOPITAL – ECHANGE FONCIER AVEC LA SCCV O CŒUR D'OBERNAI HOPITAL ET ANNULATION DES DELIBERATIONS DU 15 FEVRIER 2021

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L.1111-1, L.1211-1, L.2211-1, L.3211-14, L.3221-1 et R.3221-6 ;

VU le Code Civil, notamment son article 537 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.221-1 et L.221-2 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1, L.2541-12-4, L.2542-26 et R.2241-1 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Obernai approuvé le 17 décembre 2007 ;

VU sa délibération n°081/04/2024 du 24 juin 2024 portant restructuration de la trame viaire du centre-ville et approbation de l'avant-projet de réaménagement du secteur « Rempart Caspar – Place de l'Eglise » ;

VU les avis du service des Domaines n°2024-67348-57319 du 21 août 2024 et n°2025-67348-35679 et n°2025-67348-35611 du 11 juin 2025 ;

CONSIDERANT que le projet de requalification du site de l'ancien hôpital, faisant l'objet du permis de construire n°PC.067.348.24.M0038, déposé le 24 décembre 2024, en cours d'instruction, nécessite un réajustement des limites entre le domaine public et le domaine privé ;

CONSIDERANT qu'un échange foncier d'emprises partielles de parcelles s'avère nécessaire entre la Ville d'Obernai et la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital, qui réalise, in fine, le projet de requalification de l'ancien hôpital ;

CONSIDERANT l'évolution du projet depuis 2021, justifiant l'annulation des délibérations du Conseil Municipal n°010/02/2021, n°011/01/2021 et n°012/01/2021 du 15 février 2021 ;

SUR AVIS de la Commission de l'Environnement, de l'Urbanisme, des Mobilités et des Equipements en sa séance du 4 septembre 2025 ;

SUR les exposés préalables résultant du rapport de présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° APPROUVE

sans réserve, l'opportunité de la transaction entre la Ville d'Obernai et la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital, dont l'objectif vise à réajuster les limites entre le domaine public et le domaine privé de la Ville d'Obernai sur le site de l'ancien hôpital.

2° CONSENT

à un échange foncier avec la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital, représentée par M. Jean-Maurice SCHARF, basée à 67960 ENTZHEIM, 1A, rue Pégase, ou toute autre personne morale intervenant par substitution, selon les conditions suivantes :

a) La Ville d'Obernai cède à la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital :

la parcelle cadastrée comme suit :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Surface</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
2	103	rempart Caspar	1,03 are	sol (domaine public)	UD

Cette emprise est destinée à accueillir une faible partie des nouvelles constructions (dont principalement des volumes en surplomb et une terrasse extérieure de l'hôtel).

b) La SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital cède à la Ville d'Obernai :

la parcelle cadastrée comme suit :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Surface</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
2	104	rempart Caspar	6,03 ares	sol	UD

Cette emprise est destinée à accueillir un square, et sera incorporée aux espaces publics.

3° FIXE

le prix de l'échange foncier comme suit, au vu des avis du service des Domaines des 21 août 2024 et 11 juin 2025 :

- a) Parcelle 103 cédée par la Ville d'Obernai à la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital :
32.010,00 € hors taxes l'are, soit un total de 32.970,30 € hors taxes pour 1,03 are,
- b) Parcelle 104 cédée par la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital à la Ville d'Obernai :
32.010,00 € hors taxes l'are, soit un total de 193.020,30 € hors taxes pour 6,03 ares.

Cet échange foncier présente une soulte en faveur de la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital à hauteur de **160.050,00 € hors taxes**.

4° PRECISE

que les frais liés à cette opération foncière (notaire, géomètre) seront à la charge de chaque acquéreur pour les parties dont il sera bénéficiaire.

5° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer l'acte translatif de propriété et tout document y afférent et à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

6° PRONONCE

en conséquence, l'annulation des délibérations n°010/02/2021, n°011/01/2021 et n°012/01/2021 du 15 février 2021 prises sur la base d'un projet initial à ce jour abandonné.

RAPPORT DE PRESENTATION

N°128/07/2025

Origine	:	DIRECTION GENERALE DES SERVICES
CPCM	:	Commission des Finances, du Budget, de l'Economie et des Affaires Générales
Titre	:	ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION EN FAVEUR DE LA SEML D'OBERNAI HABITAT POUR LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

En tant que bailleur social majeur de la Ville d'Obernai, la SEML Obernai Habitat a pour mission de répondre aux besoins d'offres de logements aidés afin de contribuer au dynamisme du territoire.

La SEML Obernai Habitat a sollicité la Ville d'Obernai aux fins d'obtenir un soutien financier de la Ville dans le cadre de son projet d'intérêt collectif de réhabilitation de l'ancien hôpital d'Obernai, situé en plein cœur du centre-ville, eu égard, notamment, à la pression foncière particulièrement marquée sur le territoire qui génère une spéculation immobilière qui exclut une partie significative de la population de l'accès à un logement digne et adapté.

Ce soutien permettrait de rendre possible économiquement la concrétisation de ce projet structurant pour la Ville et sa population.

Ainsi, le soutien de la Ville d'Obernai permettra à la SEML Obernai Habitat, confrontée à des contraintes de site particulièrement exceptionnelles, de répondre à la fois à des enjeux d'accès au logement, de maîtrise du niveau des loyers et de mise en valeur d'un ensemble patrimonial remarquable en cœur de ville.

Le projet de réhabilitation autorisé prendra la forme d'une restitution de l'édifice dans son état du 18^{ème} siècle et comportera notamment le rétablissement d'encadrements, de parements et d'un fronton en grès, la réfection d'une toiture à la Mansart couverte de tuiles écailles en terre cuite et la pose de menuiseries bois notamment.

Ces prescriptions édictées au titre de la protection des abords des Monuments Historiques constituent un surcoût important sur le prix de revient de la résidence, faisant sortir l'opération des fourchettes habituellement admises tant en matière de coût de construction que de temps d'amortissement.

Ce programme ambitieux vise, ainsi, à transformer le bâtiment de l'ancien hôpital d'Obernai désaffecté en un ensemble de 20 logements sociaux locatifs, complété de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Cette opération d'envergure présente plusieurs intérêts majeurs, notamment :

- répondre à un besoin concret en logements pour des publics en difficulté sur le territoire, à la recherche d'une solution de logement,
- revaloriser un patrimoine bâti désaffecté, améliorant ainsi l'image et l'attractivité du centre-ville,
- dynamiser la vie urbaine en réintégrant un site stratégique dans le tissu de la Ville pour contribuer à son animation par l'installation de nouveaux commerces ou restaurants.

Le bailleur social Obernai Habitat entend ainsi, en lieu et place des locaux tertiaires envisagés dans la partie restaurée de l'ancien hôpital, créer 20 logement sociaux en complément des logements prévus dès l'origine du projet dans l'ancien tribunal (foyer Saint-Joseph).

Ces logements sociaux seront décomposés en 5 T1, 10 T2, 2 T3 et 3 T4, pour une surface de plancher de 964 m².

Ces logements bénéficieront de financements PLAI (7 logements) et PLUS (13 logements).

Les loyers moyens pratiqués sont respectivement estimés à :

- 6.50 €/m² pour les logements PLAI
- 7.35 €/m² pour les logements PLUS.

Le Conseil d'Administration de la SEML Obernai Habitat du 20 mai 2025 s'est prononcé pour l'acquisition d'une partie de l'emprise de l'ancien hôpital d'Obernai ainsi que les frais d'études et honoraires engagés, pour un montant de 1 762 000,00 € HT hors droits, comprenant également l'achat de 12 places de stationnements dans le parking silo Sainte-Odile.

Le prix de revient prévisionnel se décompose comme suit :

- Prix d'achat intégrant la démolition partielle, le curage du site ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre au stade permis :	1 642 000,00 € HT
- Divers, raccordements, études, etc :	362 586,00 € HT
- Coût construction :	2 801 182,00 € HT
- Honoraires MOE + divers :	499 040,00 € HT
- Frais financiers :	318 289,00 € HT

Pour un montant total de 5 623 097,00 € HT, soit 6 747 717,00 € TTC.

Le plan de financement est le suivant :

- Subventions Etat	89 112 €
- Subventions CEA	49 000 €
- Subvention Ville d'Obernai	600 000 €
- Prêts CDC – logements	3 257 695 €
- Prêt libre – commerces	1 400 000 €
- Récupération de TVA	406 351 €
- Fonds propres	945 559 €

Pour un montant total de 6 747 717,00 € TTC.

L'opération, après cession du foncier par le promoteur, sera réalisée par le bailleur social, en vue d'une intégration à son parc locatif.

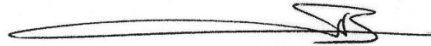
Composée d'une typologie de petits logements, cette résidence répondra, en particulier, aux besoins des jeunes actifs et des seniors, y compris pour celles et ceux qui se trouveraient en situation de perte d'autonomie.

La participation financière de la Ville d'Obernai étant absolument nécessaire à l'équilibre économique de l'opération et à sa bonne réalisation, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le principe d'attribuer une subvention de 600 000,00 € à la SEML Obernai Habitat.

La Commission des Finances, du Budget, de l'Economie et des Affaires Générales en sa séance du 23 octobre 2025 a émis un avis favorable.

Les crédits nécessaires au versement de la subvention seront inscrits au budget primitif 2026.

Le Maire

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a stylized 'S' or 'F' shape.

Bernard FISCHER

DISPOSITIF SOUMIS A DELIBERATION

Projet de délibération :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses dispositions relatives aux compétences communales en matière de logement et d'action sociale, notamment les articles L.2121-29 et L.2311-1 ;
- VU** les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et la nécessité de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire communal ;
- VU** la mission d'intérêt général que remplit la SEML Obernai Habitat en tant que bailleur social majeur de la Ville d'Obernai ;
- VU** la sollicitation de la SEML Obernai Habitat auprès de la Ville en vue d'un soutien financier pour le projet de réhabilitation de l'ancien hôpital d'Obernai, situé en plein centre-ville ;
- VU** la délibération du Conseil d'Administration du 20 mai 2025 de la SEML Obernai Habitat décidant d'acquérir une partie de l'emprise de l'ancien hôpital ainsi que de prendre en charge les frais d'études et honoraires, pour un montant de 1 762 000 € HT hors droits ;

CONSIDERANT la carence actuelle de logements abordables pour les ménages modestes mais aussi pour les seniors, y compris pour celles et ceux qui se trouveraient en situation de perte d'autonomie sur la Ville et dans le bassin de vie d'Obernai ;

CONSIDERANT la pression foncière particulièrement marquée sur le territoire, générant une spéculation immobilière qui exclut une partie significative de la population de l'accès à un logement digne et adapté ;

CONSIDERANT la nécessité, au regard de la croissance démographique et de l'attractivité économique d'Obernai, d'accompagner le développement de l'offre de logements afin d'assurer un parcours résidentiel équilibré ;

CONSIDERANT la contribution déterminante de la production de logements sociaux à la réalisation du droit au logement pour tous, à l'objectif de mixité sociale et à la cohésion urbaine et territoriale ;

CONSIDERANT le projet présenté par le bailleur social Obernai Habitat, portant sur la création de 20 logements sociaux, représentant une surface de plancher totale de 964 m², destiné à répondre aux besoins locaux identifiés ;

CONSIDERANT que ce projet constitue une opération d'intérêt général répondant aux obligations et priorités de la Ville d'Obernai en matière de politique de l'habitat ;

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit pleinement dans une stratégie de lutte contre la pénurie de logements accessibles ;

CONSIDERANT les intérêts multiples de cette opération, notamment de répondre à un besoin concret de logements pour des publics en difficulté, de revaloriser un patrimoine bâti désaffecté et de dynamiser la vie urbaine du centre-ville ;

CONSIDERANT que le projet de réhabilitation autorisé prendra la forme d'une restitution de l'édifice dans son état du 18^{ème} siècle et comporte notamment le rétablissement d'encadrements, de parements et d'un fronton en grès, la réfection d'une toiture à la Mansart couverte de tuiles écaillés en terre cuite et la pose de menuiseries bois notamment ;

CONSIDERANT que ces prescriptions édictées au titre de la protection des abords des Monuments Historiques constituent un surcoût important sur le prix de revient de la résidence, faisant sortir l'opération des fourchettes habituellement admises tant en matière de coût de construction que de temps d'amortissement ;

CONSIDERANT le caractère particulièrement structurant de ce projet visant à transformer un bâtiment désaffecté en un ensemble de 20 logements sociaux locatifs accompagnés de locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;

CONSIDERANT que le projet permettra la création de 20 logements sociaux, à savoir 5 T1, 10 T2, 2 T3, 3 T4, répartis sur une surface de 964 m², ciblant notamment les besoins des jeunes actifs et des seniors ;

CONSIDERANT que l'opération d'Obernai Habitat, bien qu'éligible, ne bénéficiera pas du Fonds Vert, destinée par l'Etat à soutenir les surcoûts liés par le recyclage d'une friche urbaine (notamment sur les travaux de déconstruction-désamiantage, démolition, réhabilitation).

CONSIDERANT que la participation financière de la Ville est nécessaire à l'équilibre économique de l'opération et à sa bonne réalisation ;

SUR AVIS de la Commission des Finances, du Budget, de l'Economie et des Affaires Générales en sa séance du 23 octobre 2025 ;

et

après en avoir délibéré,

1° APPROUVE

le principe de la participation de la Ville d'Obernai au projet d'acquisition et la réalisation du projet social de réhabilitation et de création de logements locatifs aidés et/ou à la perte d'autonomie porté par la SEML Obernai Habitat dans l'ancien hôpital de la Ville, portant création de 20 logements sociaux d'une surface plancher de 964 m² sur le territoire communal.

2° PREND ACTE

que la SEML Obernai Habitat porte financièrement le projet d'acquisition et la réalisation du projet social de réhabilitation et de création de logements locatifs aidés et/ou à la perte d'autonomie dans l'ancien hôpital de la Ville, portant création de 20 logements sociaux d'une surface plancher de 964 m² sur le territoire communal et est habilité à cet effet.

3° DECIDE

d'attribuer une subvention de 600 000 € à la SEML Obernai Habitat pour ce projet d'offre nouvelle de logements aidés portant sur la réalisation du projet social de réhabilitation et de création de logements locatifs aidés et/ou à la perte d'autonomie porté par Obernai Habitat dans l'ancien hôpital de la Ville, portant création de 20 logements sociaux d'une surface

plancher de 964 m² sur le territoire communal, dans les conditions définies par le projet de convention de financement partenarial conclu entre les deux parties, au titre, notamment, de sa politique volontariste en matière d'habitat social.

4° PRECISE

que cette subvention est destinée à soutenir l'accessibilité et la faisabilité financière du projet, indispensable notamment pour l'accueil de ménages modestes et des seniors qui peuvent se trouver en perte d'autonomie, et pour la mise en œuvre effective de la politique locale de l'habitat voulue et portée par la Ville d'Obernai.

5° AFFIRME

que ce soutien financier s'inscrit dans la volonté constante de la Ville d'Obernai de répondre à l'accroissement démographique constaté, de favoriser la mixité sociale et notamment l'accompagnement des jeunes ménages et des seniors, mais aussi de lutter contre les effets inflationnistes du marché immobilier.

6° AUTORISE

le cas échéant, le versement d'acomptes pour la subvention d'investissement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures, tel que précisé dans la convention de financement conclue entre la Ville d'Obernai et la SEML Obernai Habitat.

7° CHARGE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué de signer tout acte ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, notamment la convention de financement conclue entre la Ville d'Obernai et la SEML Obernai Habitat, ainsi que d'accomplir toutes les formalités nécessaires à son exécution.

8° PRECISE

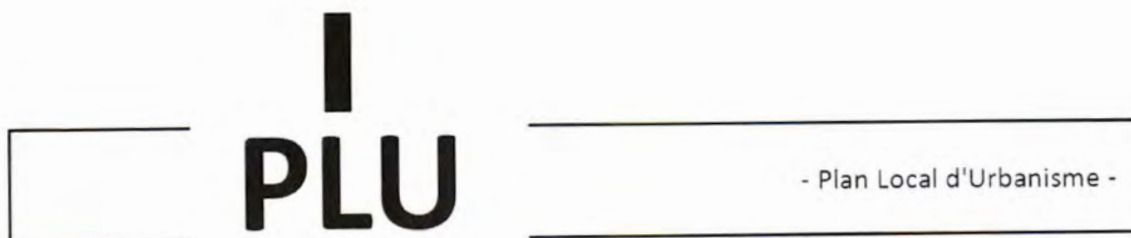
que le versement de la subvention interviendra sur présentation des justificatifs et attestations d'usage (factures, décompte général et définitif, bilan financier de l'opération, etc.), conformément à la convention de financement signée entre la Ville d'Obernai et la SEML Obernai Habitat.

9° DIT

que la subvention peut être annulée ou retirée en cas de modification substantielle du projet ou de non-réalisation, et que cette dernière peut faire l'objet d'un remboursement par la SEML Obernai Habitat des sommes versées par la Ville d'Obernai au bailleur social en cas de non-réalisation.

10° PRECISE

que les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif 2026.



Communauté de
Communes

DU PAYS DE SAINTE-ODILE

Commune de

OBERNAI

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES

Elaboration PLU le : 17/12/2007
Modification PLU n°1 le : 27/10/2010
Révision simplifiée PLU n°1 le : 04/07/2011
Révision simplifiée PLU n°2 le : 04/07/2011
Modification PLU n°2 le : 10/09/2012
Modification PLU n°3 le : 13/04/2015

MODIFICATION N°4

DOCUMENT APPROUVE

Par délibération du Conseil Communautaire
en date du 27 septembre 2017



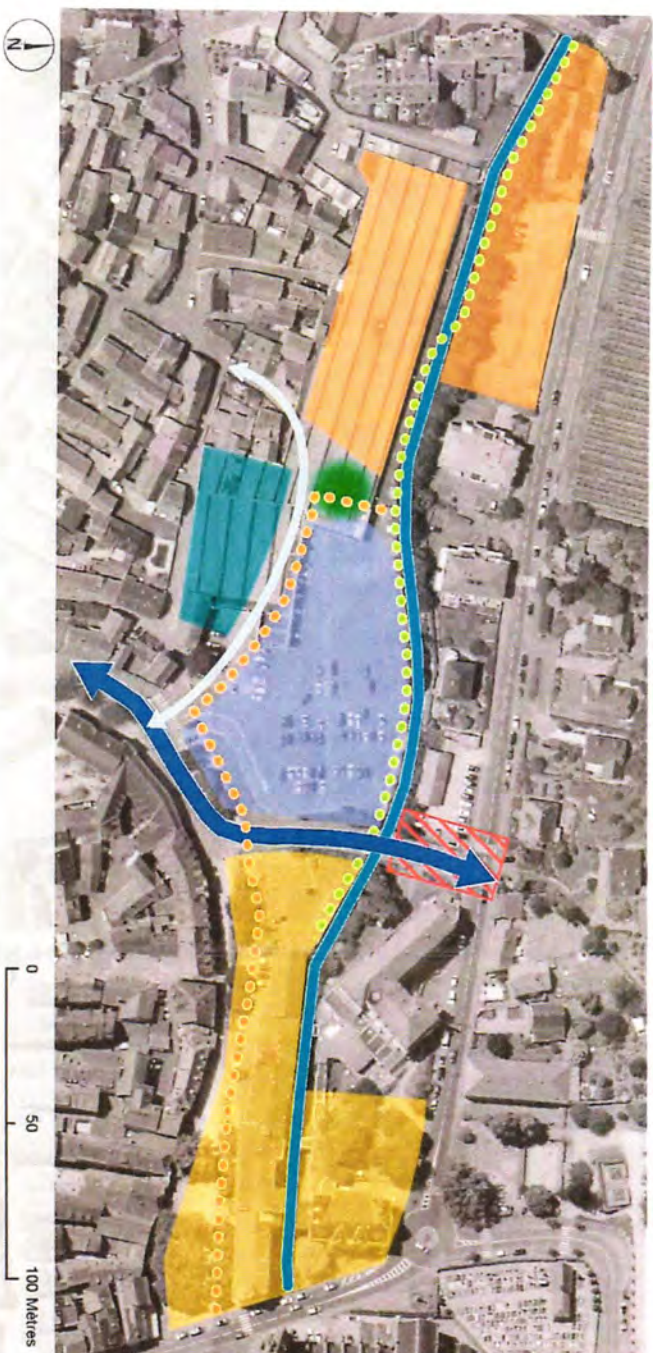
A handwritten signature in red ink, appearing to be 'BF'.

A OBERNAI,
le 27 septembre 2017





Le Président,
Bernard FISCHER
















II. Orientations d'aménagement de la friche MATCH, de l'ancien hôpital, des bords de l'Ehn et de leurs abords



* sdp = surface de plancher

Symbole	Stationnements à prévoir	
	Logements	Autres occupations autorisées
	Cf. Art. UD 12.2 du Règlement	
	Cf. Art. UD 12.2 du Règlement	
	Cf. Art. UD 12.2 du Règlement	Mutualisation sur la zone
		240 places minimum Et au-delà de 6000 m ² de sdp*, prévoir 3 places supplémentaires par tranche de 100 m ² de sdp supplémentaire.

Symbole	Orientations d'aménagement à prendre en compte
	Affectations principales autorisées : logements collectifs avec stationnements souterrain.
	Reconversion de l'ancien hôpital et de ses abords.
	Affectations principales autorisées : activités commerciales, touristiques, de services, logements, et stationnements souterrain et/ou aérien.
	Affectations principales autorisées : activités commerciales, de services, logements, et stationnements souterrains.
	Implantation possible d'un commerce de grande distribution.
	Affectation exclusive : parking ouvert à vocation collective de grande capacité. Changement de destination du parking interdit.
	Espace vert à prévoir.
	Voie existante du Rempart Monseigneur Caspar.
	Retrait des constructions permettant de sécuriser et de fluidifier l'accès au centre ville.
	Créer une voie de desserte interne reliant le Rempart Monseigneur Caspar à la rue de Mars.
	Préserver l'Ehn et son cortège végétal, réaménager par endroits les berges.
	Aménager une promenade le long de l'Ehn.
	Aménager une promenade urbaine.

Les sols pollués compris dans le secteur devront faire l'objet d'un traitement adapté tel que décrit dans le « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain » annexé à la présente procédure de modification n°4 du PLU.



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'OBERNAI

Elaboration du PLU le : 17/12/2007
Modification PLU n°1 le : 27/10/2010
Révision simplifiée PLU n°1 le : 04/07/2011
Révision simplifiée PLU n°2 le : 04/07/2011
Modification PLU n°2 le : 10/09/2012
Modification PLU n°3 le : 13/04/2015
Modification du PLU n°4 le : 27/09/2017

PIÈCE DU DOSSIER DE MODIFICATION
N°5 DU PLU

2

Vu pour être annexé à la délibération
n°2023/06/20 du Conseil Communautaire
en date du 14 novembre 2023



Le Président,
Bernard FISCHER

RÈGLEMENT ECRIT

Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Disposition générale

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.3. Façades et murs

Les coffrets des volets roulants, les climatiseurs, etc. devront être intégrés dans la façade des bâtiments.

11.4. Toitures

Les toitures des volumes principaux auront une pente comprise entre 42° et 52°. Ces toitures pourront comprendre des lucarnes, lucarnes rampantes, ou panneaux solaires ou photovoltaïques dont les pentes pourront être différentes.

Par ailleurs, des toitures à pentes plus faibles ou des toitures en terrasse pourront être autorisées sur des bâtiments de faible emprise, sur des volumes d'articulation ou sur les volumes de rez-de-jardin en socle des constructions.

Les toitures-terrasses inaccessibles devront être végétalisées ou couvertes par un complexe d'étanchéité d'aspect brun/rouge.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages de parking collectif, aux auvents, et aux vérandas.

Les gouttières et autres accessoires de toiture seront en zinc ou en cuivre.

Les panneaux et capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les paraboles, autres antennes et potelets électriques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et devront s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.

11.5. Télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dans tous les cas, les projets devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié.

12.2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Les emplacements et les ouvertures des garages (clos) auront au moins 2,60 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

Logements :

- studios : 1 place / logement
- 2 pièces : 1,5 places / logement
- 3 pièces et plus : 2 places /logements
- opérations de constructions à partir de 4 logements : 1 local vélo suffisamment dimensionné

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Autres occupations et utilisations du sol (hors logement) :

Pour les équipements publics le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les stationnements devront être mutualisés dans la zone, au sein du parking ouvrage notamment, dans les conditions définies dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié.

Article UD 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions et aménagement devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié.

Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS a été abrogé par la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014.

DECOMPTE DES PLACES DE STATIONNEMENT**Stationnement auto :**

Les logements comptés dans les parties existantes du projet sont comptabilisés comme ayant des places acquises et la création de stationnement prend en compte les bâtiments nouvellement construits

Bâtiment B – partie neuve	Quotients logement social	TOTAL
T1 - 1	X 1 place	1
T2 - 4	X 1 place	4
T3 - 2	X 1 place	2
T4 - 2	X 1 place	2
		9 places

5 places extérieures sont créées en berge nord, les 4 autres places sont localisées dans l'opération voisine PASSION (voir PC34) excédentaire de places selon le décompte ci-dessous :

Opération PASSION	Quotients logement	TOTAL
T1 - 3	X 1 place	3
T2 - 12	X 1.5 place	18
T3 et + 38	X 12 place	76
		97 places

L'opération Passion a 104 places construites contre 97 places nécessaires soient 7 places excédentaires.

Stationnement vélo :

Bâtiment B – partie neuve		TOTAL
T1 - 1	X 1 place	1
T2 - 4	X 1 place	4
T3 - 2	X 2 places	4
T4 - 2	X 2 places	4
		13 places

Un local accueillant 14 vélos est prévu au RDC du bâtiment, à proximité de l'entrée desservant les nouveaux logements en question.

Le projet prévoit aussi un local vélo de 40 places destinées à la clientèle et au personnel de l'hôtel qui prendra place dans le bâtiment A, au niveau du rez-de-jardin accessible par la rampe et la passerelle au-dessus de l'Ehn.

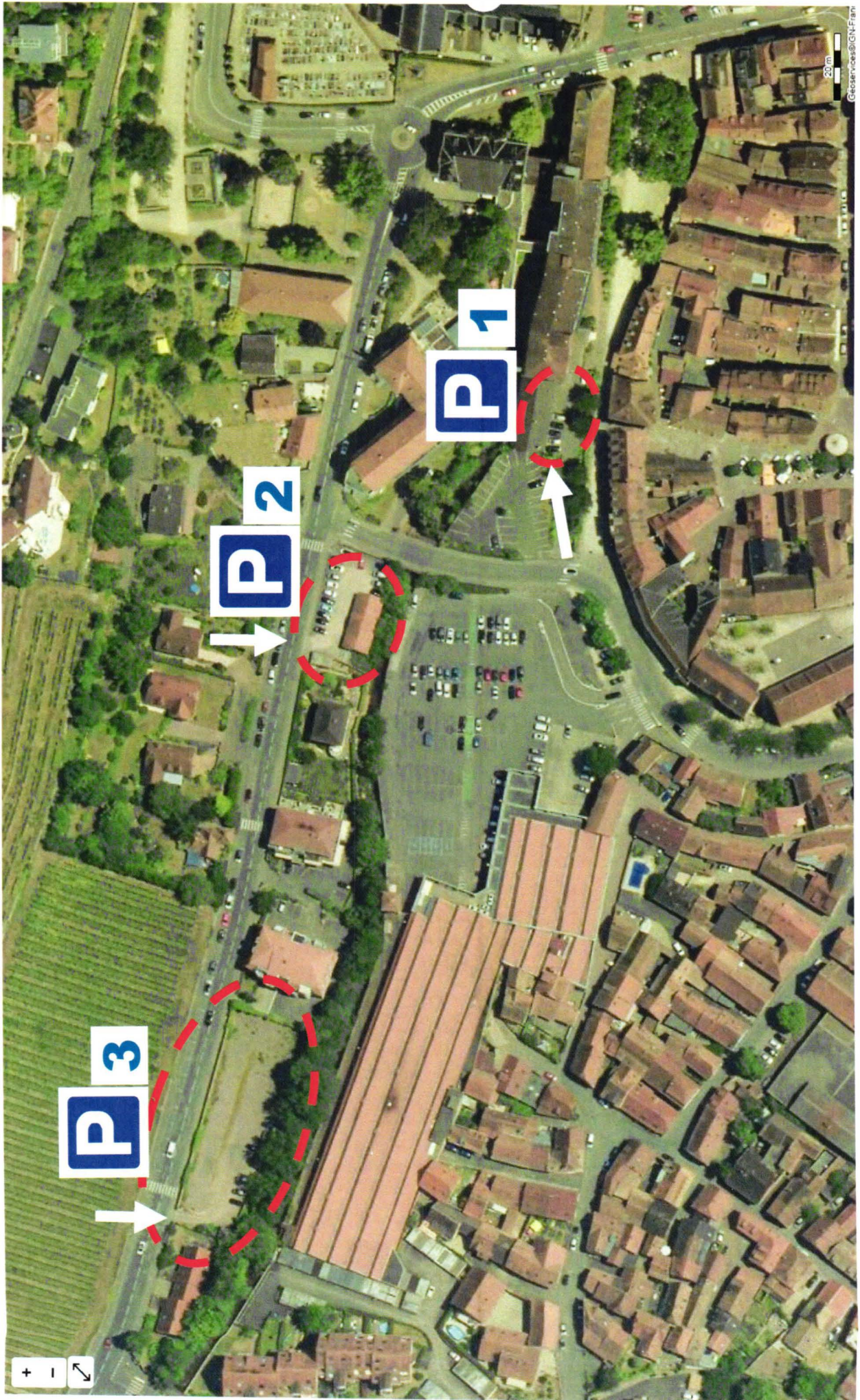
Remonter le temps

<https://remonterletemps.ign.fr/>

Couche 1 : 2011-2015 (photos)

Couche 2 : 1950-1965 (photos)

IGN



P1 : parking privé, propriété Hôpital. rempart Mgr Caspar Obernai — P2 et P3 : parkings privés, propriété Hôpital. route de Boersch Obernai

