

Contribution n°4 : Rue de la Victoire, reclassement foncier et cohérence des choix d'urbanisation

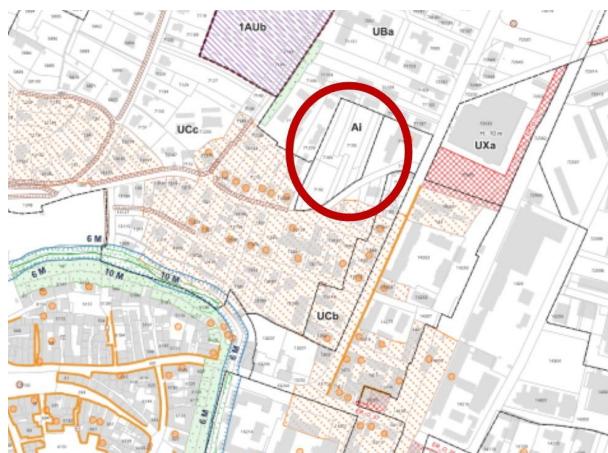
Le projet de PLUi-H poursuit simultanément deux objectifs qui doivent être conciliés : produire les logements nécessaires au territoire et limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Le rapport de justification indique à ce titre que le projet s'appuie prioritairement sur les capacités internes aux enveloppes urbaines et ne prévoit des extensions que lorsqu'elles sont justifiées. Cette orientation paraît cohérente avec l'objectif de sobriété foncière.

L'examen des documents graphiques d'Obernai fait cependant apparaître une situation qui mérite une explication particulière : une emprise d'environ 7 040 m² située rue de la Victoire, jusqu'ici comprise dans des zones urbaines du PLU d'Obernai, est retirée du potentiel résidentiel dans le projet de PLUi-H.



Extrait du PLU actuel – terrains classés en zone U



Extrait du PLUi-H arrêté – terrains classés en zone Ai

1. Un ensemble de parcelles d'environ 7 040 m² au sein du tissu urbain d'Obernai



Extrait cadastral
et superficie de l'emprise

La comparaison des documents graphiques du PLU antérieur et du PLUi-H arrêté montre une évolution du classement de cette emprise. Ce choix est d'autant plus notable que le terrain se situe dans un environnement déjà largement urbanisé et à proximité du centre-ville, des commerces, des services et des équipements.



Vue Ouest-Est, parcelle défrichée en premier plan

L'emprise se trouve au sein d'un environnement urbain constitué. Les vignes qui l'occupaient ont, selon les constatations sur place, été en grande partie arrachées en 2026.

2. Un changement de zonage insuffisamment justifié

Le projet de PLUi-H reclasse en zone agricole inconstructible Ai une emprise précédemment classée en zones urbaines Ub et Uc au PLU communal.

La zone Ai vise notamment à préserver les terres agricoles et viticoles ainsi que les qualités paysagères et environnementales. Elle exclut en principe les nouvelles constructions, notamment résidentielles, sous réserve des exceptions prévues par le règlement écrit.

Si la préservation des espaces végétalisés et non artificialisés constitue un objectif légitime, **aucune justification propre à ce terrain n'a été identifiée dans les pièces examinées pour expliquer la suppression de sa vocation constructible antérieure.**

3. Un choix à apprécier au regard des objectifs de densification

Le rapport de justifications du PLUi-H identifie un potentiel de 658 logements en densification à Obernai, tandis que plusieurs OAP sectorielles prévoient des densités particulièrement élevées.

À titre indicatif, les 7 040 m² de la rue de la Victoire représenteraient un potentiel théorique de **21 à 49 logements**, selon une densité de 30 à 70 logements par hectare.

La mobilisation, même partielle, de cette emprise déjà insérée dans le tissu urbain aurait pu constituer une alternative à examiner, dans une perspective de meilleure répartition des densités, de sobriété foncière et de préservation du cadre de vie.

QUESTIONS ET DEMANDES

Je souhaite que les observations et demandes ci-après soient soumises à la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (CCPSO), autorité compétente pour l'élaboration du PLUi-H, afin qu'elle y apporte, en lien avec la Ville d'Obernai, des réponses circonstanciées.

1. JUSTIFICATION DU RECLASSEMENT EN ZONE Ai

Quels motifs agricoles, paysagers, environnementaux ou urbanistiques justifient le reclassement en zone Ai de cette emprise d'environ 7 040 m², précédemment classée en zones urbaines Ub et Uc ?

2. PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

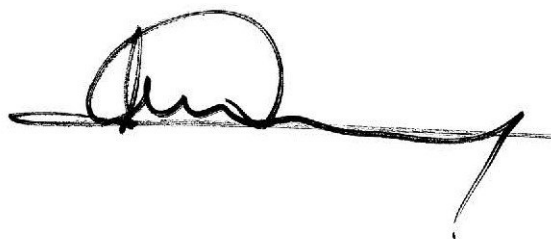
Comment cette emprise a-t-elle été prise en compte dans l'analyse des capacités de densification d'Obernai ? Quels critères ont conduit à écarter son potentiel résidentiel ?

3. EXAMEN DES ALTERNATIVES

Quelles alternatives au classement en zone Ai ont été étudiées, notamment une urbanisation partielle et maîtrisée ? Comment ce choix a-t-il été apprécié au regard des besoins en logements et des densités prévues dans les autres secteurs d'Obernai ?

Un réexamen du classement de cette emprise apparaît souhaitable, au regard de sa situation dans le tissu urbain, de son classement antérieur et de l'évolution récente de son usage. Ce réexamen permettrait de clarifier les arbitrages retenus et d'apprécier les alternatives envisageables, au regard des objectifs de sobriété foncière et de cohérence des choix d'urbanisation à Obernai.

A Obernai, le 27 octobre 2026
Catherine Edel-Laurent
27 rue de la chapelle
67210 Obernai



REPERES DOCUMENTAIRES

- PLU d'Obernai, document graphique, modification n°5.
- PLUi-H de la CCPSO, extrait du règlement graphique – Obernai Centre-ville.
- PLUi-H de la CCPSO, Rapport de justifications et évaluation environnementale : analyse des capacités foncières et résidentielles en densification.
- Plan cadastral fourni pour le secteur rue de la Victoire / rue Goessel.
- Photographies récentes du site après arrachage des vignes.