

Contribution n°7 : Périmètre OAP n° 2 « Rue Munsterling »

La comparaison des documents graphiques de l'OAP n° 2 « Rue Munsterling » soulève des interrogations sur la délimitation de son extrémité est et sur la prise en compte de plusieurs parcelles riveraines.

1. Les orientations d'aménagement

La superficie de l'OAP n° 2 est de 2,2 hectares, dont 1,9 ha en zone 1AU et 0,3 ha en zone U.

L'OAP prévoit environ 66 logements sur l'ensemble du périmètre. Pour la zone 1AU de 1,9 ha, elle fixe une densité brute minimale de 32 logements/ha, correspondant à une densité nette de 41 logements/ha (pièce 6.1, OAP n° 2, p. 132 à 137).

La desserte du quartier prévoit le prolongement de la rue Munsterling jusqu'à la rue de la Pierre-Fontaine et envisage une liaison ultérieure vers la rue de Bernardswiller.

2. Cohérence du périmètre de l'OAP n° 2

La comparaison des illustrations « Site et situation » de l'OAP n° 2 « Rue Munsterling » (pièce 6.1 du PLUi-H) fait apparaître des différences de représentation du périmètre, particulièrement à son extrémité est.

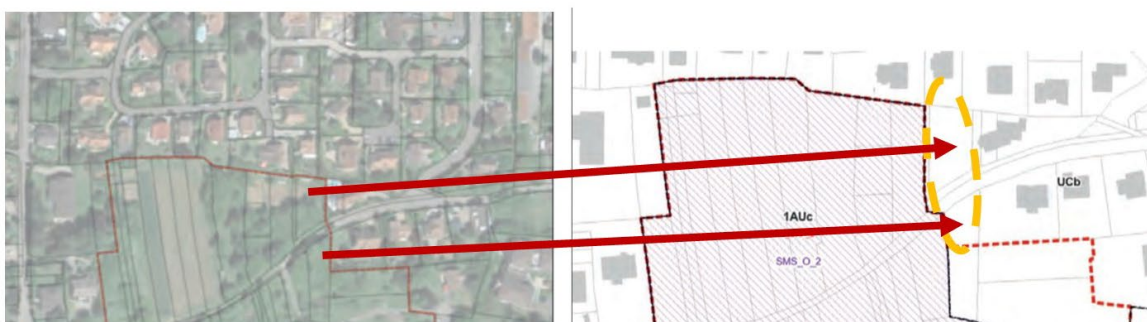
Ces représentations doivent être rapprochées du règlement graphique et du schéma d'aménagement afin de clarifier le périmètre effectivement retenu et la portée respective des documents.

Sur les extraits comparatifs ci-dessous, la limite orientale figurant sur la vue aérienne ne semble pas coïncider exactement avec celle de l'extrait de zonage.

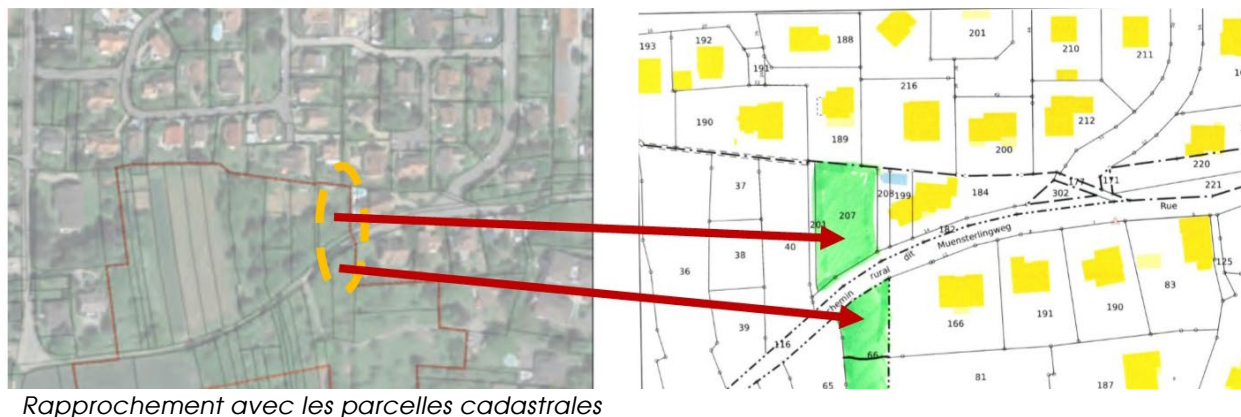
La lecture des documents laisse notamment ouverte la question du traitement de plusieurs terrains non bâtis situés en bordure de l'opération.

Trois parcelles retiennent plus particulièrement l'attention : les parcelles cadastrales n° 201, 207 et 66, situées en bordure orientale du secteur.

Leur situation au regard des limites de l'OAP, du zonage réglementaire et des accès projetés mérite une vérification parcelle par parcelle.



Représentations dans le dossier du PLUi-H



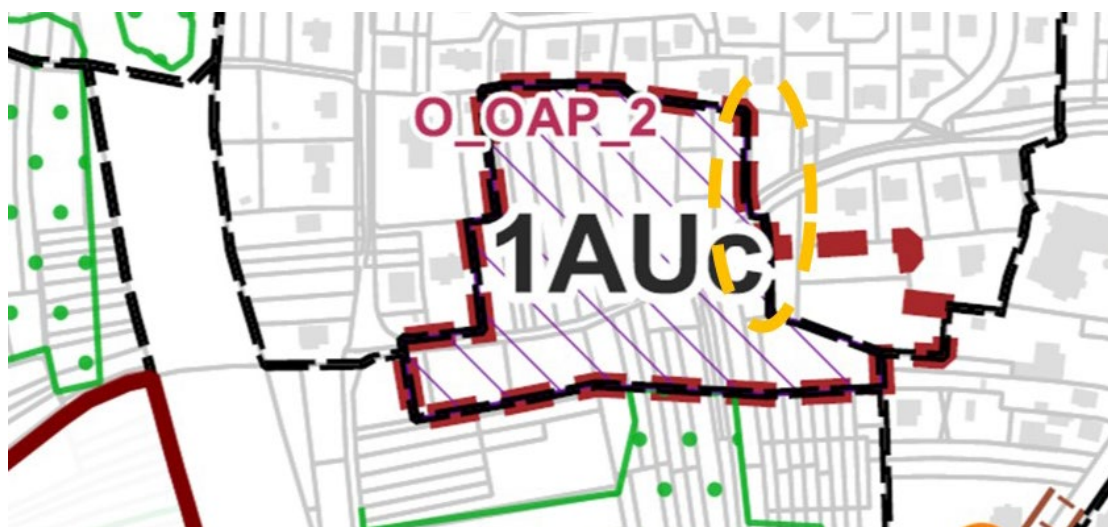
D'après les vérifications cadastrales effectuées, les parcelles n° 201 et 207 appartiennent à la Ville d'Obernai. Elles sont classées en zone UC au PLU actuel et situées hors du périmètre de l'OAP n° 2.

La parcelle n° 66, classée en zone UC au PLU actuel, paraît partiellement incluse dans le périmètre de l'OAP, à cheval sur les secteurs 1AUC et UCa du projet de PLUi-H.

Ces indications de propriété, de classement et de délimitation restent à confirmer à partir des documents cadastraux, fonciers et graphiques officiels.

Ces terrains présentent actuellement un caractère principalement végétalisé ou non bâti, comme l'illustrent les photographies ci-après.

Leur inclusion ou leur exclusion, totale ou partielle, appelle une justification au regard de la cohérence foncière, paysagère et fonctionnelle du futur quartier.



Extrait du règlement graphique 5.1.6 – Obernai (limite est du secteur)

- **Photographies du site – rue Munsterling**



Parcelles 201 et 207 – rue Munsterling



Parcelle 66 – rue Munsterling

Au-delà des différences éventuelles de représentation graphique, il importe de comprendre comment les limites retenues permettent d'organiser les accès, les espaces végétalisés et les terrains riverains, tout en évitant la création de parcelles résiduelles difficilement aménageables.

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.

Les interrogations suivantes portent exclusivement sur la délimitation orientale de l'OAP n° 2 et sur la prise en compte des parcelles riveraines.

I. CLARIFIER LE PÉRIMÈTRE RETENU

Quels éléments expliquent les différences apparentes de délimitation à l'est du secteur entre la vue aérienne, l'extrait de zonage et le schéma d'aménagement figurant dans le dossier du PLUi-H ?

Comment les parcelles cadastrales n° 201, 207 et 66 sont-elles prises en compte dans le périmètre de l'OAP et dans le règlement graphique ? Quelles limites et quels classements doivent être retenus pour chacune d'elles ?

II. JUSTIFIER LES LIMITES RETENUES ET LEURS CONSÉQUENCES

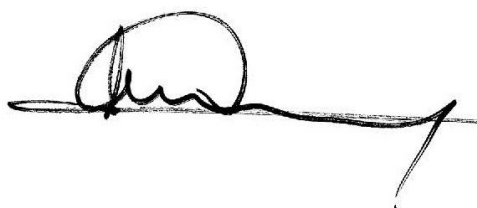
Quels critères fonciers, urbanistiques et paysagers ont conduit à retenir les limites actuelles de l'OAP, notamment au regard de la situation des parcelles n° 201, 207 et 66 ?

Comment les terrains situés en bordure de l'opération pourraient-ils être pris en compte pour assurer la cohérence des accès, des espaces végétalisés et de l'aménagement d'ensemble ?

Dans quelle mesure une clarification ou une adaptation du périmètre pourrait-elle être envisagée, si nécessaire, pour garantir la concordance des documents et éviter des parcelles résiduelles difficilement aménageables ?

Cette contribution porte uniquement sur la délimitation de l'OAP. La densité, la programmation des logements et les incidences sur les voiries et la circulation font l'objet d'observations distinctes, en lien avec mes contributions n° 1 et n° 2.

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



REPERES DOCUMENTAIRES ET REGLEMENTAIRES

- CCPSO, projet de PLUi-H arrêté, pièce 6.1 « Orientations d'aménagement et de programmation », OAP sectorielle O_OAP_2 « Rue Munsterling », p. 132 à 137 : site, situation, périmètre, programmation, dessertes et prescriptions paysagères.
- CCPSO, projet de PLUi-H arrêté, pièce 5.1.6 « Règlement graphique – Obernai » : zonage et limites du secteur O_OAP_2, à confronter aux illustrations de la pièce 6.1.
- PLU communal d'Obernai en vigueur : règlement graphique de la zone UC, pour la comparaison avec le zonage projeté. Référence précise de la planche et de sa date à confirmer.
- Cadastre : parcelles n° 201, 207 et 66, rue Munsterling ; sections cadastrales, propriété et emprises exactes à confirmer par les documents cadastraux et fonciers officiels.
- Code de l'urbanisme, articles L.151-6 et L.151-7 (orientations d'aménagement et de programmation) et L.151-9 (règlement et délimitation des zones).