

The map displays the University City area in San Diego, with various planning zones and their boundaries. The zones are labeled as follows:

- UAo**: Central urban area, outlined in orange.
- UAp1**: Urban area to the northwest, outlined in brown.
- UBa**: Urban area to the west, outlined in blue.
- UCc**: Urban center, outlined in orange.
- UCb**: Urban center, outlined in orange.
- UCa**: Urban center, outlined in blue.
- NJ**: Neighborhood, outlined in red.
- 1Aub**: Urban area, outlined in red.
- UEc**: Urban edge, outlined in blue.
- UT**: Urban transit, outlined in blue.

The map also shows major roads, water bodies, and a scale bar indicating 1 mile.

1



Rue Clémenceau – bâti protégé par le PLUi-H



Rue Clémenceau – bâti non protégé par le PLUi-H



Rue Clémenceau – en avant-plan bâti non protégé par le PLUi-H, en arrière-plan bâti protégé



Détail parcelles protégées rue Clémenceau – Extrait pièce 5.1.12 règlement graphique Obernai centre-ville

La Charte architecturale et paysagère d'Obernai, élaborée avec le CAUE du Bas-Rhin, constitue une référence locale sur la diversité des villas et maisons des quartiers sud. Elle présente notamment des exemples situés rue Clemenceau et rue Poincaré (extrait joint en annexe). Elle ne confère pas, à elle seule, de protection réglementaire, mais permet d'apprécier l'intérêt architectural de constructions qui méritent d'être examinées selon des critères explicites.

La comparaison entre les bâtiments illustrés par cette charte et le repérage du PLUi-H fait apparaître des différences de traitement qui appellent des explications. En particulier, la présence de maisons d'intérêt architectural rue Clemenceau, non repérées au titre des édifices remarquables, interroge l'exhaustivité de la sélection. La correspondance exacte entre photographies, adresses et parcelles devra être confirmée par la collectivité.

La rue Poincaré apporte un autre éclairage : la charte présente des villas aux expressions architecturales variées. Elle montre qu'un repérage patrimonial ne saurait se limiter aux seules maisons à colombages ou aux constructions les plus anciennes.

En l'absence de critères de sélection clairement exposés et de justifications individualisées, ces différences de traitement soulèvent des interrogations sur la cohérence du repérage et sur les éventuelles omissions.

Ces exemples ne visent pas à demander une protection automatique de tous les bâtiments illustrés par la charte, mais à obtenir une justification précise des choix opérés et, si nécessaire, un réexamen du repérage.

L'élaboration du PLUi-H ayant été confiée au bureau d'études Cittanova, les pièces examinées ne permettent pas de déterminer qui a réalisé le repérage patrimonial, avec quelles compétences spécialisées ni selon quelle méthode. Le recours éventuel à un bureau d'études spécialisé en patrimoine mériterait d'être précisé.

La qualité de cet inventaire dépend de la méthode retenue et des compétences mobilisées. Les associations de sauvegarde du patrimoine peuvent utilement contribuer à l'identification des bâtiments présentant un intérêt historique ou architectural.

À Obernai, l'association Art et Patrimoine d'Obernai (APO) dispose d'une connaissance du patrimoine local. L'Association pour la sauvegarde de la maison alsacienne (ASMA) intervient, quant à elle, dans le repérage du bâti à protéger au sein des documents d'urbanisme. Dans le Kochersberg et l'Ackerland, elle a participé à un travail d'inventaire complémentaire après avoir signalé des lacunes de repérage lors de l'enquête publique ; elle mentionne également des interventions dans d'autres PLUi.

L'expérience de ces associations montre l'intérêt d'un travail d'inventaire associant les compétences patrimoniales et les connaissances locales. Leur contribution pourrait permettre de vérifier la cohérence du repérage, d'identifier d'éventuelles omissions et de consolider les protections avant l'approbation du PLUi-H.

- **Petit patrimoine remarquable**

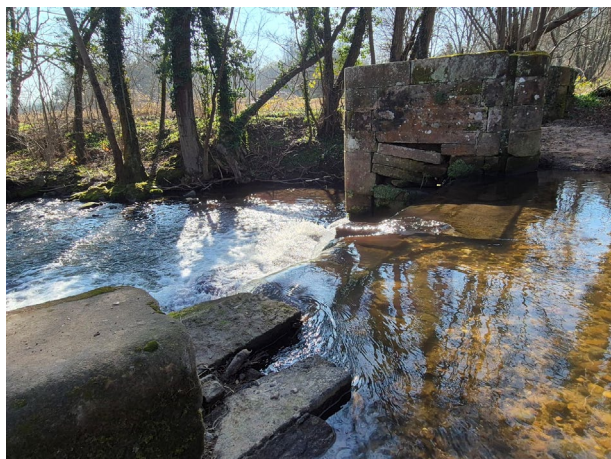
Le petit patrimoine, ou patrimoine de proximité, comprend notamment les puits, fontaines, lavoirs, calvaires, croix de chemin et autres ouvrages témoignant de l'histoire, des traditions et des usages locaux.

Le rapport de justifications du PLUi-H fait état de **25 éléments de petit patrimoine remarquable identifiés au règlement graphique**, à l'échelle des six communes du Pays de Sainte-Odile. Le règlement écrit (pièce 4, pages 31 à 33) prévoit des prescriptions destinées à préserver leurs caractéristiques patrimoniales et leurs matériaux d'origine.

Ce nombre relativement limité interroge l'exhaustivité du recensement réalisé. Dans les pièces consultées du dossier d'enquête, je n'ai identifié ni inventaire nominatif et localisé de ces 25 éléments, ni présentation des critères ayant conduit à leur sélection.



Puits rue de la Chapelle à Obernai – non identifié parmi les éléments de petit patrimoine protégés sur le règlement graphique consulté.



*Ouvrage hydraulique non répertorié
Sentier de l'Ehn Obernai*



Calvaire rue Saint-Jacques à Obernai – non identifié parmi les éléments de petit patrimoine protégés sur le règlement graphique consulté.

Sans préjuger de l'existence d'études ou de fiches non jointes au dossier, la mise à disposition d'un inventaire détaillé, par commune et par catégorie de patrimoine, paraît indispensable pour comprendre les choix opérés, apprécier la cohérence du repérage et identifier d'éventuelles omissions.

Les exemples du puits rue de la Chapelle, de l'ouvrage hydraulique le long du sentier de l'Ehn et du calvaire rue Saint-Jacques à Obernai, qui ne semblent pas figurer parmi les éléments protégés au règlement graphique consulté, illustrent l'intérêt d'un examen complémentaire du patrimoine de proximité.

La méthode d'inventaire et les compétences mobilisées mériteraient également d'être précisées. La participation des associations de sauvegarde du patrimoine n'est pas explicitée dans les pièces consultées. Leur connaissance du territoire, éventuellement complétée par l'expertise de professionnels spécialisés, pourrait utilement contribuer à vérifier et à enrichir le recensement avant l'approbation du PLUi-H.

QUESTIONS ET DEMANDES

Je souhaite que les observations et demandes suivantes soient soumises à la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (CCPSO), autorité compétente pour l'élaboration du PLUi-H, afin qu'elle apporte des réponses circonstanciées sur les choix de protection du patrimoine.

JUSTIFICATION ET COHÉRENCE DU REPÉRAGE PATRIMONIAL

1. Méthode d'inventaire et justification des protections

Sur quelles études, selon quels critères et avec quelles compétences les 474 bâtiments et édifices remarquables ainsi que les 25 éléments de petit patrimoine ont-ils été sélectionnés ?

Quel a rôle du bureau d'études Cittanova a-t-il joué dans ce repérage et quelles compétences patrimoniales spécialisées ont été mobilisées pour établir les inventaires ?

Quels inventaires ou fiches individualisées permettent de connaître, pour chaque élément, sa localisation, ses caractéristiques et les motifs de sa protection ? Comment ces documents pourraient-ils être mis à la disposition du public ?

2. Cohérence du repérage et exhaustivité des protections

Comment la cohérence et l'exhaustivité du repérage ont-elles été vérifiées entre les six communes, notamment au regard des protections existantes dans les PLU communaux ?

Quels critères expliquent les différences de protection observées rue Clemenceau à Obernai, au regard notamment de la Charte architecturale et paysagère ?

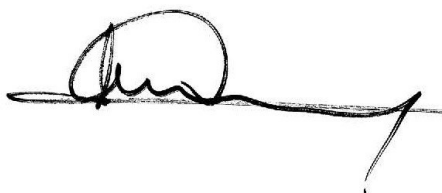
Comment le recensement du petit patrimoine, notamment des puits, calvaires, fontaines et lavoirs, a-t-il été réalisé et vérifié ?

3. Consultation des acteurs du patrimoine et compléments d'inventaire

Selon quelles modalités les associations de sauvegarde du patrimoine, notamment Art et Patrimoine d'Obernai (APO) et l'Association pour la sauvegarde de la maison alsacienne (ASMA), ont-elles été associées à ce travail ?

Dans quelle mesure un réexamen des inventaires, associant les connaissances des associations locales et, si nécessaire, l'expertise de professionnels spécialisés, pourrait-il permettre de compléter les protections avant l'approbation du PLUi-H ?

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



REPERES DOCUMENTAIRES ET REGLEMENTAIRES

- PLUi-H du Pays de Sainte-Odile, arrêté le 24 septembre 2025 : pièce 2, Rapport de justifications et évaluation environnementale, thématique « patrimoine bâti » (474 édifices remarquables et 25 éléments de petit patrimoine).
- PLUi-H : 5.1.12 – Règlement graphique, zoom Obernai centre-ville
- PLUi-H : pièce 4, Règlement écrit, pages 31 à 33, dispositions relatives aux éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19.
- PLUi-H : pièce 5.1.6, règlement graphique d'Obernai, à rapprocher des repérages de la rue Clemenceau.
- Charte architecturale et paysagère d'Obernai, « Quartiers sud – le bâti » (extrait de deux pages joint en annexe).
- Code de l'urbanisme : article L.151-19.
- ASMA, « Nos actions » (asma.fr/nos-actions) ; « Un heureux dénouement pour le volet patrimoine du PLUi du Kochersberg et de l'Ackerland » (asma.fr, janvier-février 2021) ; « PLUi de la CAH : repérage du patrimoine bâti à protéger » ('s Blättle, mars 2025).

Obernai



Charte communale

Paysage
Urbanisme
Architecture

La charte architecturale et paysagère de la ville d'Obernai est un outil de connaissance et de conseil destiné à tous les acteurs du cadre bâti. Elle a pour objectif de faire mieux comprendre la ville - ses espaces urbains, ses paysages et son architecture - pour mieux la préserver et la transformer. Elle constitue un document de conseil auquel chacun est invité à se référer, quelle que soit l'importance de son projet.

La charte se présente sous la forme de fiches :

- ▶ Des fiches par secteur permettent de comprendre d'une part, les caractéristiques et les enjeux urbains du quartier, d'autre part, les éléments bâtis qui le constituent. Des conseils et des références adaptés à chaque secteur guideront chacun dans l'élaboration de son projet.
- ▶ Des fiches thématiques, par type de projet, constituent une base de réflexion préalable destinée à appuyer la démarche de projet et à élargir le champ des références en vue d'améliorer la qualité des interventions architecturales et paysagères. Les sujets abordés concernent l'entretien, la restructuration et l'extension de la maison, les relations de la maison avec l'extérieur, l'aménagement de ses abords (clôtures et jardins), des conseils pour bien conduire son projet, ...
- ▶ Une fiche pratique rappelle, pour chaque situation de projet (construction, restructuration, travaux de façades, pose d'enseigne, ...), les démarches réglementaires à effectuer en Mairie et les aides techniques et financières proposées.

Le mot du Maire

Maîtriser au mieux un développement harmonieux de notre ville, y conjuguer esthétique et équilibre, veiller à l'application stricte des règlements en vigueur constituent l'un des enjeux majeurs pour l'avenir d'Obernai.

La Charte Architecturale et Paysagère élaborée par le C.A.U.E (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, créé en 1979 par le Conseil Général du Bas-Rhin) et la Ville d'Obernai, constitue un support de réflexions, suggestions et conseils au service de tous. Cet outil de qualité contribuera à préserver notre patrimoine tout en appréhendant chaque projet individuel dans les meilleures conditions.

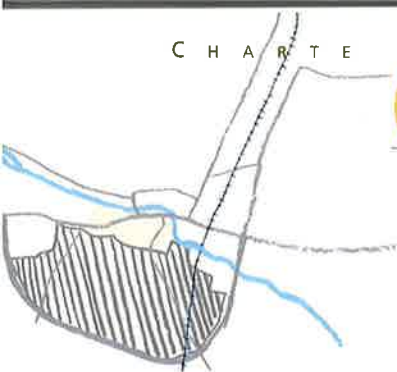
Bernard Fischer

Maire d'Obernai
Conseiller Général du Bas-Rhin

La charte communale d'Obernai est un document de conseil.
Elle reste soumise à la réglementation en matière d'urbanisme applicable à la commune d'Obernai ainsi qu'aux règles de construction, normes, et D.T.U. en vigueur.
L'avis du service des Bâtiments de France est requis en secteur protégé.

Quartier Sud

le bâti



L'habitat individuel

L'habitat du Quartier Sud se décompose en 4 familles chronologiques:

- les villas (ou maisons de maître) et les maisons de faubourg : ces deux premières familles se développent simultanément au cours de la première moitié du XX^e siècle. Elles témoignent des différences sociales de leurs commanditaires mais ont en commun plusieurs caractéristiques: un rapport étroit à la rue, une ou des annexes en complément de l'habitation, des espaces extérieurs et des clôtures bien qualifiés.
- les pavillons des années 1960 et 1970 : d'aspect extérieur homogène et sobre, les pavillons intègrent, en général, un garage au rez-de-chaussée de l'habitation et s'installent selon un recul sur rue, rarement important et aménagé en jardin ornemental.
- les maisons des années 1980 à 2000, s'installent tantôt sur des parcelles sur rue, tantôt en cœur d'îlot. Elles forment la famille la plus récente et présentent les qualités les plus contrastées selon que la conception des habitations a su, ou non, s'adapter aux particularités du site et établir un dialogue avec l'environnement paysager.



▲ Villa, rue Clemenceau

Les villas (1900 - 1950)

Généralement construites sur des grandes parcelles, les villas s'affirment sur rue comme des volumétries d'exception, tant par leurs dimensions importantes que par la qualité de leur architecture.

Elles se développent sur trois à quatre niveaux: une cave semi-enterrée, un rez-de-chaussée surélevé principalement destiné à la vie commune, un ou deux étages mansardés abritant les chambres. Des éléments d'architecture mettent parfois en scène des fonctions de l'habitation : large perron sur rue marquant l'entrée, terrasse prolongeant la chambre principale ou volume du salon en avancé sur le jardin...

Certaines villas sont, dès leur construction, bi-familiales (les deux logements se superposent), d'autres sont aujourd'hui fractionnées en 2 voire 3 logements.

Une annexe, servant de garage ou d'atelier, les complète.

Une clôture haute et ajourée, constituée par un mur bahut rehaussée d'une grille en bois ou en fer forgé, marque la limite sur rue de la propriété.



- ▲ Villa inspirée de l'image du chalet forestier, route de Bernardswiller,
- ▼ villa aux lignes modernes, rue Poincaré : des exemples qui témoignent de la diversité et de la qualité des expressions architecturales des villas du secteur.



▲ villa bi-familiale, rue du Landsberg

Conseils

L'ENTRETIEN DES FAÇADES

La simplicité des façades enduites et la qualité des matériaux de détails (corniches et menuiseries bois, encadrement, ferronnerie...) sont des qualités architecturales fortes des maisons du secteur.

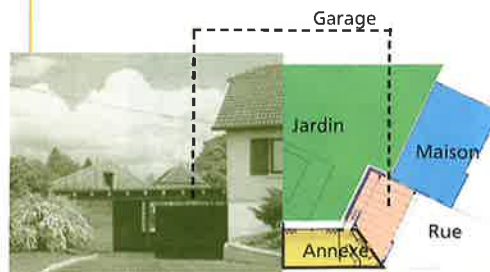
Préférez:

- les enduits dans des teintes claires et peu intenses,
- le bois comme matériau des menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets, corniches),



LES ANNEXES

Construire une annexe pour abriter la voiture ou les outils de jardin est l'occasion de repenser l'aménagement des abords de la maison. Par une position appropriée, l'annexe peut offrir plus d'intimité au jardin ou améliorer une entrée. Par une architecture simple et bien dessinée, elle établira un dialogue harmonieux avec la maison et ses abords.



POUR EN SAVOIR PLUS ...

- FICHES : • CLÔTURES ET JARDINS
• ENTREtenir SA MAISON

Les maisons de faubourg

De taille modeste, les maisons de faubourg s'implantent en léger recul par rapport à la rue et délimitent clairement trois types d'espaces extérieurs :

- le jardin sur rue, qui s'abrite derrière une clôture en bois ou en métal,
- la cour latérale, souvent calée à son extrémité par une dépendance (garage, abri, atelier, ...),
- le jardin arrière, plus généreux et entrevu depuis la rue.

Avec un plan proche du carré, elles comprennent un rez-de chaussée surélevé (les pièces de service et de réception) et un étage sous comble (les chambres, parfois une salle de bain). L'entrée de l'habitation s'effectue depuis la cour latérale. Elle est mise en scène par un perron et protégée par une loggia ou une verrière en métal.

Le toit, à deux pans avec couverture en tuiles mécaniques, est souligné par une corniche en bois peint. La construction reste traditionnelle: briques revêtues d'un enduit teinté dans la masse ou peint en ton clair, fenêtres et volets en bois peint, encadrements ou tablettes en pierre reconstituée.



▲ maison, rue Clémenceau



▲ maison, rue de la 1ère DFL

Les pavillons des années 1960 et 1970

Ils mettent en avant deux aspects :

- l'intégration systématique de l'automobile à l'habitat : un garage occupe le socle de la maison, le plus souvent au niveau du terrain naturel.
- l'établissement d'un contact des pièces de la maison avec l'extérieur: par l'intermédiaire de larges baies vitrées, de terrasses, de balcons, de loggias, d'auvents qui constituent les éléments marquants des façades.



▲ pavillon bi-familiale, rue Poincaré

L'espace avant du terrain est aménagé en jardin ornamental dont la végétation accompagne la clôture.

La silhouette des pavillons est marquée par l'horizontalité. Les façades sont enduites avec des teintes discrètes. Les fenêtres sont en bois lasuré, les volets battants ou roulants. Une ferronnerie, de teinte sombre, accompagne discrètement les balcons, les loggias et les ouvertures des pièces de service.



▲ pavillons, rue des vosges ▼

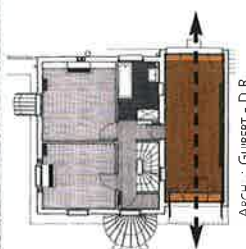


Conseils

L'EXTENSION DE LA MAISON

Une extension ne doit pas être considérée comme un simple ajout. Agrandir sa maison: c'est le moyen de repenser tout ou partie de son organisation actuelle en vue de l'améliorer.

C'est aussi l'occasion d'inventer une nouvelle manière de vivre sa maison, d'établir un rapport au dehors, et d'enrichir les ambiances extérieures.



ARCH. : GUBERT - D.R.



◀ Une nouvelle pièce traversante diversifie les ambiances

ARCH. : SAMUEL - D.R.

LES SAS D'ENTRÉE, LES VÉRANDAS



Privilégiez des structures légères à profils fins et discrets.

Préférez un vitrage à un matériau plastique, il sera plus transparent et vieillira mieux.

Ne cherchez pas à prolonger le toit de la maison pour couvrir le sas ou la véranda, cela déformerait les proportions et l'harmonie de votre maison.

Evitez les décors superflus et incongrus, ils ne font qu'alourdir votre projet.



POUR EN SAVOIR PLUS ...

FICHES : • CLÔTURES ET JARDINS • AGRANDIR SA MAISON • DU DEDANS AU DEHORS