

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

- Du PLU communal au PLUi-H : près de vingt ans d'évolution de la planification urbaine
- Introduction
- Annexe — Chronologie des évolutions du PLU d'Obernai (2007–2023)

I. DÉVELOPPEMENT URBAIN, SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET MOBILITÉS

- 01 Obernai : densification et arbitrage de la consommation foncière
- 02 Foncier économique à Obernai : entre extensions et mutations des zones d'activités existantes
- 03 Mobilités, stationnement et mutations urbaines à Obernai
- 04 Rue de la Victoire : reclassement foncier et cohérence des choix d'urbanisation

II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET ÉVOLUTIONS URBAINES

- 05 Place de l'Europe : préserver les espaces de loisirs et développer un véritable parc de quartier
- 06 Secteur du Roedel : protection de la zone de renaturation (OAP n° 1)
- 07 Rue Munsterling : cohérence du périmètre ('OAP n° 2)
- 08 Stationnement visiteurs : garantir leur affectation dans le temps

III. TRANSITION ÉCOLOGIQUE, PAYSAGES ET BIODIVERSITÉ

- 09 Préserver les arbres existants et garantir la pérennité des plantations
- 10 Préserver et reconstituer une trame verte autour de la route de contournement d'Obernai
- 11 Murs de soutènement et murets en pierre sèche : préserver un patrimoine paysager et écologique
- 12 Développement des énergies renouvelables : quelle articulation entre ZAE nR communales et PLUi-H ?

IV. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, HISTORIQUE ET PAYSAGER PLACEMENTS RÉSERVÉS

- 13 Identification et justification de la protection des bâtiments et du petit patrimoine remarquables
- 14 Périmètre délimité des abords des monuments historiques : demande de réexamen ciblé du tracé
- 15 ER O.12 : préserver le rempart Joffre et l'ancienne douve

V. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, HISTORIQUE ET PAYSAGER PLACEMENTS RÉSERVÉS

- 16 Rue du Général-Gouraud : un emplacement réservé à intégrer au PLUi-H
- 17 Mise à jour de l'atlas des emplacements réservés

PRÉAMBULE GÉNÉRAL

Du PLU communal au PLUi-H : près de vingt ans d'évolution de la planification urbaine

Le Plan local d'urbanisme (PLU) d'Obernai, approuvé le 17 décembre 2007, a fait l'objet de plusieurs adaptations au cours des années suivantes : cinq modifications et deux révisions simplifiées, dont une adaptation réglementaire aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, intervenue en 2015.

Toutefois, le PLU communal n'a fait l'objet d'aucune révision générale depuis son approbation en 2007, notamment pour intégrer de manière globale les évolutions législatives issues des lois Grenelle de 2009 et 2010.

Les modifications successives ont permis de répondre à des besoins d'aménagement ponctuels et de procéder à certains ajustements réglementaires, sans engager une refonte d'ensemble du projet communal.

Depuis 2007, le cadre législatif de l'urbanisme a pourtant profondément évolué. Les lois Grenelle, puis les lois ALUR et Climat et Résilience, ont notamment renforcé les exigences en matière de sobriété foncière, de préservation des espaces naturels et agricoles, de continuités écologiques, de protection de la biodiversité et de développement des mobilités durables.

L'élaboration du PLUi-H du Pays de Sainte-Odile constitue ainsi la première refonte globale de la planification urbaine d'Obernai depuis près de vingt ans.

Elle doit permettre de dépasser les adaptations ponctuelles du PLU communal et de traduire les ambitions du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des documents graphiques cohérents et opposables. Cette étape revêt une importance particulière pour les six communes du Pays de Sainte-Odile.

Cette refonte doit également être l'occasion de définir une véritable stratégie intercommunale d'aménagement, qui prenne en compte les spécificités de chaque commune, les attentes des habitants et les enjeux de préservation du patrimoine naturel, paysager et bâti.

Ces évolutions et les enjeux qu'elles soulèvent pour l'avenir de notre territoire ont motivé mon souhait de contribuer à l'enquête publique relative au PLUi-H.

INTRODUCTION

Ancienne adjointe à l'urbanisme de la Ville d'Obernai de 2001 à 2014, puis conseillère municipale du groupe minoritaire Imaginons Obernai et conseillère communautaire du Pays de Sainte-Odile de 2020 à 2026, j'ai souhaité poursuivre mon engagement pour notre territoire en apportant une contribution approfondie à l'enquête publique relative au PLUi-H.

Ayant participé, dans le cadre de mes fonctions d'adjointe, à l'élaboration du PLU d'Obernai, je mesure pleinement l'importance et la complexité d'un tel exercice.

Membre de la commission permanente d'urbanisme de la Communauté de communes, j'ai suivi les premières étapes d'élaboration du PLUi-H jusqu'à l'automne 2023. Deux arrêtés de dépôt, pris en février 2025 par le président de la Communauté de communes et le maire d'Obernai afin de prévenir un risque de conflit d'intérêts, m'ont ensuite écartée des travaux et décisions relatifs à cette procédure. Je n'ai donc pas participé au vote d'arrêt du projet, le 24 septembre 2025.

C'est avec un réel intérêt et une attention particulière que j'ai pris connaissance du projet de PLUi-H. Son analyse a cependant été loin de répondre à mes attentes. Après près de cinq années d'élaboration, ce document me paraît encore inabouti et, à bien des égards, médiocre.

Je regrette notamment des choix d'aménagement insuffisamment justifiés, des incohérences entre les ambitions affichées et leur traduction réglementaire, ainsi qu'une prise en compte parfois insuffisante des réalités du terrain et des spécificités de nos communes.

Mes contributions portent principalement sur Obernai, dont je connais bien les évolutions urbaines et les enjeux d'aménagement. Plusieurs observations et propositions, notamment en matière de protection de l'environnement, de préservation du patrimoine et de qualité des aménagements, ont toutefois vocation à nourrir une réflexion à l'échelle des six communes du Pays de Sainte-Odile.

Fruit d'un travail approfondi d'analyse des documents soumis à l'enquête, enrichi par mon expérience d'élue et ma connaissance du terrain, cet ensemble de contributions vise à questionner les choix retenus, à mettre en évidence certaines insuffisances et à proposer des améliorations concrètes.

Ma démarche reste guidée par une conviction : l'aménagement de notre territoire doit concilier les besoins de développement, la qualité de vie des habitants, la préservation de notre environnement et la transmission de notre patrimoine.

Car un document d'urbanisme ne se résume pas à des zonages et à des règlements. Il dessine l'avenir de nos communes pour les décennies à venir. À ce titre, nous sommes en droit d'en attendre davantage.

C'est dans cet esprit, avec exigence, indépendance et dans un souci d'intérêt général, que je sou mets ces observations à l'enquête publique.

ANNEXE

Chronologie des évolutions du PLU d'Obernai (2007–2023)

Sept procédures d'évolution après l'approbation initiale : deux révisions simplifiées et cinq modifications.

Date	Procédure	Principaux objets
17/12/2007	Approbation	PLU communal initial.
27/09/2010	Modification n° 1	Nouvel hôpital au Schulbach : ouverture à l'urbanisation, desserte et adaptations réglementaires.
04/07/2011	Révision simplifiée n° 1	Antenne de la Chambre d'agriculture : secteur UXd (env. 0,5 ha).
04/07/2011	Révision simplifiée n° 2	Filière avicole Label Rouge du lycée agricole : secteur Ab (env. 2,7 ha).
10/09/2012	Modification n° 2	Zone d'activités intercommunale le long de la RD 500 (env. 15,3 ha), accès et règles.
13/04/2015	Modification n° 3	Adaptation à la loi ALUR (COS, superficies minimales) ; Zaegel-Held, château de Hell, déchetterie et ER.
01/01/2017	Transfert de compétence	Transfert de la compétence PLU de la Ville d'Obernai à la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (CCPO).
27/09/2017	Modification n° 4	Ancien hôpital, friche Match, Leimtal, Roselières, Léonardsau et stationnement.
14/11/2023	Modification n° 5	Densification, activités, stationnement, espaces verts, énergie, mobilités et ER.

Sources : délibérations du Conseil municipal d'Obernai (2007–2015) et du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (2017–2023), relatives aux évolutions successives du PLU.