



Communauté de Communes du
Pays de Sainte-Odile
M. Bernard FISCHER
Président
38 Rue du Maréchal KOENIG
BP 85
67213 OBERNAI CEDEX

Dossier suivi par :
Stéphanie TREGER
+ 33 (0)3 88 75 24 72
s.treger@alsace.cci.fr

Strasbourg, le **08 JUIN 2017**
JLHe/ST

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 24 avril 2017, vous avez notifié le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme d'Obernai et je vous en remercie.

L'examen du dossier exposant les différentes évolutions du PLU appelle des observations de notre part concernant plus spécifiquement le projet de renouvellement urbain projeté sur le site anciennement occupé par l'hôpital et un équipement commercial. Ces remarques sont développées dans le document joint au présent courrier.

Espérant que vous prendrez en considération ces observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.



Jean-Luc HEIMBURGER
Président

PJ :
Observations de la CCI Alsace Eurométropole

Modification n°4 du PLU d'Obernai

Observations de la CCI Alsace Eurométropole

Mai 2017

La commune d'Obernai a engagé une réflexion stratégique concernant l'évolution du site situé au nord-ouest du centre historique, occupé par l'ancien hôpital et un équipement commercial (et son parking) dont les activités ont cessé en 2015 et dont les installations ont été partiellement détruites depuis.

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Obernai constitue une étape de la mise en œuvre de cette opération de renouvellement urbain stratégique pour améliorer l'organisation urbaine et développer de nouveaux services à destination de la population locale et de passage.

De façon générale, le projet engagé recoupe plusieurs enjeux auxquels la CCI Alsace Eurométropole porte une attention particulière et qui dépassent pour certains les limites communales:

- Accroître l'attractivité d'Obernai en confortant la commune dans son rôle de pôle urbain et sa capacité à accueillir de nouveaux habitants et emplois,
- compléter l'offre commerciale en proximité avec le centre-ville,
- développer l'offre d'accueil touristique (hébergement / restauration),
- accompagner l'aménagement de nouveaux équipements par un renforcement des capacités de stationnement.

Ainsi, la commune témoigne de sa volonté d'accompagner l'aménagement de ce futur quartier dans une optique de développement durable.

L'analyse du dossier communiqué dans le cadre de la présente procédure appelle néanmoins des observations et des interrogations relatives à certaines composantes du projet.

1. Développement de l'offre touristique et de restauration

La construction du Nouvel Hôpital d'Obernai (NHO) constitue une opportunité intéressante pour réinterroger la vocation des bâtiments qui accueillaien historiquement cette fonction, en tirant bénéfice de leurs qualités patrimoniales et de leur localisation géographique.

D'après les informations fournies dans la notice de présentation¹, le projet consiste à reconvertir les bâtiments de l'ancien hôpital, après démolition partielle des constructions actuelles, afin d'y aménager « un hôtel avec brasserie », quelques commerces et environ 60 à 70 logements (avec stationnement en sous-sol).

Néanmoins, le dossier ne fournit aucune indication permettant de dimensionner les futurs installations projetés (surface de plancher, estimation du nombre de chambres de l'hôtel, estimation du nombre de couverts de la brasserie, etc.).

¹ Cf. page 24, secteur n°1 figurant sur la photographie aérienne

Dans ce contexte, il n'est pas possible d'apprécier :

- les incidences sur le fonctionnement du quartier réaménagé, notamment du point de vue des futurs besoins en stationnement (cf. point 3),
- le potentiel d'exploitation de ces nouveaux équipements au regard de l'offre existante ou en cours de développement dans un périmètre proche. Cette observation relève davantage du souci de garantir la pérennité des nouvelles installations que de la procédure d'urbanisme stricto sensu.

Aussi, le dossier de modification mériterait d'être complété afin de contenir des informations plus précises caractérisant les structures projetées, l'affectation des surfaces dans les bâtiments réaménagés, et enfin les liens établis avec l'évolution des règles d'urbanisme en vigueur.

2. Restructuration de l'ancien site MATCH

Les travaux de démolition de l'ancien supermarché MATCH ont été engagés en 2016. Sur ce secteur, le projet réaménagement consisterait à réaliser :

- 75 à 80 logements (avec stationnement en sous-sol),
- un supermarché d'environ 1 400 m² avec un parking de 50 places,
- quelques commerces,
- un parking ouvragé de plus de 200 places.

L'implantation d'un nouvel équipement commercial au droit des délaissés actuels constitue une évolution positive tant du point de vue de la requalification des espaces (résorption de la friche commerciale), que de l'animation induite par l'activité et les flux de visiteurs qu'elle va générer.

Par ailleurs, ces développements s'inscrivent dans une recherche de complémentarité avec l'offre commerciale existante au centre-ville et en périphérie de la commune.

Aussi, il sera important de veiller à la qualité de l'aménagement des liaisons entre la future opération et le centre-ville afin de favoriser les échanges entre ces espaces.

Par ailleurs, il serait intéressant que le PLU précise à titre indicatif la surface de vente du futur supermarché.

Les questionnements rattachés au volet commercial du projet renvoient davantage à l'aménagement des espaces de stationnement, en lien avec les besoins générés par ces nouveaux équipements (cf. point 3).

3. Organisation de l'offre de stationnement

Pour accompagner l'ensemble des développements projetés, la notice de présentation précise les solutions envisagées :

- L'aménagement de places dédiées aux logements en sous-sol des constructions,
- L'aménagement de 50 places de parking pour répondre aux besoins des usagers du supermarché,
- La construction d'un parking ouvragé de plus de 200 places.

Ces orientations sont retranscrites à travers deux pièces du PLU :

- l'article 12 du règlement de la zone UD nouvellement créée indique qu'en dehors des besoins rattachés aux logements, « les stationnements devront être mutualisés dans la zone, au sein du parking ouvragé notamment, dans les conditions définies dans le document Orientations d'Aménagement modifiées » ;
- les Orientations d'Aménagement² établissent la zone d'implantation du futur « parking ouvragé à vocation collective de grande capacité » et l'obligation de réaliser au moins 240 places ainsi que 3 places supplémentaires par tranche de 100 m² si la surface de plancher dépasse 6 000 m² ».

Le dimensionnement et le traitement des espaces de stationnement représentent des enjeux structurants dans le cadre de l'aménagement du futur quartier.

En ce sens, la construction d'un parking ouvragé est un élément fort du programme pour répondre aux besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants, visiteurs, touristes, et clients.

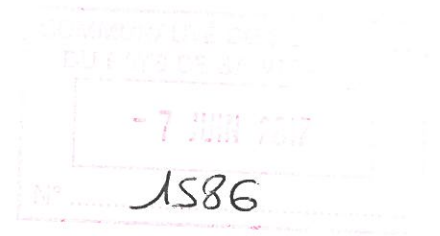
Toutefois, la CCI souligne que cet équipement devra répondre aux nouveaux besoins générés par l'opération mais également à des enjeux plus larges qui relèvent plus globalement de l'accessibilité au centre-ville d'Obernai.

En effet, la forte fréquentation observée sur le parking de l'ancien supermarché MATCH lorsqu'il a été rendu public après la fermeture de l'enseigne témoigne de la pression exercée sur ce secteur, en particulier les jours de marché.

Concernant le dimensionnement de l'offre de stationnement, conformément aux observations formulées aux points 1 et 2, il reste difficile d'apprécier si les capacités du futur parking ouvragé seront adaptées à la pluralité de ces enjeux dès lors que les développements projetés ne sont pas précisés (nombre de chambres au sein de l'hôtel, nombre de couverts de la brasserie, surface de vente du supermarché, nombre de cellules commerciales dans l'ancien hôpital, etc.).

La mutualisation des espaces de stationnement représente une réponse intéressante à cette échelle mais elle implique nécessairement de définir des règles d'usage afin de garantir un accès dans de bonnes conditions aux différentes catégories d'usagers en évitant les phénomènes de saturation à certains moments de la journée et / ou les reports sur des espaces non adaptés.

² Cf. page 32, point 11



DEPARTEMENT DU BAS-RHIN - Arrondissement de Sélestat-Erstein

Décision du Bureau Syndical Séance du 1 juin 2017

Sous la Présidence de Monsieur Philippe MEYER
Nombre de membres en exercice : 9
Nombre de membres présents par commune : 6

Délibération n°1-2017 : Modification n°4 du PLU d'Obernai :

Contexte :

La commune d'Obernai dispose d'un PLU approuvé le 17 décembre 2007.

Ce document a été modifié à trois reprises dont la dernière date du 13 avril 2015.

Par courrier en date du 6 avril 2017, la communauté de commune du Pays de sainte-Odile a notifié au SMPV son projet de modification n°4.

Objet :

Cette 4ème procédure de modification du PLU porte notamment sur les points suivants :

- ✓ Renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital ;
- ✓ L'intégration en zone U des Roselières ;
- ✓ Modifications règlementaires en secteur UEb à la Léonardsau
- ✓ Aménagement du secteur du Leimtal
- ✓ Modification de l'article 12 et mise à jour des emplacements réservés.

Le Bureau syndical,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-40 et L.132-9 ;

VU le schéma de cohérence territoriale du Piémont des Vosges, approuvé le 14 juin 2007 et maintenu le 11 juin 2013 ;

VU la délibération n°5-2014 du 12 février 2014 prescrivant la révision du SCoT ;

VU la délibération n°11-2014 du 22 mai 2014 portant délégation au Bureau Syndical des avis à rendre notamment en matière de modification de document d'urbanisme local ;

APRES examen des points modifiés ;

Sur la proposition du président ;

DECIDE
à l'unanimité

- 1) **D'EMETTRE** au regard de la compatibilité avec le SCoT du Piémont des Vosges un **AVIS FAVORABLE ;**
- 2) **DE CHARGER** M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Pour extrait conforme
BERNOT le 2 juin 2017
Le Président
Philippe MEYER





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU BAS-RHIN



Le 15 juin 2017

SOUS-PREFECTURE DE SELESTAT-ERSTEIN

Affaire suivie par :

Mme Angélique HUSSON

☎ 03 88 58 83 52

✉ angelique.husson@bas-rhin.pref.gouv.fr

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Mme Virginie RONAT

☎ 03 88 88 91 65

✉ virginie.ronat@bas-rhin.pref.gouv.fr

Le Sous-préfet de Sélestat-Erstein

à

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du Pays de Sainte-Odile

OBJET : PLU d'Obernai – Modification N°4
Avis sur projet notifié

Par courrier en date du 6 avril 2017, vous m'avez transmis le dossier de modification n°4 du PLU de la commune d'Obernai, notifié avant enquête publique, en application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme.

Cette modification a différents objets :

- le renouvellement urbain d'une friche commerciale et la reconversion de l'ancien hôpital,
- l'intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières, largement aménagé,
- la modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur Ueb (Léonardsau),
- la stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal,
- la modification de l'article 12,
- la mise à jour des emplacements réservés,
- la correction de deux erreurs matérielles.

La modification de l'article 12, la correction des deux erreurs matérielles, l'intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières et l'évolution de la stratégie d'aménagement du secteur Leimtal n'appellent pas d'observation de ma part.

Concernant la modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur Ueb, la note de présentation p°47 indique qu'aucune modification n'est apportée au règlement écrit de la zone UE alors que celui-ci est modifié à l'article 2.7.

Concernant la mise à jour de la liste des emplacements réservés, l'emplacement n°20 est réservé pour la création de la gare tram-train Sud. Le projet tram-train étant aujourd'hui à l'arrêt, cet emplacement pourrait être supprimé.

Concernant la création de la zone UD qui permet la requalification de la friche commerciale Uxc et de l'ancien hôpital UA, celle-ci appelle les observations suivantes :

- le règlement fait encore référence à la zone Uxc (p°60) alors que celle-ci est supprimée par la présente modification.

- l'article 1 interdit l'implantation d'éoliennes en zone UD. L'interdiction des éoliennes dans certains secteurs du PLU est possible à conditions qu'elle soit justifiée par des motifs particuliers. La note de présentation ne justifie pas cette interdiction.
- la vocation de la zone UD n'est pas exhaustive. En effet, le règlement présente la zone UD comme « une zone urbaine vouée à la mixité, alliant fonctions résidentielle et commerciale ». D'après la note de présentation et l'article 2.2 du règlement, il est permis et prévu, dans cette zone, la création d'hébergement hôtelier. De plus, l'article 2.2 de la zone UD autorise également les constructions à usage de bureaux alors que cet usage n'est pas mentionné dans la note de présentation. Il convient de mettre en cohérence ces deux documents et de compléter la vocation de la zone.
- l'article 3.4 indique que « aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétons ou touristiques mentionnés au plan de zonage. » Ces derniers ne figurent pas au plan de zonage mais dans les opérations d'aménagement.

Le Sous-Préfet,



Alexandre PITON

Objet: Projet de modification N°4 du PLU d'OBERNAI

Date: mardi 9 mai 2017 à 13:18:49 heure d'été d'Europe centrale

De: TREIBER Alexandre

À: Christa ATIBARD

A l'attention de M. le Président de la CCPSO,

Bonjour,

En réponse au courrier adressé à nos services et réceptionnés le 24 avril 2017, la chambre d'agriculture n'a pas d'observations à formuler concernant le projet de modification N°4 du PLU d'OBERNAI. Le projet n'a en effet pas d'impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles.

Veuillez recevoir nos meilleurs salutations.

De : TOUITOU Thierry [<mailto:thierry.touitou@bas-rhin.fr>] **De la part de** BAL Urbanisme - PPA

Envoyé : vendredi 23 juin 2017 09:41

À : ccpso

Objet : Obernai - Projet de la modification n° 4 du PLU

Bonjour Monsieur le Président,

Nous avons bien réceptionné votre dossier de projet de modification n° 4 du PLU d'Obernai et nous vous en remercions.

Après avoir pris connaissance du dossier, celui-ci n'appelle pas de remarque sur le fond.

Toutefois, nous souhaitons porter à votre attention une suggestion :

- Dans le règlement il serait utile de préciser les hauteurs maximales autorisées des constructions dans les secteurs UBr2 et UBr3 (comme cela a été fait dans le secteur UCr1).

Recevez, Monsieur le Président, mes cordiales salutations.

Thierry TOUITOU

Chargé de mission – Coordinateur Urbanisme PPA

Mission – PPA

Service Développement Europe Transfrontalier

Mission Aménagement Développement Emploi

Conseil Départemental du Bas-Rhin



Hôtel du Département

1 place du Quartier Blanc 67964 Strasbourg Cedex 9

Tél : 03 88 76 66 08

Email : thierry.touitou@bas-rhin.fr

www.bas-rhin.fr
