

Observations à l'enquête publique

*Projet de Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat
— Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile —
Commune d'Obernai*

Je ne conteste ni la nécessité de produire de nouveaux logements, notamment des logements accessibles, ni le principe d'une utilisation économe du foncier. La densification peut être justifiée par la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles. Elle ne doit toutefois pas devenir un objectif exclusivement quantitatif, apprécié à la seule échelle intercommunale ou au regard d'une moyenne de logements par hectare.

Une densité importante n'entraîne pas mécaniquement une augmentation de la délinquance. En revanche, une densification mal localisée, insuffisamment équipée ou mal conçue peut accroître les conflits d'usage, le stationnement irrégulier, les nuisances, les incivilités et le sentiment d'insécurité. Plus un projet est dense, plus les garanties portant sur ses accès, ses espaces communs, sa gestion et son insertion dans le quartier doivent être précises.

En l'état, je suis défavorable au projet de PLUiH sauf à assortir un avis favorable de réserves ou, à tout le moins, de recommandations substantielles imposant une meilleure justification des capacités d'accueil d'Obernai et un encadrement renforcé des opérations les plus denses.

Observation n° 1 : Répartition territoriale de l'effort de production de logements

Le rapport de justification prévoit 2 108 logements à l'échelle de la CCPSO, dont 1 230 à Obernai, soit 58,3 % de la production potentielle. Pour Obernai, ce potentiel comprend 658 logements en densification et 572 logements en extension.

Cette répartition doit être rapprochée du potentiel foncier consacré à l'habitat. Le rapport identifie 70,7 hectares à l'échelle intercommunale, dont 29,8 hectares à Obernai et 40,9 hectares dans les cinq autres communes. Obernai représente ainsi 42,1 % du potentiel foncier habitat, mais concentre 58,3 % des logements. À l'inverse, les cinq autres communes disposent de 57,9 % du foncier pour 41,7 % des logements.

Indicateur	Obernai	Cinq autres communes	Total CCPSO
Potentiel foncier habitat	29,8 ha	40,9 ha	70,7 ha
Part du foncier habitat	42,1 %	57,9 %	100 %
Logements potentiels	1 230	878	2 108
Part des logements	58,3 %	41,7 %	100 %
Logements par hectare	41,3	21,5	29,8

L'intensité résidentielle rapportée au potentiel foncier est ainsi environ 1,9 fois plus élevée à Obernai que dans les cinq autres communes réunies. La fonction de pôle structurant d'Obernai peut justifier une

densité supérieure, mais elle ne suffit pas à démontrer que l'ampleur de l'écart retenu est proportionnée et soutenable. En tout cas il n'est pas objectivé.

Demande au commissaire enquêteur :

Vérifier les critères ayant conduit à concentrer 58,3 % des logements sur Obernai alors que la commune représente 42,1 % du potentiel foncier habitat ; apprécier cette répartition au regard des capacités urbaines, des équipements, des réseaux et des mobilités ; recommander, le cas échéant, une adaptation ou un phasage permettant de mieux maîtriser cette concentration.

Observation n° 2 : Densification en hauteur et préservation de l'identité architecturale et paysagère d'Obernai

Je souhaite attirer l'attention du commissaire enquêteur sur les conséquences architecturales et paysagères d'une densification reposant sur l'augmentation de la hauteur des constructions, notamment lorsque celle-ci conduit à autoriser des bâtiments de trois niveaux dans des secteurs caractérisés par des volumes plus modestes.

L'objectif d'utilisation économe du foncier doit être concilié avec la préservation du patrimoine bâti et la qualité du paysage urbain. L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme inscrit précisément la qualité urbaine, architecturale et paysagère parmi les objectifs de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme. La production de logements ne saurait donc constituer le seul critère d'appréciation des formes urbaines retenues.

Il ne s'agit pas de considérer que toute construction sur trois niveaux serait incompatible avec le caractère alsacien d'Obernai. Certains bâtiments traditionnels présentent eux-mêmes plusieurs niveaux. En revanche, un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménagés ne produit pas nécessairement le même effet qu'un bâtiment comportant trois niveaux complets, éventuellement surmontés d'une toiture supplémentaire. La seule indication du nombre de niveaux ne permet donc pas d'apprécier suffisamment la hauteur réelle, la massivité et l'insertion d'une construction.

L'appréciation doit également prendre en compte la longueur des façades, le fractionnement des volumes, les pentes et les formes des toitures, les proportions des ouvertures, les matériaux et les couleurs, ainsi que les transitions avec les constructions voisines. La préservation de l'identité architecturale locale ne peut se réduire à l'ajout d'éléments décoratifs sur des bâtiments dont le gabarit serait sans rapport avec leur environnement.

Le PLUiH dispose d'outils pour encadrer ces caractéristiques. L'article L. 151-18 du code de l'urbanisme permet de réglementer les dimensions, l'aspect extérieur et l'implantation des constructions afin de favoriser leur insertion et la mise en valeur du patrimoine. L'article R. 151-39 permet notamment de fixer des hauteurs maximales pour assurer l'intégration des constructions et maîtriser l'évolution de la morphologie urbaine. L'article L. 151-19 permet, quant à lui, d'identifier des quartiers, ensembles bâtis ou secteurs à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux et de définir les prescriptions correspondantes.

La jurisprudence souligne l'importance d'une analyse concrète du site et des effets du projet. Dans sa décision du 13 juillet 2012, *Association Engoulevent et autres*, n° 345970, rendue à propos d'un projet éolien sur le fondement de l'ancien article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le Conseil d'État retient une appréciation en deux temps : caractériser la qualité du site, puis évaluer l'impact de la construction sur celui-ci. Cette décision ne pose aucune interdiction générale de construire en hauteur ; elle conforte toutefois la nécessité d'examiner les caractéristiques propres du lieu et les effets des volumes projetés.

Cette exigence est renforcée par l'inscription d'une partie importante du territoire communal dans le site inscrit du Massif des Vosges et par la présence de monuments historiques et de leurs abords protégés : je demande que le dossier précise, pour chaque secteur concerné, les protections applicables et justifie la compatibilité des hauteurs et des volumes autorisés avec la préservation du caractère architectural et paysager d'Obernai.

Observation demandée :

Je demande que les possibilités de densification en hauteur soient justifiées secteur par secteur, au regard des caractéristiques du bâti existant, des perspectives paysagères et de l'identité architecturale d'Obernai.

À cette fin, je demande :

- de préciser les hauteurs maximales en mètres, à l'égout du toit ou à l'acrotère et au faîtage, ainsi que leur mode de mesure sur les terrains en pente
- de distinguer clairement les niveaux complets, les combles aménagés et les éventuels attiques
- de présenter, pour les secteurs sensibles, des coupes et des simulations d'insertion permettant d'apprécier les volumes autorisés depuis l'espace public et au contact des quartiers existants
- de prévoir une graduation des hauteurs et un fractionnement des volumes lorsque les opérations nouvelles jouxtent des constructions de moindre gabarit
- de traduire les exigences essentielles de hauteur, de volumétrie et d'aspect architectural dans le règlement, en complément des orientations d'aménagement et de programmation.

Cette dernière distinction est importante : l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme prévoit un rapport de conformité au règlement et un rapport de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les garanties essentielles ne devraient donc pas reposer uniquement sur des illustrations ou des intentions générales.

En l'absence de garanties suffisamment précises, je demande le réexamen des hauteurs et des gabarits autorisés dans les secteurs où ils risquent de créer une rupture avec le caractère architectural et paysager environnant.

Observation n° 3 : Densités prévues à Obernai

Le dossier rappelle une densité moyenne de référence de 30 logements par hectare pour Obernai. Plusieurs OAP atteignent pourtant des niveaux sensiblement supérieurs :

Secteur	Densité annoncée	Logements estimés
Münsterling	41 log./ha nets	61
Hauts Pâturages	51 log./ha nets	120
Roedel	50 log./ha bruts*	env. 40
Les Remparts	85 log./ha bruts	env. 130
La Haul	75 bruts / 95 nets	env. 320
Gesetz – rue du Thal	150 log./ha nets	60

* Sur la partie classée IAU de l'OAP du Roedel.

Ces valeurs peuvent résulter de situations urbaines particulières. Elles doivent néanmoins être appréciées secteur par secteur. Une moyenne communale ne permet pas d'évaluer les effets concrets d'une concentration de 85, 95 ou 150 logements par hectare sur les quartiers concernés.

Observation demandée :

Pour chaque OAP dépassant 50 logements par hectare, prévoir une justification spécifique et une étude portant au minimum sur les accès, le trafic, le stationnement, les espaces de pleine terre, les équipements, les réseaux et la sûreté des usages.

Observation n° 4 : Secteur de La Haul

L'OAP de La Haul constitue l'opération résidentielle la plus importante et l'une des plus sensibles du projet. Elle concerne un secteur qualifié d'enclavé, soumis à une topographie marquée, destiné à environ 320 logements ou hébergements collectifs. La densité minimale annoncée est de 75 logements par hectare brut, soit 95 logements par hectare net.

3.1 Accès et conditions d'intervention

- La phase A serait desservie par un accès unique rue du Foyer.
- La phase B devrait être desservie par la rue de Pully et, seulement « dans la mesure du possible », par la rue de la Colline.
- La desserte interne demeure à définir en phase projet en raison des contraintes topographiques.

L'expression « dans la mesure du possible » n'offre pas la garantie qu'un bouclage effectif sera réalisé. Pour une opération de cette importance, les conditions d'accès quotidien, de croisement, d'évacuation et d'intervention des secours devraient être arrêtées avant l'ouverture à l'urbanisation.

3.2 Phasage

Les deux phases sont urbanisables dès l'approbation du PLUi-H. Elles ne sont pas conditionnées l'une à l'autre et peuvent être réalisées successivement ou concomitamment. Aucun seuil global ne subordonne la seconde phase à la réalisation préalable d'aménagements de voirie, à une capacité scolaire disponible ou à l'évaluation des effets de la première phase.

3.3 Ambiguïté sur les hauteurs

L'OAP comporte la phrase : « Dans tous les cas, les gabarits des constructions ne devront se limiter à "Rez-de-chaussée + 3 niveaux" maximum. » Cette rédaction semble contradictoire. Si l'intention est d'établir une hauteur maximale, elle devrait être corrigée en « devront se limiter ».

Réserves sollicitées :

Conditionner La Haul à une étude de circulation et de sûreté, rendre obligatoire un schéma d'accès validé avec les services de secours, introduire un phasage conditionnel et corriger l'ambiguïté concernant les hauteurs.

Observation n° 5 : Phasage communal des opérations

Huit des dix OAP sectorielles d'Obernai sont mobilisables dès l'approbation du PLUi-H. Seules les opérations Münsterling et Hauts Pâturages sont différées à 2033. Les phasages internes à certaines opérations ne constituent pas un échancier global à l'échelle de la commune.

Plusieurs opérations d'habitat, d'équipements et d'activités pourraient ainsi avancer simultanément, sans plafond annuel de logements ni condition liée à la réalisation préalable des équipements nécessaires. Les effets cumulés sur les axes de circulation, les écoles, les réseaux et les services publics sont donc insuffisamment encadrés.

Observation demandée :

Établir un échéancier global des OAP d'Obernai comportant des critères objectifs de passage d'une étape à la suivante : livraison des voiries, capacités scolaires et périscolaires, réseaux, transports, stationnement et retour d'expérience des premières opérations.

Observation n° 6 : Capacités des équipements et services publics

Le rapport indique que le développement résidentiel tient compte des équipements publics, des réseaux et de la soutenabilité de l'accès aux services. Le diagnostic précise toutefois que toutes les communes connaissent une forte demande périscolaire et que, si la population augmente, les équipements scolaires devront pouvoir suivre.

Le dossier ne présente pas clairement, pour Obernai, une projection à l'horizon 2040 du nombre d'enfants supplémentaires et ce bien que la tendance actuelle soit à la baisse du nombre d'élèves, des capacités disponibles par établissement ou des investissements rendus nécessaires par les 1 230 logements envisagés. Le même manque de quantification apparaît concernant la petite enfance, les équipements sportifs, la collecte des déchets et certains réseaux.

Observation demandée :

Compléter le rapport par un bilan chiffré des capacités actuelles et futures des équipements et subordonner l'ouverture des opérations les plus importantes à la disponibilité effective de ces capacités.

Observation n° 7 Dimensionnement des services communaux et intercommunaux

La réalisation potentielle de 1 230 logements à Obernai entraînera non seulement des besoins supplémentaires en équipements, mais aussi une augmentation durable de la charge supportée par les services publics communaux et intercommunaux. La capacité d'accueil de la commune ne peut donc être appréciée au seul regard des bâtiments ou infrastructures existants.

L'analyse devrait notamment porter sur :

- l'entretien des espaces verts, des espaces publics, de la voirie et du mobilier urbain ;
- la propreté urbaine et les interventions des services techniques ;
- les services administratifs accueillant le public ;
- les services sociaux et le centre communal d'action sociale ;
- la police municipale et les moyens consacrés à la tranquillité publique ;
- l'entretien des bâtiments et équipements communaux ;
- les transports publics et les autres services de mobilité organisés par la CCPSO ou les autorités compétentes ;
- la collecte et le traitement des déchets, les points d'apport volontaire et les déchèteries ;
- les autres services relevant des compétences de la commune, de la CCPSO ou d'autorités organisatrices extérieures.

Cette évaluation doit intégrer les effectifs, les matériels, les locaux, les besoins d'exploitation et de maintenance ainsi que les dépenses de fonctionnement et d'investissement induites. À défaut, la

croissance démographique pourrait se traduire par une diminution de la qualité du service rendu ou par des charges nouvelles insuffisamment anticipées.

Observation demandée :

Établir une étude des incidences des 1 230 logements projetés sur les services communaux et intercommunaux. Cette étude devrait préciser, pour chaque service concerné, les capacités actuelles, les besoins supplémentaires, les moyens humains, matériels et financiers nécessaires, leur calendrier de mise en œuvre et la répartition des responsabilités entre la commune, la CCPSO et les autres autorités compétentes. Le phasage des opérations importantes devrait être mis en cohérence avec le renforcement effectif de ces services.

Observation n° 8 : Continuités cyclables et accessibilité des personnes à mobilité réduite

La programmation résidentielle prévue à Obernai doit également être appréciée au regard de la possibilité, pour les futurs habitants, de rejoindre dans de bonnes conditions le centre-ville, la gare, les établissements scolaires, les équipements, les services, les commerces et les pôles d'emploi sans dépendre systématiquement de la voiture individuelle.

La présence ponctuelle de pistes ou bandes cyclables ne suffit pas à constituer un réseau utilisable. Il convient d'examiner la continuité, la sécurité et la lisibilité des itinéraires, les ruptures de parcours, les traversées d'axes routiers, le stationnement sécurisé des vélos ainsi que les besoins liés aux vélos adaptés, aux vélos-cargos et aux déplacements familiaux.

L'accessibilité doit, par ailleurs, être envisagée sur l'ensemble de la chaîne de déplacement. Elle concerne les personnes en situation de handicap, les personnes âgées, les personnes temporairement empêchées ainsi que les adultes accompagnés de jeunes enfants ou utilisant une poussette. L'analyse devrait notamment porter sur :

- la continuité et la largeur des cheminements piétons ;
- les pentes, ressauts, bordures et obstacles ;
- la sécurité et l'accessibilité des traversées ;
- l'accessibilité des arrêts et des véhicules de transport collectif ;
- les places de stationnement adaptées ;
- l'accès aux bâtiments, commerces, équipements et espaces publics ;
- la continuité du parcours entre le logement, l'espace public, les transports et la destination finale.

Le dossier devrait également présenter une estimation de la population susceptible d'être concernée par ces besoins. Cette donnée ne doit toutefois pas conduire à limiter l'accessibilité à un quota ou à une catégorie particulière de logements : elle doit constituer un principe général de conception des quartiers et de leurs liaisons avec la ville existante.

Observation demandée :

Produire un schéma consolidé des continuités cyclables et des cheminements accessibles reliant les principales opérations d'habitat aux équipements, services, établissements scolaires, transports collectifs et pôles d'emploi. Ce schéma devrait identifier les ruptures d'itinéraires, les points dangereux et les obstacles à l'accessibilité, puis préciser les travaux nécessaires, leur financement et leur calendrier. L'ouverture des opérations les plus importantes devrait être coordonnée avec la réalisation des liaisons et aménagements indispensables à leur desserte.

Observation n° 9 : Sûreté urbaine et prévention situationnelle

Les OAP traitent principalement de la sécurité routière, des risques naturels, des accès et de la défense incendie. Elles ne comportent pas de volet transversal suffisamment explicite consacré à la prévention situationnelle et à la qualité sécuritaire des espaces résidentiels.

Les projets importants devraient notamment préciser :

- la visibilité des halls, cheminements, parkings et espaces collectifs ;
- la séparation lisible entre espaces publics, collectifs et privés ;
- l'absence de recoins, passages dissimulés et espaces résiduels sans fonction ;
- la sécurisation des caves, garages, locaux vélos et locaux à déchets ;
- l'éclairage utile des accès, concilié avec les objectifs de trame noire ;
- les possibilités d'intervention de la police municipale, de la gendarmerie et des secours ;
- les modalités de gestion et d'entretien après la livraison.

Les articles L. 114-1 à L. 114-4 et R. 114-1 à R. 114-3 du Code de l'urbanisme définissent le contenu des études de sécurité publique pour certaines grandes opérations. Même si les seuils réglementaires ne sont pas automatiquement atteints à Obernai, leurs principes peuvent être repris volontairement dans les OAP et lors de l'instruction préalable des projets.

Observation demandée :

Créer une orientation transversale de sûreté urbaine et soumettre les opérations importantes à une revue préalable associant urbanisme, voirie, police municipale, référent sûreté de la gendarmerie, SDIS et futur gestionnaire.

Observation n° 10 : Portée et caractère vérifiable des orientations

Plusieurs orientations déterminantes sont exprimées par des termes tels que « dans la mesure du possible », « autant que possible », « devra favoriser », « positionnement préférentiel » ou « à définir en phase projet ». Or une OAP s'impose dans un rapport de compatibilité, moins exigeant qu'une règle de conformité.

Ces formulations sont compréhensibles pour laisser une marge de conception, mais elles sont insuffisantes lorsqu'elles concernent un accès indispensable, un bouclage viaire, un espace collectif, le stationnement des visiteurs ou la préservation d'une continuité piétonne.

Observation demandée :

Transformer les garanties essentielles en prescriptions mesurables : accès obligatoires, surfaces minimales de pleine terre et d'espaces collectifs, nombre de places visiteurs, continuité des cheminements et conditions d'ouverture des phases.

Observation n° 11 : Stationnement et effets sur les quartiers voisins

Le règlement fixe des normes de stationnement, notamment pour les logements et les visiteurs. Pour les opérations très denses, le seul respect abstrait de ces normes ne suffit cependant pas à démontrer que les places seront techniquement réalisables, accessibles et adaptées aux usages réels.

À La Haul, l'OAP indique que le projet devra organiser le besoin dans chaque phase et favoriser le stationnement privé en sous-sol. La topographie, le coût de tels ouvrages, la part importante de petits logements ou d'hébergements spécialisés et les besoins liés aux visiteurs, soignants, livraisons et services à domicile justifient une analyse plus détaillée.

Observation demandée :

Exiger pour chaque opération de plus de 50 logements un bilan de stationnement précisant les besoins des résidents, visiteurs, professionnels, livraisons et services, ainsi que les mesures empêchant le report sur les rues voisines.

Observation n° 12 : Mixité sociale qualité résidentielle et gestion

La production de logements aidés répond à une obligation et à un besoin réel du territoire. Elle ne saurait être assimilée à un risque de délinquance. La réussite des opérations suppose toutefois une attention portée à la diversité des typologies, à la répartition entre bâtiments, à la taille des unités résidentielles, à la qualité des espaces communs et à la gestion de proximité.

À La Haul, la phase A prévoit au moins 75 % de logements ou hébergements aidés et la phase B 35 %. La phase A pourrait accueillir de 150 à 200 logements ou hébergements spécialisés, avec une prédominance de deux et trois pièces. Cette programmation importante appelle une stratégie explicite de mixité, de gestion et d'accompagnement.

Observation demandée :

Préciser la répartition des catégories de logements, identifier les futurs gestionnaires, prévoir des unités résidentielles de taille maîtrisée et formaliser les modalités de gestion des espaces communs et des nuisances.

Observation n° 13 : Lisibilité des données et méthodes de calcul

Le dossier utilise alternativement les notions de surface totale, surface en zone IAU, densité brute et densité nette. Ainsi, La Haul est présentée dans le rapport sur environ 4 hectares d'extension, tandis que l'OAP mentionne 5,5 hectares au total, dont 4,2 hectares en zone IAU. La densité est donnée comme 75 logements par hectare brut et 95 logements par hectare net.

Ces données peuvent être cohérentes selon la méthode retenue, mais elles sont difficiles à rapprocher pour un administré. Roedel et Les Remparts sont par ailleurs comptabilisés dans les capacités de densification, alors que d'autres secteurs figurent au titre des extensions.

Observation demandée :

Produire un tableau unique pour toutes les opérations d'Obernai indiquant surface totale, surface constructible, densités brute et nette, nombre minimal et maximal de logements, part aidée, classement en densification ou extension, calendrier et accès prévus.

Observation n° 14 : Articulation entre habitat emploi et mobilités

Obernai dispose d'un bassin d'emploi quantitativement important. Le diagnostic recensait, en 2018, environ 10 500 emplois sur la CCPO, dont 9 277 à Obernai. Les données INSEE les plus récentes font état, en 2023, de 11 230 emplois sur la CCPO, dont 10 070 à Obernai. Le développement résidentiel projeté n'est donc pas implanté sur un territoire dépourvu d'emplois.

Cette donnée globale ne suffit toutefois pas à démontrer que les 1 230 logements prévus à Obernai seront absorbés par le marché de l'emploi local. Un stock d'emplois existants ne correspond ni à un nombre de recrutements disponibles, ni à une création équivalente d'emplois nouveaux. Le dossier ne présente pas de projection du nombre d'emplois créés ou libérés d'ici 2040, de leur niveau de qualification, de leur rémunération ni de leur adéquation avec le profil des futurs habitants.

13.1 Un décalage déjà marqué entre lieux d'emploi et de résidence

Le diagnostic montre qu'en 2018 Obernai comptait environ 185 emplois pour 100 actifs résidents. Pourtant, seulement 38 % des actifs habitant Obernai travaillaient dans la commune, tandis que 62 % travaillaient ailleurs. Réciproquement, 7 172 actifs venaient quotidiennement travailler à Obernai depuis une autre commune, soit 79 % des emplois de la ville.

Le territoire connaît ainsi plus de 10 000 échanges quotidiens liés au travail. La voiture représentait 75 % des déplacements domicile-travail des Obernois. Le diagnostic reconnaît en outre que ces mobilités devraient continuer à augmenter et pourraient engendrer de véritables difficultés.

Point de vigilance :

La création de logements peut réduire les navettes si elle permet à des salariés travaillant déjà à Obernai de s'y loger. Elle peut, à l'inverse, accroître les déplacements si les nouveaux habitants travaillent principalement à Strasbourg, Molsheim, Erstein ou ailleurs.

13.2 Le nombre d'actifs supplémentaires n'est pas évalué

Les 1 230 logements d'Obernai ne correspondront pas tous à de nouveaux actifs. À l'échelle intercommunale, le PLUi-H estime que, sur les 2 110 logements nécessaires, environ 1 410 répondraient à la croissance démographique et 700 au desserrement des ménages. Une partie des programmes est également destinée aux personnes âgées, à des hébergements spécialisés ou à des ménages déjà présents sur le territoire.

Le dossier devrait néanmoins préciser combien d'actifs supplémentaires sont attendus à Obernai selon plusieurs hypothèses d'occupation. À titre de simple ordre de grandeur, 1 230 logements pourraient représenter environ 1 000 à 1 300 actifs supplémentaires selon la taille et la composition des ménages. Cette estimation ne peut se substituer à une projection démographique et économique établie par le maître d'ouvrage.

13.3 Le développement économique n'est pas converti en emplois

Le PADD annonce vouloir rechercher un meilleur équilibre entre emplois et actifs. Le PLUi-H prévoit par ailleurs à Obernai près de 39 hectares d'extension à vocation économique ou d'équipements. Toutefois, ces surfaces ne sont pas traduites en nombre prévisionnel d'emplois, par secteur et par échéance, et leur réalisation n'est pas clairement synchronisée avec celle des logements.

La forte spécialisation locale dans l'industrie, les équipements électriques, l'agroalimentaire, les boissons et la logistique impose également d'apprécier l'adéquation des qualifications et des niveaux de salaire avec le prix des logements proposés à Obernai.

Observation demandée :

Produire une étude prospective habitat-emploi-mobilité évaluant le nombre d'actifs supplémentaires, les emplois locaux attendus par qualification, la part prévisible d'actifs travaillant hors du territoire et les flux domicile-travail. Le phasage des grandes opérations devrait être articulé avec la création effective d'emplois, les transports collectifs et les capacités routières.

Synthèse des observations et demandes

1. Justifier la concentration à Obernai de 58,3 % des logements pour 42,1 % du potentiel foncier habitat intercommunal.

2. Encadrer les hauteurs et les volumes autorisés selon les caractéristiques de chaque quartier, justifier leur insertion par des coupes et des simulations et inscrire dans le règlement les prescriptions nécessaires à la préservation de l'identité architecturale et paysagère d'Obernai
3. Justifier par des données chiffrées la capacité d'Obernai à accueillir 1 230 logements supplémentaires.
4. Soumettre les secteurs dépassant 50 logements par hectare à une analyse renforcée de leurs effets locaux.
5. Conditionner l'OAP La Haul à une étude de circulation, d'accès des secours et de sûreté, ainsi qu'à un phasage effectif.
6. Établir un échéancier global des OAP d'Obernai lié aux capacités des équipements, des réseaux et des services publics.
7. Évaluer et programmer les moyens humains, matériels et financiers nécessaires au fonctionnement des services communaux et intercommunaux.
8. Réaliser les continuités cyclables et garantir une chaîne de déplacement accessible aux personnes à mobilité réduite.
9. Introduire une orientation transversale de prévention situationnelle et une revue de sûreté des projets importants.
10. Rendre mesurables les prescriptions essentielles concernant les accès, les cheminements, les espaces collectifs, la pleine terre et le stationnement.
11. Prévenir le report du stationnement sur les quartiers existants et garantir la qualité de gestion des opérations résidentielles.
12. Produire un tableau consolidé et intelligible des surfaces, densités et programmes de logements.
13. Réaliser une étude prospective habitat emploi mobilités et articuler le phasage résidentiel avec les emplois et les transports.

Conclusion

La présente contribution ne demande ni l'abandon du projet de PLUi-H ni la remise en cause de la production de logements. Toutefois elle ne le valide pas en l'état. Elle demande que l'effort particulièrement important assigné à Obernai soit justifié, phasé et accompagné de garanties vérifiables concernant les équipements, les services publics, les réseaux, les mobilités, l'accessibilité, le stationnement, la sûreté et la qualité durable du cadre de vie.

Le constat est objectivé par les propres données du rapport : Obernai représente 42,1 % du potentiel foncier habitat, mais 58,3 % des logements potentiels, avec une intensité résidentielle rapportée au foncier près de deux fois supérieure à celle des cinq autres communes réunies. En conséquence, je sollicite du commissaire enquêteur qu'il recommande de compléter ou de modifier le projet sur les points exposés ci-dessus et qu'il assortisse, le cas échéant, son avis de réserves concernant la justification de la répartition territoriale, le phasage, les capacités d'accueil, l'OAP La Haul et la prise en compte de la sûreté urbaine.

Fait à Obernai, le 24 octobre 2026.

