

 Atelier [inSitu]	Ville d'OBERHAUSBERGEN Atelier N°2 : Densification & Préservation de l'espace EN DATE DU 11 janvier 2022 Compte rendu
Objet	<ul style="list-style-type: none"> - Démarrage des ateliers - Réflexion citoyenne sur les densités et la préservation de l'espace
Personnes présentes	David ECKSTEIN : bureau d'études Atelier inSitu Vincent PIQUEREL : ADEUS Habitants et membres du CODEV
Observation	Le présent compte rendu est une synthèse des échanges entre les participants de l'atelier, il ne prétend pas à l'exhaustivité
Rédacteur	DE / autres

Note : pour simplifier le repérage des propositions d'évolution du plan, évoqués par les habitants lors de « l'atelier pratique », un numéro entre parenthèse est affecté à chaque point et reporté sur la carte jointe au présent compte rendu.

Le second atelier citoyen a réuni 42 personnes, regroupant habitants, experts et élus qui se sont enregistrés sur la liste de présence.

Sans pour autant pouvoir considérer les avis exprimés comme reflétant l'avis majoritaire des habitants de la ville, l'atelier s'est déroulé dans une écoute et des débats cordiaux, tant avec les experts, élus et habitants.

L'atelier a démarré par une présentation de données sur le développement démographique et urbain de la ville d'Oberhausbergen et sur les densités, en logements par hectare, de certains quartiers de la commune. L'objectif étant de donner aux habitants des « clés de lecture » afin de comprendre les enjeux que recouvrent la densification de la ville et son développement urbain. La présentation a également rappelé les « grandes lignes » des dispositions applicables en matière d'habitat et de densités du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) sur le territoire de l'Eurométropole et de la ville d'Oberhausbergen en particulier. Suite à cette présentation, les habitants ont été invités à travailler autour de cartes mises à leur disposition pour identifier les éventuels ajustements du PLU à envisager.

Madame le Maire a introduit ce second atelier consacré à la densification et à la préservation de l'espace agricole et naturel. Elle a également présenté M. David Eckstein, architecte-urbaniste et animateur de l'atelier ainsi que M. Vincent Piquerel, référant en matière de planification, foncier et cohésion territoriale auprès de l'agence d'urbanisme de Strasbourg, l'ADEUS, invité par la commune à participer au débat.

Présentation de l'atelier par David Eckstein :

Les enjeux de mobilités inscrites au PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) ont été rappelés dans les grandes lignes en introduction de l'atelier par M. Eckstein architecte-urbaniste. De plus, afin de faciliter la compréhension du public sur la notion de « densification », une série de données sur la commune et le document cadre du PLUi ont été présentés au public présent.

Ainsi le public disposait d'un niveau de connaissance des enjeux en matière d'aménagement de la ville, notamment en matière d'habitat, à même de permettre d'appréhender les possibilités offertes dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'EMS et des éventuelles conséquences de l'augmentation ou la baisse de la densité urbaine de la commune.

A la fin de cette présentation, 3 secteurs "en réflexion" ont été préalablement identifiés et présentés aux habitants :

- le site "Caddie" et son réaménagement nécessaire,
- le quartier "Pasteur" dont la mutation urbaine est entamée,
- et le site "RSI" dont la question de son devenir se pose à la ville.

De plus, un certain nombre de parcelles potentiellement constructibles, dites en « dents creuses », et source de densification ont été présentés à la population. L'ensemble de ces parcelles, disséminées sur l'ensemble du territoire urbanisé de la ville représente une emprise foncière d'environ 6,3 ha.

Le déroulé de la présentation, prévu pour une durée d'environ 30 à 40 minutes, a suscité de nombreuses questions et observations des personnes présentes et a fortement intéressé le public. A ce titre la durée des échanges entre habitants, experts et élus s'est étendu sur plus de 1h30.

Questions-Réponses durant la présentation des éléments de contextes :

Un participant a sollicité Mme le Maire pour avoir un retour sur le 1^{er} atelier. Mme le Maire a indiqué que les éléments présentés et un compte-rendu étaient disponibles sur le site internet de la commune (<https://www.oberhausbergen.com/modification-du-plui/>). Concernant les décisions, Madame le Maire a rappelé qu'une commission municipale « urba, » présentera les travaux réalisés avec les habitants aux élus de cette commission.

Concernant le constat présenté de la diminution de la taille moyenne des ménages, une habitante a demandé si cette baisse n'était pas liée à une taille de plus en plus petite des logements.

M. OST, adjoint aux solidarités et à l'action sociale, a fait remarquer, en citant l'exemple de la rue de l'Hermine, que suite à quelques décès à déplorer, cette rue illustre bien ce phénomène, car elle compte aujourd'hui plus de la moitié des habitations occupées par une personne seule. Cet exemple illustre une certaine forme d'inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages, car ces maisons sont initialement prévues pour des familles de 3 à 5 personnes.

M. Eckstein a également ajouté que le constat statistique n'est pas lié à la taille du logement, mais simplement au nombre moyen de personnes qui occupent chaque logement de la ville, indépendamment de sa taille. Le vieillissement de la population évoqué et les décès, mais également l'augmentation des séparations et donc la multiplication des familles monoparentales étaient une des explications de ce phénomène. Au contraire, le fait que le nombre d'occupant de chaque logement diminue accentue une certaine forme d'inadéquation entre l'offre de logement et la réalité des ménages. On continue, à vouloir construire de grands logements, alors que le nombre moyen d'occupants ne cesse de diminuer.

Bon nombre de participants ne s'expliquent pas le fait de devoir construire encore des logements à Oberhausbergen.

M. Eckstein explique que si le nombre d'occupant par logement baisse, cela signifie que sans construire de nouveaux logements, une personne qui quitte un logement va devoir s'installer dans une autre commune car elle ne trouvera rien à Oberhausbergen. Dans ce cas de figure la ville perd un habitant. Si l'on multiplie ce phénomène par le nombre de logements de la ville, la perte d'habitants peut être importante. Elle a été estimée à un peu plus de 400 habitants si aucune construction nouvelle n'était envisagée d'ici 2035. A noter que le nombre de logements comptabilisés par l'Insee, ne comprend pas les nouvelles réalisations en cour sur la ville.

La présentation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine "Arc Ouest" qui constitue le « plan guide » de l'aménagement de l'espace Sud d'Oberhausbergen a suscité beaucoup de discussion.

M. Eckstein a précisé qu'il s'agissait d'une orientation à dimension métropolitaine et qu'à minima elle concernait les 3 communes de Wolfisheim, Eckbolsheim et Oberhausbergen. A ce titre la commune n'a pas nécessairement toute latitude pour décider seule d'une modification importante de cette OAP.

M. Piquerele est également intervenu pour rappeler dans quel contexte cette OAP « Arc Ouest » avait été réalisée et les objectifs métropolitains qu'elle porte. Cette dernière est le support non seulement d'enjeux de développements démographiques et de création de logements mais également d'activités, préoccupations environnementales, climatiques, énergétiques, etc. Il a rappelé que la mixité fonctionnelle doit permettre de rapprocher le lieu de domicile du lieu de travail et ainsi réduire les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre. Il indique que la densification est un des leviers qui doit participer à limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement.

M. Eckstein souligne qu'il est vrai que les réflexions urbaines ne peuvent porter sur la densification seule, sans prendre en considération l'augmentation du trafic, de l'environnement, etc., mais que, pour des raisons pédagogiques, il a été privilégié de thématiser les ateliers. Les débats du soir montrent par ailleurs la complexité des solutions à mettre en œuvre et la transversalité des thèmes à aborder pour améliorer le cadre de vie des habitants d'un territoire.

Un habitant fait remarquer à ce sujet, que le contexte sanitaire actuel pousse les habitants vers « plus de nature » et peut-être également « moins de densité ».

M. Eckstein admet que les données actuelles sur une certaine forme « d'exode urbaine » au profit de territoire plus ruraux s'observe, notamment au regard de l'évolution du prix de vente de l'habitat individuel avec jardin.

M. Piquerele indique que les réflexions sont en cours pour mesurer l'impact de la crise sanitaire sur nos modes de vie actuels. Toutefois il indique qu'à ce jour nous manquons de recul sur la situation et qu'il conviendra de vérifier si l'on est bien face à une tendance de fond ou à un phénomène plus ponctuel. En tous les cas l'ensemble des professionnels de l'aménagement des territoires mènent des recherches sur la transformation des villes pour construire des espaces plus résiliants à même de surmonter les défis, notamment climatiques, qui se présentent à nous.

Un habitant interpelle l'assemblée pour comprendre pourquoi la municipalité autorise des opérations urbaines de plus en plus denses sur la commune.

Madame le Maire répond que, si les opérations envisagées sont conformes aux règles en vigueur, la municipalité a peu de moyens d'action pour refuser les constructions, à venir, d'où l'intérêt du présent atelier pour envisager collectivement les modifications à proposer du PLU en matière de densification. De plus, elle indique qu'en accord avec l'équipe municipale, elle œuvre avec l'adjointe à l'urbanisme afin de négocier avec chaque promoteur, pour la meilleure insertion paysagère des programmes et un nombre de logements revu à la baisse.

M. Biry, membre du Conseil de Développement (CODEV) et ancien directeur du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), intervient pour remercier la commune d'avoir invité le CODEV à assister à cet atelier et souligne la qualité des débats et la pluralité des inter-actions nécessaire pour faire la ville. Il souhaite toutefois rappeler que la ville ne se fait pas contre les promoteurs mais avec eux. En effet, il souligne

l'importance de la promotion privée qui est un maillon indispensable pour le développement des territoires. Par contre, il note que la tendance actuelle d'un marché immobilier porté par des investisseurs saisissant des opportunités fiscales (lois Duflot, Pinel, etc.) conduit à une déconnection entre le besoin des villes et des habitants et la production architecturale et urbaine. Il souscrit au fait que la densité n'est pas en soi une évolution à craindre, mais quand elle est faite par des investisseurs qui n'habiteront pas les logements et quartiers où ils construisent, le rapport au logement et à son confort n'est pas le même qu'un futur propriétaire occupant qui va avoir certaines exigences en termes de qualité de vie. Il note également que la densification n'est pas systématiquement possible partout. En effet, il ne faut pas oublier qu'une trop forte densité, dans certains secteurs, peut saturer les équipements publics et les infrastructures de déplacement, le stationnement des véhicules, etc. A ce titre il estime que la Voie de Liaison Intercommunale Ouest (VLIO) prévue au Sud de l'agglomération d'Oberhausbergen est nécessaire à l'avenir pour apaiser le trafic de l'Ouest métropolitain.

M. Picquerel rappelle les réflexions intercommunales qui ont présidé à l'élaboration de l'OAP « Arc Ouest », et notamment au fait que le développement qui est aujourd'hui identifié au règlement graphique du PLUi (zones IIAU) est notamment conditionné à la réalisation de la VLIO dont la configuration n'est pas définie à ce jour. C'est un aménagement d'ensemble, qui doit intégrer les déplacements, l'emploi, les activités, l'environnement et le paysage, car le site se trouve sur un secteur qui marquera l'entrée Ouest de l'EMS.

Mme Taglang, conseillère municipale, indique ne pas nécessairement partager le point de vue de M. Biry sur la VLIO, et pense que cette infrastructure d'un autre temps (les premières études datent des années 70), n'est plus adaptée à l'agglomération. Sur la question de la production de logements et de la densité, elle indique que la ville d'Oberhausbergen est dans l'obligation de produire des logements sociaux pour rattraper son retard afin d'atteindre une part 25% du parc de logements. Actuellement la part des logements sociaux de la commune est d'environ 20%, d'où la mise en place d'un Secteur de Mixité Sociale, « SMS3 », fixé au PLUi qui impose une part de 35% de logements sociaux dans les nouvelles opérations, afin que la ville puisse respecter ses obligations légales. Sur ce point Mme Taglang déplore une densité excessive du quartier Prévert et une concentration des logements sociaux dans ce secteur. Elle indique qu'il serait préférable, sans en réduire le nombre, de mieux répartir l'habitat social dans la ville.

A l'issue de la présentation un habitant interpelle les experts pour comprendre, au regard de la présentation, la nécessité de réaliser autant de logements sur Oberhausbergen, alors que, d'une part la ville est très largement en avance sur la production de logements envisagée au PLUi (1.300 logements visés d'ici 2030 et la ville en a déjà instruit plus de 830 à ce jour), d'autre part entre le foncier intramuros et les extensions prévues, la ville peut très largement dépasser l'objectif affiché dans le POA habitat.

M. Piqueret, sans porter de jugement de valeur rappelle que lors de l'élaboration du PLUi il est apparu qu'à l'échelle métropolitaine chaque commune n'est malheureusement pas égale devant les possibilités de développement. Et comme l'a souligné un habitant, la métropole ne peut pas se développer à l'Est (frontière avec l'Allemagne) et pour des raisons diverses (environnementales, contraintes, saturation des axes routiers, etc. l'Ouest apparaît comme un espace de développement privilégié. Il précise que le PLUi a été également pensé pour un rattrapage de son développement après des années de stagnation démographique, voire de baisse dans certains cas. De plus, la métropole porte des ambitions européennes qui nécessitent de renforcer son rayonnement au niveau international. Ce sont notamment ces objectifs d'attractivité résidentielle qui ont guidé le volet « habitat » lors de l'élaboration du PLUi, qui reste dans cette dynamique jusqu'à la prochaine révision générale qui pourra déterminer de nouveaux objectifs. Ainsi, dans sa configuration actuelle, pour garder une démographie positive à l'échelle de toute la métropole, le PLUi prévoit une grande partie de son développement urbain à l'Ouest de la Métropole.

Suite à ces échanges de questions-réponses, le public a été invité à poursuivre les réflexions autour des cartes mises à disposition pour un atelier pratique.

L'atelier pratique :

Suite à la présentation sur les enjeux liés à la densification des agglomérations et à la préservation des espaces naturels et agricoles, le public présent a été invité à travailler en 2 groupes, réunis chacun autour d'une carte mettant en évidence les secteurs "en réflexion" sur le territoire de la commune.

Ainsi, chacun pouvait s'exprimer, indiquer son opinion et obtenir des informations sur les éléments graphiques du plan de zonage de la part des élus, technicien ou animateurs présents.

Ont ainsi été identifiés :

- **Le devenir de la zone IIAU située entre la M563 et le lotissement de la rue du Chêne (1).** Le public présent ne s'est pas particulièrement positionné sur la densité escomptée sur la zone (40 logements par hectares) mais se pose la question de la pertinence du maintien en zone « à urbaniser ». Les avis semblent partagés entre le statu quo et un déclassement de la zone au profit d'une forme de sanctuarisation via un classement en zone agricole « A1 ». Les emplacements réservés ont été réquisitionnés (CF atelier n°1). L'intérêt de cette zone semble questionner, notamment par rapport à son éloignement du projet de VLIO, et, à ce titre, de la pertinence d'inclure cet espace dans l'OAP « Arc Ouest ».
- **L'encadrement de la densification du quartier « Pasteur » (2).** L'évolution de ce quartier, qui semble aujourd'hui engagé avec de nombreuses habitations en ventes et/ou en instance de transformation (isolation, agrandissement, voire démolition-reconstruction, etc.), divise le public présent à l'atelier. En effet, si une petite majorité des habitants semble souhaiter une certaine forme de « dédensification », un nombre important souhaitent le maintien de la situation actuelle. Une minorité souhaite vouloir une densification du quartier, expliquant notamment qu'il est préférable de permettre la réalisation de petits collectifs, « à taille humaine » dans ce quartier et d'éviter, par exemple de densifier trop fortement d'autres quartiers de la ville (site « RSI » notamment). La question d'autoriser un niveau supplémentaire est posée par certains habitants qui estiment que cela ne dénaturerait pas forcément le quartier (l'exemple de collectifs du « bois d'Ober » a été cité). Toutefois, l'élément qui semble « rassembleur » reste la volonté de « *conserver des jardins* », et donc de jouer sur l'emprise au sol ou la part d'espaces verts exigés sur la zone.
- **Un îlot, situé entre la rue de le Donon et la rue de la Course a été pointé pour une densification possible (3).** Un habitant a identifié un ensemble de jardins qui pourraient faire l'objet d'une densification. Cet espace est peut-être à considérer comme venant augmenter le potentiel en « dent creuse » de la commune, susceptible de générer de nouveaux logements dans la ville...
- **La requalification du site « Caddie (4).** Le questionnement sur l'évolution du site Caddie reste totalement ouvert à ce jour. Ce site fait l'objet d'un Projet d'Aménagement Global (PAG), qui « diffère » l'urbanisation du site à l'année 2026, le temps pour la collectivité de préciser le programme souhaité. A priori, les habitants présents ne semblent absolument pas hostiles à un changement de vocation du site, pour passer d'une zone à vocation d'activités (actuelle zone « UXb1 »), vers un zone à dominante d'habitat (zone restant à définir). Toutefois, ils souhaitent que soit évitée une « surdensification » à l'image de celle ayant cours autour de l'Allée de l'Euro (densités allant de 95 à 200 logts/ha). Des gabarits de constructions, en accord avec le voisinage (rez-de-chaussée + étage + comble ou attique) semble rencontrer une certaine forme de consensus. Pour les habitants présents, la densité du site semble moins un enjeu pour les habitants que le « volume » des constructions futures et leurs intégration aux quartiers voisins.

- **Densification des constructions le long de la route de Saverne (5).** Certains habitants ont identifié un ensemble de constructions, le long de la route de Saverne, à proximité du quartier « Pasteur », comme nécessitant de modifier « *la profondeur constructible* » afin de permettre la densification. A priori, l'objectif serait de permettre des nouvelles constructions en second rang, qui ne seraient pas compatibles en l'état avec le PLUi.
- **L'évolution du site « RSI » (6).** La commune d'Oberhausbergen est actuellement régulièrement sollicitée par des promoteurs et aménageurs pour ouvrir la zone « RSI » à d'autres types de constructions que les bâtiments à vocation d'activité (zone actuellement classée « UXc » au PLUi). Sur cet aspect, aucun habitants présents ne semble opposé à une ouverture de la zone à d'autres types de constructions que de l'activité. La possibilité d'une zone mixte, combinant habitat, commerces (en rez-de-chaussée) et activité (le tertiaire a été majoritairement cité) est pleinement accepté par les participants. Par contre, pour l'ensemble des participants s'étant exprimé, « *il est hors de question de reproduire ce qui a été fait à côté* » (site « Société Générale »). En effet, il semblerait que l'opération voisine soit la plus dense de la ville, avec près de 200 logts/ha et que les habitants ne souhaitent plus ce type de quartier. Une habitante du quartier (collectifs de l'allée Saint-sauveur) estime que ce secteur de la ville est relativement « monofonctionnel » et n'offre, au final, que peu de distraction et de services. A cette remarque les élus font remarquer que le projet d'école, de périscolaire, de salle multi-activités et de parc, prévu à proximité devrait améliorer la situation actuelle. L'obligation d'une mise en recul des constructions, vis-à-vis de la route de Strasbourg, proposée par un habitant, afin de disposer d'un bel espace de circulation le long de la rue, a semblé rencontrer l'adhésion des présents.
- **Le devenir de la zone IIAU située au Sud de la ville (7).** A l'image de la zone IIAU située entre la M563 et le lotissement le Bois d'Ober, le public présent ne s'est pas positionné sur la densité escomptée sur la zone (40 logements par hectares), considérant qu'à court terme l'évolution de ce secteur n'est pas engagée au regard du classement au PLUi. Par contre, contrairement à l'autre secteur IIAU, l'urbanisation de ce secteur ne semble pas remise en cause (classement en zone agricole évoqué sur l'autre zone IIAU). Sur cet espace, c'est clairement la nature de la VLIO qui pose beaucoup question et inquiète les habitants. M. Piquerel, de l'ADEUS, a indiqué à ce sujet que rien n'était décidé à ce jour et que « *toutes les propositions sont étudiées à l'heure actuelle* ». En effet, dans l'OAP « Arc Ouest », la réalisation de la VLIO est une condition à l'aménagement de la zone. La mixité du quartier est demandée par les habitants qui demandent, en plus de l'habitat, de l'activité, avec extension du « valparc », des équipements, des espaces verts, etc. D'une certaine manière, c'est l'aménagement même de la VLIO qui « inquiète » énormément : quel « profil en travers » ? Routier, autoroutier, « apaiser » (voie réservée aux transports en communs et aux modes doux), etc. La question des intersections avec les routes de Saverne et de Strasbourg divise également : faut-il que la VLIO passe en sous-terrain, créer des giratoires « à niveau », des carrefours à feux ? Le débat est très « clivant » dans la population et ne semble pas trouver de consensus.
- **L'évolution des coteaux de Hausbergen (8).** Malgré une densité moyenne extrêmement faible, de l'ordre de 5 logts/ha, et un potentiel foncier disponible pour des constructions très important (près de la moitié du potentiel foncier en « dent creuse » est présent sur les coteaux), la densification des coteaux ne semble pas préoccuper les habitants d'Oberhausbergen. Peu de personnes se sont exprimées sur l'évolution de ce secteur. De très rares habitants ont exprimé un souhait de voir les parcelles se densifier. Dans une majorité des cas, le maintien de la situation actuelle est privilégié. En effet, certains habitants estiment que les habitations nouvelles déjà réalisées ces dernières années suffisent. Un habitant a rappelé que ce secteur de coteaux concentre également des enjeux environnementaux et paysagers important, comme l'avait évoqué M. Picquerel en introduction, et qu'à ce titre, une

densification trop importante pourrait être préjudiciable à l'échelle plus large de l'Ouest Strasbourgeois. En tous les cas, le potentiel de densification que représente ce secteur, au regard de la taille importante de certaines parcelles pose la question de l'évolution de l'urbanisation des coteaux dans les années à venir.

En conclusion de l'atelier, les habitants se sont fortement mobilisés et passionnés pour le sujet de la densification. Globalement on peut constater que les formes urbaines des opérations récentes sur la commune (projet « kapelle links », Marignan collectifs le long de l'Allée Saint-Sauveur le Vicomte, etc.) étaient unanimement jugées comme excessivement denses et ne relevant pas du tissu urbain de la ville. La densification de la ville ne semble toutefois pas être rejetée en blocs, mais une forme de densification plus respectueuse de son environnement, avec des volumétries en rapport avec les quartiers voisins, est souhaitée.

On peut noter que des habitants semblent attendre avec une certaine impatience et inquiétude la réalisation de la VLIO. Par ailleurs, l'urbanisation de la zone Sud de « l'Arc Ouest », est liée à la VLIO, située entre la M63 et le quartier de Hautepierre, elle n'a pas été remise en question. A l'inverse, en matière de préservation des espaces agricoles et naturels, quelques habitants se sont interrogés sur la nécessité d'aménager l'espace situé à l'Ouest de la ville entre la boucle du contournement de la M563. Cet espace, aujourd'hui agricole, représente près de 10 ha de foncier et interroge peut-être sur le « contour » du périmètre « Arc Ouest ».

Les échanges durant cet atelier doivent permettre de nourrir les réflexions de la commission urbanisme de la commune, qui devra s'en saisir et faire des propositions de modification du PLUi en matière de développement de la ville et notamment de densification et de préservation de son espace agricole.

Les débats citoyens, permis par cet atelier, sont une « aide à la décision » pour les élus de la ville, et doivent permettre de mettre en lumière les éléments concordants ou divergents dans l'opinion des habitants de la commune.

Pièces annexes : carte du potentiel de développement du PLUi