

Partie 3

Définition des enjeux de développement



I. Obernai, ville moyenne

La ville d'Obernai, de par sa situation géographique, son histoire particulière, son accessibilité, son poids économique et touristique, et l'image qu'elle véhicule, a un rôle essentiel à tenir et des fonctions à remplir pour le territoire du Piémont des Vosges, voire plus largement dans le département du Bas-Rhin.

Rappelons ici l'acte fondateur du projet de SCOT du Piémont des Vosges : développer des attractivités durables tout en préservant l'identité et la qualité du territoire.

Ceci suppose de :

- continuer à attirer (de la population, des activités, des services, ...) ;
- tout en restant attractif longtemps (préservé le cadre de vie urbain et naturel et la qualité de vie urbaine, renforcer le potentiel d'équipements et donc la qualité des conditions de vie des habitants, maîtriser l'étalement urbain, ...).

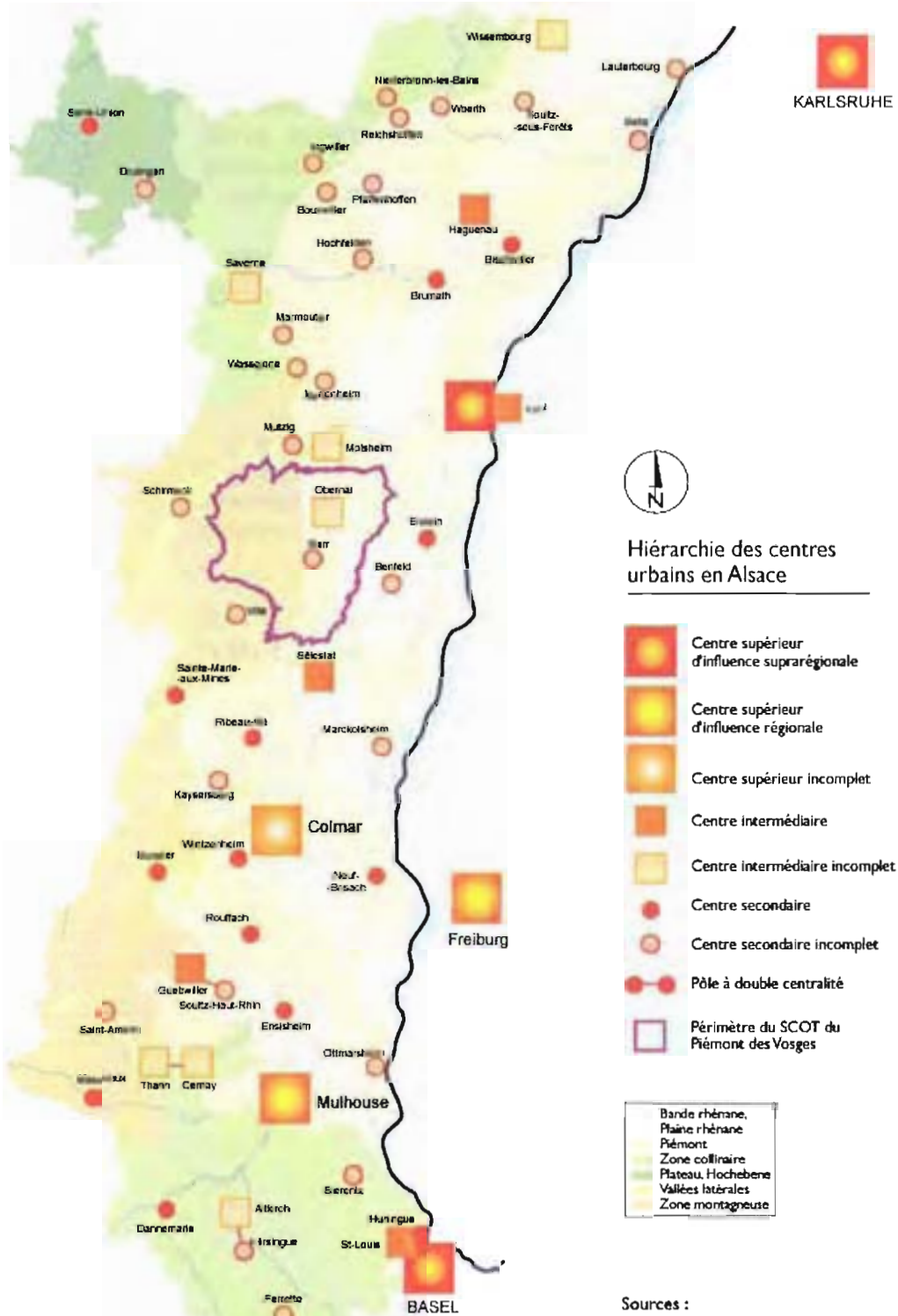
Dans ce contexte d'équilibre à trouver, et pour remplir cet objectif d'attractivité durable, la ville d'Obernai doit compléter sa gamme de services et d'équipements, diversifier son parc de logements, renforcer ses capacités d'accueil économiques afin de répondre aux sollicitations. Avec un leitmotiv : protéger la qualité de son cadre de vie, sous peine de perdre son attrait.

Pour ce faire, Obernai doit passer d'un statut de centre intermédiaire incomplet en Alsace (voir cartes pages suivantes) à un statut de ville moyenne pour polariser et organiser le territoire du Piémont des Vosges.

L'organisation urbaine préconisée demain, à l'horizon 2025, place Obernai au centre du réseau urbain du Piémont comme pôle structurant et pôle d'animation d'un réseau de bourgs centres et/ou de villages.

SCOT du Piémont des Vosges

Sa place dans l'armature régionale



Sources :

Etude d'un cadre d'orientation pour le Rhin supérieur.
 Etat des lieux 1997
 Freiraumkonzept 1997
 Fond IGN, BDcarto 1998
 Réalisation graphique ADAUHR-ADEUS, avril 1998
 Modification : ADAUHR - décembre 2004

Hierarchie future des centres urbains



Sources :

SCOT du Piémont des Vosges
 IGN © BD Cartho 2004, CG67
 Réalisation : ADAUHR - Cogit Habilis - Décembre 2004

I.1. Un pôle qui ne manque ni de qualités ni d'atouts

Parmi les principaux atouts de la ville, il convient de mettre en exergue :

- une image alliant patrimoine (authenticité, écrin paysager, qualité de vie) et dynamisme (économique, touristique) ;
- sa localisation (ni trop proche, ni trop loin de la métropole régionale) ;
- son accessibilité (VRPV, D500, chemin de fer, bus, proximité d'Entzheim) ;
- un bon niveau d'équipements structurants et de proximité ;
- une véritable mixité urbaine (fonctions, équipements, types d'habitat). Ainsi, sur les 1 134 logements construits entre 1990 et 1999, 73 % sont des logements collectifs et la part des maisons groupées augmente chaque année ;
- un taux d'activité (part des actifs dans la population) performant et en progression (5 187 actifs, soit 49,54%) ;
- un pôle d'emplois et d'activités majeurs (7783 emplois) avec des entreprises renommées (Kronenbourg, Hager, Triumph, Stoeffler) ;

Commune de Obernai	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population Active	1420	2100	3036	3815	4507	5187
Population sans double compte	4534	6304	7902	8907	9610	10471
Taux d'activité par rapport à la population totale	31,32	33,31	38,42	42,83	46,90	49,54
Population totale de 15 à 65 ans			4819	5914	6514	7149
Taux d'activité de la population de 15 à 65 ans			63,00	64,51	69,19	72,56

- un taux d'emploi très positif (1,44) qui dénote une vitalité et une attractivité remarquables. Obernai présente dans ce registre des chiffres supérieurs à ceux des principaux autres centres intermédiaires bas-rhinois ;

Taux d'emplois en 1999	Obernai	Haguenau	Molsheim	Saverne	Sélestat
Population active au lieu de résidence	5187	16207	4572	5180	8504
Population active au lieu de travail	7479	19998	6476	7261	9947
Taux d'emplois	1.44	1.23	1.42	1.40	1.17

- une accessibilité qui sera encore performée avec l'arrivée du tram-train et accessoirement avec la dernière partie de la VRPV, le contournement de Molsheim, le barreau Sud de Strasbourg et le Grand Contournement Ouest de Strasbourg ;
- une politique urbaine volontariste et de qualité (quartier des Roselières, restructuration du quartier Europe) ;
- une politique d'équipements ambitieuse (stade nautique, salle multi-usages offrant également la possibilité d'organiser séminaires et congrès) ;
- l'engagement de la commune dans une démarche Haute Qualité Environnementale promue à l'échelle du SCOT du Piémont des Vosges.

1.2. Mais un pôle qui présente quelques lacunes et/ou faiblesses

A l'inverse, un certain nombre de domaines méritent rectification ou amélioration, et ce notamment :

- un poids de population (10 471 habitants en 1999) encore un peu faible par rapport à ses homologues alsaciennes (Haguenau : 32 242 ; Saint-Louis : 19 961 ; Sélestat : 17 179 habitants) ;
- une évolution démographique récente plutôt limitée au regard de la dernière période intercensitaire, d'où un écart qui continue à se creuser quelque peu ;

Variation relative (en %)	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Commune de Obernai	39.04	25.35	12.72	7.89	8.96
Commune de Haguenau	12.16	9.60	5.89	3.93	16.50
Commune de Molsheim	15.82	15.86	4.20	15.08	17.08
Commune de Saverne	6.91	5.04	1.54	-0.47	8.98
Commune de Sélestat	5.91	4.19	-0.89	2.82	10.56

- une évolution démographique récente plutôt limitée qui est alimentée par le mouvement naturel et peu par l'apport migratoire, ce qui pose question en terme d'attractivité démographique, mais peut s'expliquer du fait d'une carence de l'offre en logements et/ou des coûts du foncier ou de l'immobilier obernois ;

Taux de variation dû au solde migratoire (%)	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Commune de Obernai	4,67	2,23	0,91	0,23	0,21
Commune de Haguenau	0,92	0,61	0,04	-0,18	0,89
Commune de Molsheim	1,60	1,50	0,14	1,28	1,23
Commune de Saverne	0,77	0,14	-0,33	-0,60	0,41
Commune de Sélestat	-0,19	-0,34	-0,63	-0,38	0,37

- un rythme de construction de logements assez moyen même si on a construit 1 134 logements entre 1990 et 1999 et si le rythme est à nouveau nettement à la hausse depuis 2001 ;

Total des logements commencés	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Commune de Obernai	79	181	142	110	33	101	116	21
Commune de Haguenau	239	195	266	352	241	607	120	291
Commune de Molsheim	142	74	166	131	25	19	133	27
Commune de Saverne	150	31	146	88	44	113	48	134
Commune de Sélestat	107	73	158	196	181	259	30	109

- un coût du foncier parmi les plus élevés d'Alsace, et qui est encore en progression. Il s'étage de 19 000 à 30 000 €/l'are en moyenne avec des pointes au-delà de 60 000 €/l'are en centre-ancien, ce qui peut s'avérer handicapant ;
- un voisin (Molsheim) très proche à tous points de vue : de par sa localisation géographique, ses qualités, atouts, perspectives et handicaps respectifs et son positionnement actuel et affiché pour l'avenir (ville moyenne). Molsheim n'est pas dans le même SCOT ce qui complexifie la situation alors même que la Région Alsace co-finance des actions au titre d'une ligne budgétaire «villes moyennes» le bi-pôle Obernai-Molsheim.

Au-delà de l'enjeu qui est clairement identifié (devenir une ville moyenne à part entière) et de la volonté politique qui est clairement affichée (se donner les moyens pour y parvenir), des questions méritent d'être avancées :

- la question des besoins et des enjeux thématiques : que faut-il développer, améliorer, compléter pour que la ville d'Obernai monte d'un échelon dans l'armature urbaine alsacienne ? où ? (quels sont les sites à enjeux ?) comment ?
- quelle stratégie mettre en place par rapport à Molsheim : celle de l'alliance et de la complémentarité des rôles et des fonctions ? Celle de la concurrence, et si oui avec quels moyens et quels risques ?

Toujours est-il que cette zone (le Piémont au sens large) mérite et nécessite l'émergence d'une ville moyenne capable de structurer, de fédérer et d'animer son réseau urbain.

2. Enjeux sectoriels pour Obernai

Environnement et Paysages	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Bois d'Urlosenholtz	<p>Massif forestier en continuité avec le noyau central naturel du Massif Vosgien</p>	<p>Lisière le long de la RD 35 (passages d'animaux, ligne de contact Vosges – Piémont)</p>		<p>Protection de la richesse naturelle, du sol, et contre le ruissellement de l'eau Production forestière</p>
Ried du Dachsbach et Apfelbach	<p>Diversité de la couverture végétale (prés, ripisylve, arbres, vergers,...) Zones humides Paysage de ried de piémont</p>	<p>Fragilité face à l'agriculture intensive Site très visible en piémont Risques d'inondations ponctuelles notamment par remontée de nappe phréatique</p>	<p>Projet de classement avec arrêté de protection de biotope</p>	<p>Point de connexion entre le noyau central du Massif Vosgien et les continuités naturelles du Piémont et de la plaine, donc corridor biologique stratégique entre la plaine et le Massif Vosgien Maintien des prairies Protection des zones humides Maintien d'une coupure verte avec Goxwiller Concilier agriculture et protection de l'environnement</p>
Vallée de l'Ehn	<p>Zones humides Ripisylve Diversité de la couverture végétale</p>	<p>Site très visible en piémont Vergers, trame arborée (haies et arbres isolés) essentiels pour la qualité paysagère Prairies à Saules Têtards à maintenir Risques d'inondations ponctuelles notamment par remontée de nappe phréatique</p>		<p>Coulee verte Protection des zones humides Secteur en vitrine de la Route des Vins Maintien d'une coupure verte entre Ottrott et Boerssch</p>

Environnement et Paysages	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Plaine	Présence du Grand Hamster Vue sur le Piémont et l'arrière-plan vosgien	Pression de l'agriculture intensive Espace très ouvert visuellement Périmètre de captage d'eau		Protection du Grand Hamster Protection d'une source et d'un bras d'eau Protection de la qualité des eaux souterraines Concilier agriculture et protection de l'environnement
Mont National et Immerschenberg	Flore et faune des pelouses calcaires et des forêts sèches de collines sous-vosgiennes Proximité entre la ville et l'espace naturel Vues panoramiques Paysage de vignoble très identitaire Sentier viticole	Opposition entre classement AOC et habitats naturels Site de coteaux très visible Risques de ruissellement et d'érosion dans les zones pentues Secteurs de vergers entre Obernai et Bischoffsheim		Protéger les pelouses calcaires et les forêts sèches Equilibre à maintenir entre habitats naturels et viticulture Corridor biologique stratégique entre la plaine et le Massif Vosgien Protéger la coupure verte avec Rischnsheim
Piémont	Diversité de la couverture végétale	Secteur au Sud de la RD 426 (Route des Vins) très visible	Réhabilitation et mise en valeur du parc de la Léonardsau	Diversité et qualité paysagère à maintenir. Aspect rural à maintenir au voisinage de Boersch et de la Léonardsau

Environnement et Paysages	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Zone industrielle Nord	Arrière-plan remarquable (vignoble et Massif Vosgien)	Très grande visibilité depuis la RD 500	Mise en scène paysagère des abords de la RD 500 en avant-plan de la vue sur la zone industrielle	Insertion paysagère du front urbain
Rue du Général Leclerc	Proximité du vignoble Éléments de trame verte dans le quartier au pied du coteau	Aspect très minéral et routier de cette entrée de ville Bruit et circulation automobile	Requalification paysagère de la Rue du Général Leclerc	Qualité paysagère de l'entrée de ville Favoriser une alternance entre trame bâtie et trame verte à maintenir ou à constituer
Carrefour Europe	Lieu charnière entre plusieurs quartiers	Bruit et circulation automobile		Qualité paysagère des espaces publics Mise en valeur de la centralité Renouer le contact avec les bords de l'Ehn
Europe Nord	Grande diversité du tissu urbain	Grande visibilité du front urbain Est depuis la RD 426 et la RD 500	Aménager un parc urbain pour fédérer les tissus bâtis et équilibrer l'offre récréative par rapport aux quartiers Ouest	Préserver la diversité typologique du bâti et des espaces publics Réussir l'insertion des nouveaux fronts urbains
Europe Sud	Quartier résidentiel calme Contact avec la coulée verte de l'Ehn (sentiers d'accès, piste cyclable, vue sur la ripisylve, bandes herbeuses, chemin de berge)	Grande visibilité du front urbain Est depuis la RD 426 et la RD 500	Possibilité de « finir » le quartier par l'implantation d'équipements structurants	Protection de la coulée verte de l'Ehn Réussir l'insertion paysagère du nouveau front urbain

Environnement et Paysages	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Faubourg Est	Potentiel important pour une mutation et une valorisation du quartier	Espace vitrine par sa position de secteur de liaison entre le centre ville et les quartiers Est	Aménagement et requalification des espaces publics Développer un projet structurant pour la ville et le paysage urbain au Sud de la zone sportive	Profiter des projets de plate-forme multimodale à partir de la gare pour structurer et embellir les espaces publics Relier le quartier aux berges de l'Ehn
Activités Sud	Insertion paysagère correcte	Situation en entrée de ville très visible	Augmenter la végétalisation le long des voiries et entre les bâtiments Intégration paysagère du projet d'aire d'accueil des gens du VOYAGE	Maintenir un paysage d'entrée de ville positif
Quartier Sud	Quartier résidentiel calme Paysage urbain très arboré Mixité habitat et parcelles cultivées (vignes, vergers, potagers) Belles vues sur le paysage d'Obernai Proximité entre la ville et la nature Présence de sentiers et de chemins à travers le quartier et vers l'extérieur	Tendance au mitage urbain Visibilité depuis la contournante	Protéger, mettre en valeur et étendre le réseau de liaisons piédestres et cyclables Insérer le front urbain par un traitement le long de la contournante intégrant les modes de circulation douce.	Maintenir la qualité paysagère d'ensemble Organiser les éventuelles extensions urbaine selon un schéma cohérent protégeant la qualité actuelle du paysage et du cadre de vie des habitants

Environnement et Paysages	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Quartier Ouest	Proximité ville et nature Quartier résidentiel calme Paysage arboré (jardins et vergers voisins)	Visibilité depuis la contournante	Quartier à relier au réseau de circulation douce (piétons, cycles)	Maintien de la qualité paysagère du front urbain Concilier des extensions urbaines ciblées avec le maintien de la qualité environnementale et paysagère
Roedel	Paysage rural riverain varié	Situation en entrée de commune et au bord de la Route des Vins		Eviter le mitage du secteur et stopper l'extension linéaire du bâti le long de la Route des Vins
Coteaux	Vues panoramiques Quartier résidentiel calme Proximité de la ville et de la nature Sentiers piétons de proximité Escalier de liaison	Site très visible Terrains en forte pente Habitats naturels fragiles		Insertion architecturale et paysagère du bâti Limitation de l'urbanisation par rapport au périmètre AOC et aux sites naturels remarquables Espaces naturels riverains à protéger et à partager pour tous les habitants pour l'agrément et la détente
Centre ville Faubourg Ouest	Patrimoine architectural historique Promenade des remparts Bords de l'Ehn	Typicité du quartier historique à préserver	Mise en valeur paysagère du tronçon de l'Ehn au droit du supermarché	Valoriser les espaces publics Intégrer et harmoniser les réhabilitations de bâtiments anciens

Démographique et habitat	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
<p>Population et démographie</p> <p>Evolution :</p> <p>Une croissance de la population de +9% entre 90 et 99, croissance supérieure à la moyenne départementale.</p> <p>Dynamisme démographique endogène grâce à un solde naturel depuis longtemps positif.</p> <p>Augmentation de la population active plus rapide que la population (augmentation du taux d'activité féminine).</p>	<p>Difficultés liés au rythme de croissance démographique très soutenu.</p> <p>Un solde migratoire trois fois plus faible que le solde naturel.</p> <p>Difficultés liés à l'augmentation rapide du nombre de ménages accentuée par une réduction de leur taille.</p>	<p>Maintien d'un rythme de croissance acceptable pour l'équilibre démographique, social et financier de la ville.</p> <p>Anticiper les besoins en matière d'habitat et d'équipements.</p> <p>L'augmentation constante du nombre de petits ménages nécessite une adaptation de l'offre de logements. Aujourd'hui, l'essentiel des petits ménages occupe des grands logements, alors que seule la libération du foncier pour des terrains constructibles permettrait l'accueil de familles (3-4 personnes par ménage).</p>	<p>La maîtrise des rythmes du développement par rapport aux besoins induits,</p> <p>Une croissance démographique adaptée aux capacités de gestion de la ville et à la prise en compte de la cohésion sociale.</p> <p>Réduire le déséquilibre de la structure des ménages afin d'éviter une trop grande concentration de petits ménages, souvent composés de personnes plus âgées.</p> <p>Le maintien des populations jeunes dans la cité.</p>	

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Population et démographie	<p>Structure :</p> <p>Population jeune (- de 20 ans) qui reste importante mais qui diminue.</p> <p>Population des classes d'âges "actives" importante, dont le poids se renforce.</p> <p>La population étrangère présente à Obernai est de 924 personnes, soit 9,2 % de la population totale. Cette part est plus importante que celle enregistrée dans la moyenne des villes de 10 000 à 19 999 habitants du département (8,3 %). C'est un gage de mixité sociale et de renouvellement des populations.</p>	<p>Vieillessement progressif de la population sous l'effet de l'allongement de l'espérance de vie (phénomène national) et d'une migration en nette régression (les jeunes partent et les seniors arrivent).</p> <p>Renforcement du poids des personnes très âgées.</p> <p>Le solde naturel, sur lequel repose la croissance démographique d'Obernai, résulte de la prééminence des classes d'âge des 20-40 ans. Celles-ci étant justement en régression, un ralentissement démographique, voire une diminution de la population, est à craindre.</p>	<p>Besoins spécifiques en équipements, habitat, loisirs au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'évolution de la pyramide des âges (augmentation des plus âgés) - du niveau d'activité de la population - des modes de vie - des petits ménages. 	<p>Favoriser l'accueil de populations nouvelles par une offre de foncier constructible, susceptible d'attirer des jeunes ménages.</p> <p>Des besoins spécifiques, tels qu'un lieu de culte, ont été exprimés (projet en cours dans l'un des bâtiments du centre Hermes).</p> <p>La poursuite de la bonne intégration de ses populations (principe de mixité et de cohésion sociale).</p>

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Population et démographie	<p>Densité :</p> <p>En passant de 307 habitants au km² en 1975 à 406 habitants/km² en 1999, la densité marque le caractère de plus en plus urbain d'Obernai.</p> <p>Sa progression constante montre également son attractivité immobilière et la densification de son territoire.</p>	<p>Le risque : une trop forte optimisation des terrains par les propriétaires conduisant à une densification qui ne tiendrait pas compte des impacts sur le fonctionnement urbain.</p>		<p>L'équilibre à trouver entre densification nécessaire et maintien d'une trame urbaine aérée.</p>
Logements/ habitat	<p>Evolutions :</p> <p>Parc de logements qui devance l'évolution démographique (anticipation des besoins) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - +19,5% entre 1990-99 - progression forte du nombre de petits logements collectifs. <p>Politique de lotissements communaux.</p>	<p>Insuffisance en petits logements locatifs à destination de la population étudiante.</p> <p>Difficulté d'accès au logement pour les jeunes ménages (inadéquation offre/demande).</p> <p>Pression sur les loyers.</p> <p>Développement très net du coût du foncier</p>	<p>Anticipation d'une progression du nombre de logements supplémentaires compris entre 1 900 à 2 200 selon les hypothèses d'ici 2025, pour une population qui augmenterait de 2 500 à 3 000 habitants.</p> <p>Offre en petits logements à renforcer en raison de la structure des ménages (60 % des ménages sont constitués d'une ou de deux personnes), d'une poursuite de la réduction de la taille des ménages (F2-F3), et de l'augmentation de la population estudiantine (studio-F1).</p> <p>Outil de gestion intercommunal de l'habitat (PLH)</p>	<p>Diversité et qualité des formes d'habitat (besoin psychologique de verdure, de balcons...).</p> <p>La capacité d'adaptation du parc de logements aux dynamiques futures</p> <p>Favoriser les petits logements dans les nouveaux programmes immobiliers, ou en cas de réhabilitation ou de transformation de collectifs.</p> <p>Complémentarité de l'offre entre Obernai, les bourgs-centres et le territoire du Piémont.</p>

	Atouts/Forces	Handicaps/faiblesses sensibilités	Besoins	Enjeux
Logements/ habitat	<p>Structure : Le logement collectif représente 58,3 % des résidences principales (contre 36,8 % pour l'ensemble du canton, et 9,5 % pour le canton sans Obernai).</p> <p>La part majoritaire de locataires (51,2 % de l'ensemble du parc) montre le caractère urbain de la ville. En effet, à l'échelle du canton, la part de locataires n'est plus que de 34 %. A noter que le parc locatif d'Obernai représente 85 % de l'offre locative nationale !</p>	<p>La répartition des types de logements, notamment collectifs, est inégale selon les quartiers. De plus, les immeubles de 10 logements et plus sont essentiellement situés dans les secteurs Est et Nord, alors que les petits immeubles se retrouvent de façon relativement homogène sur l'ensemble de la ville.</p> <p>Le locatif permet de répondre à des besoins de diversification de l'offre de logement. Mais Obernai assure seule plus des 4/5^{èmes} de ces besoins à l'échelle du canton.</p>	<p>La demande en la matière va s'accroître avec l'évolution des modes de vie et l'arrivée plus tardive dans un parcours professionnel stable. La pression sur les secteurs aujourd'hui encore peu dense risque d'augmenter sensiblement, risquant de rendre fragile l'équilibre de certains secteurs.</p> <p>Les possibilités de logement des personnes aux revenus modestes sont aujourd'hui très limitées, les mouvements à l'intérieur du parc social étant rares.</p> <p>Les petits logements manquent, alors que nombre de grands logements sont occupés par des petits ménages, les enfants ayant quitté les parents.</p>	<p>Définir précisément les secteurs pouvant être densifiés.</p> <p>A l'échelle intercommunale, inciter à la diversité de l'offre de logements, afin de limiter le poids du collectif d'Obernai dans l'offre cantonale.</p> <p>Assurer un meilleur équilibre de l'offre de logements (individuel/collectif) dans les extensions de la ville.</p> <p>Promouvoir les petits collectifs dans les secteurs où la densification peut être envisagée sans porter préjudice à leur qualité.</p>