

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES



Tome 4 – Bilans et enjeux

Document de travail



Sommaire

1. Bilans des études préalables.....	3
1.1. Principaux enseignements de l'étude socio-économique.....	3
1.2. Principaux enseignements de l'analyse du développement urbain et de la morphologie urbaine.....	10
1.3. Principaux enseignements de l'analyse des précédents documents d'urbanisme ...	11

1. Bilans des études préalables

1.1. Principaux enseignements de l'étude socio-économique

1.1.1. La population

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Un ensemble d'environ 15 119 habitants en 2012.</p> <p>Hausse démographique régulière et continue, de + 48,2 % de 1968 à 2012, avec un indice d'évolution supérieur à ceux du SCoT et du département.</p> <p>Dynamique démographique plus forte pour certaines communes (Réguisheim, Niederentzen, Munwiller et Biltzheim depuis 1982).</p> <p>Soldes naturel et migratoire positifs. Dans les villages, depuis 1968, plus de 63 % de l'augmentation de la population provient des apports migratoires.</p> <p>A Ensisheim, depuis 1968, les apports migratoires et les apports liés au solde naturels représentent chacun près de 50 %</p> <p>Présence d'une population plus jeune que celle du SCoT ou du département.</p> <p>Trois villages à profil très jeune : Biltzheim, Munwiller et Niederentzen.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Migrations résidentielles très favorable au périmètre, notamment pour la population active (importance des apports migratoires à Ensisheim et dans les villages).</p> <p>Tendance à la poursuite du développement démographique (excellente desserte routière, centralité).</p> <p>Territoire attractif pour la population active (proximité/accessibilité aux pôles d'emplois).</p>
	-	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Constat de disparités significatives de structure d'âge d'un village à l'autre.</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Mettre en place les conditions d'un développement de l'habitat apte à assurer un dynamisme démographique, en le maîtrisant.</p> <p>Encadrer l'attractivité résidentielle/Adéquation avec le niveau d'équipements</p>	

1.1.2. Les ménages et le logement

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Depuis ces 10 dernières années : un rythme de production moyen de 106 à 107 logements par an.</p> <p>Taux de vacances relativement faible (6,5%).</p> <p>Offre en logement sociale stable et adaptée au secteur (11%).</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Forte attractivité résidentielle.</p> <p>Maintenir l'attractivité résidentielle à travers une offre de logements adaptée</p>
-	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Faible diversification du parc de logements, notamment dans les villages.</p> <p>Besoins en logements croissant (dessalement des ménages) :</p> <p>Augmentation de la population 1968-2012 : + 48 %</p> <p>Augmentation du nombre de logements : + 106 %</p>	<p style="text-align: center;"><u>Tendances</u></p> <p>Poursuite de la baisse de la taille des ménages (2012 : 2,46 personnes/ménage dans la CCHR, 2,39 à Ensisheim)</p> <p>Parc qui doit s'adapter à l'évolution des ménages : manque de logements locatifs/habitat intermédiaire.</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Diversifier les formes et types d'habitat pour répondre aux besoins de tous.</p> <p>Maîtriser la pression foncière dans un secteur où la demande est forte.</p> <p>Prise en compte du SCoT RVGB :</p> <p>Logements futurs/Diversité du parc de logements (SCoT) :</p> <p><u>Ensisheim (pôle d'ancrage)</u> : au moins 55 % de logements collectifs ou intermédiaire (individuels groupés).</p> <p><u>Pôle relais en devenir</u> (=Niederhergheim, Oberhergheim, Biltzheim, Niedrerentzen, Oberentzen) : au moins 40 % du parc de logements collectifs ou intermédiaire (individuels groupés).</p> <p><u>Villages</u> (Munwiller, Meyenheim et Réguisheim) : au moins 20 % du parc de logements collectifs ou intermédiaire (individuels groupés).</p>	

1.1.3. Les actifs et l'emploi

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>5 172 emplois en 2012 dans l'ensemble de la Communauté de communes. Pôle d'emploi important et en développement.</p> <p>Population active importante (7 800 actifs en 2012).</p> <p>Augmentation de la population active entre 1999 et 2012 plus rapide que la population totale (attractivité)</p> <p>572 entreprises comptabilisées au 1^{er} janvier 2014 (INSEE, Sirène).</p> <p>Forte progression des « cadres ».</p> <p>Prédominance du secteur de l'administration-enseignement-santé (43,1 % en 2012) ; due aux équipements structurants : site militaire, hôpital et centre pénitencier.</p> <p>Taux de chômage bas (8,7%), sensiblement inférieur à celui du département (13,4%).</p> <p>Des ZA dynamiques et accessibles par l'A35.</p> <p>Agriculture céréalière importante sur l'ensemble du territoire.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Développement économique important qui se poursuit.</p> <p>Les ZA comptent en avril 2016 encore près de 39 ha de surfaces disponibles.</p> <p>Quelques locaux disponibles à l'achat dans les ZA existantes.</p> <p>Projet de zone d'activité d'intérêt départemental (ZAID) à Ensisheim sur près de 100 ha.</p>
-	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>71 % des actifs travaillent hors de la CCCHR.</p>	<p style="text-align: center;">Tendances</p> <p>Gestion des déplacements</p> <p>Phasage et complémentarités des opérations d'aménagement à assurer</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Pérenniser et développer les zones d'activités existantes.</p> <p>Promouvoir le développement économique et le projet de la ZAID.</p> <p>Renforcer l'appareil commercial.</p> <p>Permettre le développement/adaptation/évolution de la base militaire et des grands équipements.</p> <p>Préserver la mise en valeur agronomique des terres.</p> <p>Prendre en compte les activités d'extraction et de mise en valeur des granulats.</p>	

1.1.4. L'appareil commercial et les équipements structurants

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Présence d'un tissu de commerces et services de proximité intéressant.</p> <p>Présence d'équipements structurants : Anneau du Rhin, Golf d'Alsace, hôpital.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Encadrée au Nord et au Sud par les aires d'influence de Colmar et de Mulhouse.</p> <p>Développement des infrastructures touristiques (par exemple l'Hôtel Domaine du Moulin)</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Taux d'équipement inférieur à celui du SCoT et du département sauf pour les services aux particuliers.</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Disparition progressive de certains commerces de proximité dans les villages.</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Développer les commerces et services dans le pôle urbain et commun.</p> <p>Développer une offre commerciale structurante à l'échelle du grand territoire.</p> <p>Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements - Adaptation/évolution des structures scolaires et périscolaires au regard de l'évolution attendue de la population</p> <p>Développer l'attractivité touristique du territoire.</p>	

1.1.5. Les déplacements

Tendances		Enjeux	
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Située à mi-chemin entre Colmar et Mulhouse.</p> <p>Proximité immédiate de l'A35.</p> <p>Un réseau viaire dense, avec notamment 5 échangeurs reliant les communes à l'A35.</p> <p>Des tissus urbains bien connectés entre-eux.</p> <p>Cinq lignes de bus régulières du Conseil Départemental desservent le territoire.</p> <p>Offre en stationnement suffisante dans les villages.</p>		<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Ouverture du nouvel échangeur sur l'A35.</p> <p>Plusieurs projets de pistes cyclables sur le territoire (entre Ensisheim et l'A35 et entre Oberhergheim, Biltzheim et Niederentzen).</p> <p>Emprise de l'ancienne voie ferrée du Bassin Potassique reliant Ensisheim à Colmar.</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Augmentation du trafic pendulaire domicile –travail avec prédominance des trajets en voiture.</p>		<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Accroissement du trafic et des nuisances (bruit, pollution).</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Promouvoir le développement des modes de transport alternatifs.</p> <p>Poursuivre les efforts d'amélioration des circulations pédestres touristiques.</p> <p>Adapter la politique de stationnement aux différentes fonctions urbaines.</p> <p>Sur le long terme : imaginer une réouverture des circulations ferroviaires vers Mulhouse et Colmar.</p>		

1.2. Principaux enseignements de l'analyse du développement urbain et de la morphologie urbaine

Tendances		Enjeux	
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Implantations originelles le long de l'III.</p> <p>Paysages urbains mis en valeur par le réseau hydrographique.</p> <p>Bans communaux répondant aux mêmes logiques.</p> <p>Morphologies urbaines globalement similaires sur le territoire.</p> <p>Centres anciens compacts, denses et relativement préservés.</p> <p>Alternance de densités fortes et faibles bénéfique au caractère urbain.</p> <p>Bon dialogue entre les volumes bâtis.</p> <p>Patrimoine architectural et urbain riche.</p> <p>Espaces publics aménagés dans les centres et dans les quartiers résidentiels.</p> <p>Centralités urbaines fortes marquées autour des mairies/écoles/église.</p> <p>Construction de bâtiments publics répondant aux nouveaux besoins de la population.</p>		<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Travaux de voiries en cours.</p> <p>Projets de développement urbains en cours.</p> <p>Présence d'un potentiel foncier interne.</p> <p>Potentialités d'extension urbaine.</p> <p>Respirations urbaines et cœurs d'ilots-verts à valoriser.</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Part importante de tissus pavillonnaires classiques, grands consommateurs d'espace.</p> <p>Présence de quelques rues marquées par un urbanisme diffus et lâche.</p> <p>Quelques rues manquent d'aménagement.</p>		<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Rétention foncière importante dans les tissus urbains (coût des terrains et difficultés de mobilisation).</p> <p>Des bâtiments vacants difficilement mobilisables (vétusté).</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Maintenir la compacité des tissus.</p> <p>Encourager la diversité des fonctions dans les zones urbaines.</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti historique et respecter la morphologie urbaine.</p> <p>Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et des entrées de ville.</p> <p>Enjeux de structuration des espaces urbanisés.</p>		

1.3. Principaux enseignements de l'analyse des précédents documents d'urbanisme

Tendances		Enjeux	
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Large couverture des documents d'urbanisme récents (hormis Munwiller et Oberhergheim).</p> <p>Des PADD communaux cohérents.</p> <p>Des zonages répondant aux mêmes logiques (hormis Munwiller).</p> <p>Des espaces agricoles et naturels préservés.</p> <p>Des documents d'urbanisme qui ont su répondre à la pression foncière.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Dynamique et compétences intercommunales assumées.</p> <p>Equipements et projets intercommunaux structurants.</p> <p>SCoT en cours d'élaboration.</p>	
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p>	
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Donner un cadre réglementaire au projet de territoire.</p> <p>Introduire de la souplesse pour favoriser l'urbanisme de projet.</p>		

