

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Approuvé*

## Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES

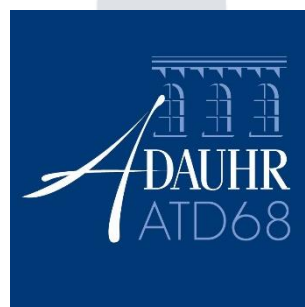
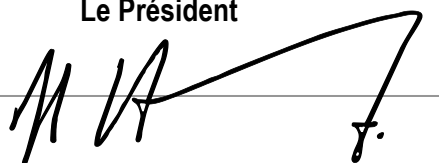


### Tome 1.8 : Stratégie de développement

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLU APPROUVÉ par délibération du Conseil de la  
Communauté de Communes du 23 DÉCEMBRE 2019

Le Président



Décembre 2019



# Sommaire

Avant-propos.....	3
1. Projections démographiques pour la CCCHR .....	4
1.1. Méthodologie .....	4
1.2. Les tendances démographiques observées.....	5
1.3. Les différentes possibilités de projections.....	5
2. Où édifier ces logements ? .....	6



# Avant-propos

Le présent document justifie les choix de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin en matière de stratégie de développement urbain, d'équipements et d'économie.

Ce document se décline à plusieurs niveaux :

- **Tome 1.8** : Synthèse : ce document synthétique reprend les choix en matière de développement urbain des différentes strates de la CCCHR (pôle d'ancrage, pôles relais en devenir, villages) ;
- **Tome 1.8a** : il détaille les choix de développement pour le pôle d'ancrage ;
- **Tome 1.8b** : il détaille les choix de développement pour les pôles relais en devenir ;
- **Tome 1.8c** : il détaille les choix de développement pour les villages ;
- **Tome 1.8d** : il détaille les choix de développement des zones économiques (ZA type 1, ZA type 2, ZA type 3).

# 1. Projections démographiques pour la CCCHR

*N.B. : Avant de commencer l'analyse, il tient de préciser que l'analyse ci-dessous se base sur les populations des ménages et non la population totale. En effet, baser l'analyse sur la population des ménages permet de gommer l'effet de la base militaire de Meyenheim et de la prison d'Ensisheim (les militaires et les détenus étant comptabilisés dans la population totale) notamment.*

## 1.1. Méthodologie

L'objectif du PLUI est de déterminer les besoins en logements sur une période n + 20 ans (cf PADD). Aussi, les calculs des besoins en logements ont été réalisés de manière à estimer le nombre de logements à produire sur une période de 20 ans, avec les données disponibles. La vision à long terme va permettre l'anticipation (préemption, équipements, réseaux...), le phasage de l'urbanisation et l'ouverture des zones de développement urbain et économique en fonction des besoins.

La réalisation d'un modèle de projection nécessite la prise en compte de nombreux indicateurs (population, population des ménages, résidence principales, logements vacants, taux d'occupation des ménages etc...). Les projections ont été calculées à partir des données INSEE de 2015 (données consolidées), seules données récentes disponibles au moment des études.

L'objectif étant l'estimation des besoins en logements à compter du PLUI arrêté. Les données spatiales sont calées sur des disponibilités foncières datant de fin 2018.

Il n'est méthodologiquement pas possible de réaliser les études prospectives tout en prenant en compte les constructions en cours d'édification sur l'ensemble du territoire de la 3CHR et/ou à venir dans le laps de temps des études (avant arrêt du PLUI) et sans avoir d'information fiable sur les autres critères (cela pose en outre un problème de disponibilité des données et de cohérence entre les différentes dates et types de données).

Aussi le nombre de logements à créer est à caler sur la période 2019-2039. La date de 2019, qui correspond à la date d'arrêt et d'approbation du PLUI, correspond également à la date à partir de laquelle la mise en œuvre du PLUI sera évaluée (au bout de 9 ans, la loi impose un bilan du PLUI).

## 1.2. Les tendances démographiques observées

Pour définir des scénarios de développement, il est nécessaire tout d'abord d'observer les évolutions démographiques des années précédentes.

- **Les tendances observées entre 1999 et 2015**

Cette première étape nous permet maintenant d'observer les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire.

Ainsi, trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

	Années de recensement INSEE		Gains d'habitants	Résidences principales créées	Taux de variation annuel composé
<b>Tendance 1</b>	1999	2015	2 030	1 451	0,95%
<b>Tendance 2</b>	1999	2010	1 301	1 002	0,91%
<b>Tendance 3</b>	2010	2015	729	449	1,04%

## 1.3. Les différentes possibilités de projections

- **Anticiper le desserrement des ménages**

En observant les tendances depuis 1968, une diminution progressive de la taille des ménages est observée.

L'allongement de la durée de vie, l'évolution des modes de vie (multiplication des familles monoparentales, divorces, phénomène de décohabitation entre les générations etc) expliquent la baisse du nombre moyen de personnes par ménage ; les études tendent à montrer que cette tendance à la baisse se poursuivra dans les prochaines années.

C'est pourquoi, l'étude ci-après se basera donc sur un taux moyen de 2,19 personnes par ménage au sein du territoire de la CCCHR. Ce taux s'inscrit dans la continuité de la courbe constatée par le passé.

- **Projeter la population sur 2039**

Les tendances observées ces dernières années laissent apparaître un taux de variation annuel de la population des ménages supérieur à 0,9%. De surcroît, la CCCHR enregistre une accélération de sa croissance démographique depuis 2010, témoignant de la forte attractivité du territoire. Notons ici que, selon les statistiques, trois territoires sont très dynamiques dans le Grand Est : les 3F Sud Haut-Rhin, les 3F Lorraine et la CCCHR.

En effet, le Territoire de la CCCHR, situé entre les agglomérations de Mulhouse et de Colmar, le long de l'A35, irrigué par de nombreux échangeurs et intégré dans un système de desserte bien connecté aux flux régionaux et transfrontaliers, fait l'objet d'un positionnement stratégique générant une forte attractivité. Pour rappel, l'objectif du PADD consiste à tirer parti du positionnement singulier de ce territoire attractif, en l'inscrivant dans une dynamique maîtrisée, structurée et équilibrée, à travers notamment une politique économique puissante et structurée.

Le scénario « d'équilibre » sur lequel repose le projet de Territoire du PLUI consiste à assurer un développement résidentiel en adéquation avec le développement économique préconisé, en l'encadrant de manière à conforter et renforcer l'armature urbaine préconisée par le SCoT.

De ce fait, le scénario retenu par sur la Communauté de Communes Centre-Haut-Rhin consiste à permettre un développement démographique apte à répondre aux enjeux et besoins, tout en la modérant légèrement par rapport aux tendances observées et en cherchant à structurer fortement le territoire (consolidation du pôle d'ancrage).

Aussi, afin de respecter l'armature urbaine du SCoT, la CCCHR définit différents taux de croissance en fonction des strates (Cf. : tomes 8a, 8b et 8c).

	POPULATION			LOGEMENTS
	Taux de variation	Nb hab en 2039	Gains hab 2019 2039	Besoins en logements
<b>Pôle d'ancrage</b>	1,00%	8 638	1 559	995
<b>Pôles relais en devenir</b>	0,93%	4 868	821	606
<b>Villages</b>	0,34%	3 569	233	241
<b>Total Centre Haut-Rhin</b>	0,83%	17 074	2 612	1 841**
<b>Personnes par ménage : 2,19*</b>				

*N.B. : Le nombre de personnes par ménage choisi est expliqué ci-dessus\*  
Les besoins en logements permettent d'accueillir les nouvelles populations (gains habitants) mais également à maintenir la population dans la commune (à cause du desserrement des ménages)\*\**

## 2. Où édifier ces logements ?

Selon le scénario démographique retenu pour la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin, il faudra construire/mobiliser environ 1 850 logements pour accueillir près de 17 000 habitants d'ici 20 ans (population des ménages). Ces logements peuvent trouver place soit dans l'enveloppe bâtie (densification, mobilisation des logements vacants, requalification de friche), soit être édifiés en extension du tissu urbain existant.

Chaque strate de l'armature urbaine (pôle d'ancrage, pôles relais et villages) a été étudiée: Cf. : tomes 1.8a, 1.8b et 1.8c.

Dans un premier temps, le nombre de logements qu'il était possible de créer en densification a été approché. Pour ce faire, les surfaces exploitables (« dents creuses ») au sein du tissu urbain ont été repérés. Le potentiel de logements vacants et friches a été pris en compte.

Afin de répondre à l'ensemble des besoins en logements, du foncier complémentaire a été calibré pour répondre à l'ensemble des besoins en logements et équipements de base. Ce foncier complémentaire est inscrit dans le PLUI sous forme de zone d'extension (AU). Ces différents secteurs seront urbanisés sous forme d'opération d'ensemble, afin de garantir une cohérence d'ensemble et une bonne



intégration dans le site (des prescriptions spécifiques sont introduites dans le PLUI dans ce sens). Au sein de ces zones d'extension, une densité minimale de logements par ha est introduite de manière à assurer une modération de la consommation de l'espace.

	POPULATION			LOGEMENTS		
	Taux de variation	Nb hab en 2039	Gains hab 2019 2039	Nouveaux habitants	Desserrement ménages	Total besoins en logements
<b>Pôle d'ancrage</b>	1,00%	8 638	1 559	709	286	995
<b>Pôles relais en devenir</b>	0,93%	4 868	821	373	233	606
<b>Villages</b>	0,34%	3 569	233	103	138	241
<b>Total Centre Haut-Rhin</b>	0,83%	17 074	2 612	1 185	656	1 841

	LOGEMENTS				
	Besoins en logements	Logements vacants	Total logts à créer	en densification et requalification de friche	en extension
<b>Pôle d'ancrage</b>	995	69	926	650	276
<b>Pôles relais en devenir</b>	606	50	556	163	393
<b>Villages</b>	241	0	241	103	138
<b>Total Centre Haut-Rhin</b>	1 841	119	1 722	916	807

Près de 28 ha de potentiel intra-muros a été recensé au sein des communes de la 3CHR auxquels s'ajoute les 19,5 ha de l'ancienne friche minière dite « les Oréades » à Ensisheim. Ce potentiel est essentiellement affecté au développement urbain (logements notamment).

Ce potentiel permettra d'absorber près de la moitié des besoins en logements ; en prenant en compte le potentiel de logements vacants, près de 56 % des besoins en logements seront couverts.

Afin de permettre la réalisation de l'ensemble des logements estimés pour les 20 prochaines années, des surfaces complémentaires ont été délimitées dans le PLUI :

	<b>SURFACES INSCRITES AU PLUI (ha)</b>	
	<b>1AU</b>	<b>2AU</b>
<b>Pôle d'ancrage</b>	1,05	8,3
<b>Pôles relais en devenir</b>	17,6	0,8
<b>Villages</b>	6,14	1,69
<b>Total Centre Haut-Rhin</b>	24,79	10,79
	<b>35,58</b>	

Les surfaces inscrites dans le cadre du PLUI ont été phasées en 1AU et 2AU. Ceci permettra d'ouvrir les zones à l'urbanisation en fonction des besoins.

Afin de conforter sa place dans l'armature urbaine et de conforter sa fonction de ville, plus de la moitié des logements sera réalisée à Ensisheim (pôle d'ancrage), soit environ 1 000 logements. Le reste des logements se répartissent entre les pôles relais en devenir (environ 600) et les villages (environ 300).

Près de 56% des logement futurs seront réalisés en densification/reconversion de friches au sein de la CCCHR (Oréades comprises) et en s'appuyant sur la mobilisation d'une partie du parc des logements vacants :

	<b>DENSIFICATION (ha)</b>	<b>EXTENSION (ha)</b>
<b>Pôle d'ancrage</b>	72,3%	27,7%
<b>Pôles relais en devenir</b>	35,2%	64,8%
<b>Villages</b>	42,8%	57,2%
<b>Total Centre Haut-Rhin</b>	56,2%	43,8%



