

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Approuvé**

## Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES



**Tome 1.8 : Stratégie de développement**

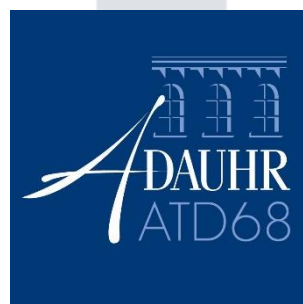
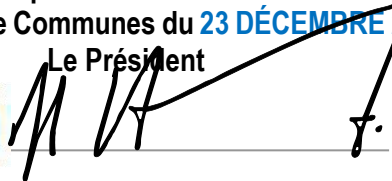
**a. Strate « Pôle d'ancrage »**

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

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



Le Président



Décembre 2019



# Sommaire

1. Stratégie de développement urbain .....	3
1. Projections démographiques pour la strate « pôle d’ancrage » .....	5
1.1. Méthodologie .....	5
1.2. Les tendances démographiques observées.....	6
1.3. Les différentes possibilités de projections.....	6
2. Où édifier ces logements ? .....	8
2.1. Créer des logements en densification .....	8
2.1.1. Analyse des interstices de l’enveloppe urbaine.....	8
2.1.2. Analyse des mutations de l’enveloppe urbaine .....	12
2.1.3. Synthèse des logements à réaliser en densification et par la requalification de friche	13
2.2. Le foncier complémentaire.....	15
2. Cibler les pôles d’équipements de base .....	19
3. Le Temps zéro du SCoT et bilan des surfaces en faveur du développement urbain.....	25
3.1. Bilan des surfaces du PLUi inscrites hors T0 (compatibilité SCoT) .....	27
3.2. Adaptation des T0 du SCoT.....	28



# 1. Stratégie de développement urbain



## 1. Projections démographiques pour la strate « pôle d’ancrage »

*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	811	743	0,76%
<b>Tendance 2</b>	1999	2010	658	584	0,91%
<b>Tendance 3</b>	2010	2015	153	159	0,44%

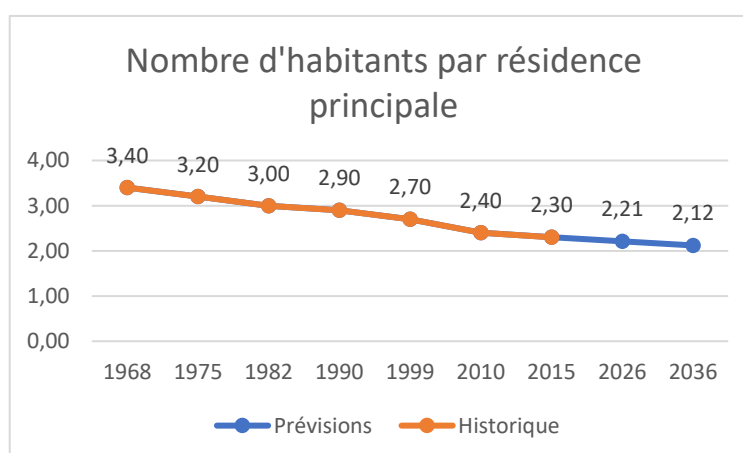
## 1.3. Les différentes possibilités de projections

- **Anticiper le desserrement des ménages**

Les données du dernier recensement INSEE (2015) donnent un 2,3 personnes par ménage en moyenne dans le pôle d'ancrage de la Communauté de Communes. En observant les tendances depuis 1968, on peut se rendre compte d'une diminution progressive de la taille des ménages (3,4 personnes par ménage en 1968 contre 2,3 en 2015).

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 de 2,12 personnes par ménage. Ce taux s'inscrit dans la continuité de la courbe constatée par le passé.





- **Projeter la population sur 2039**

Le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire.

C'est pourquoi, il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire.

Le scénario retenu par la CCCHR pour le « pôle d'ancrage » consiste à soutenir la croissance démographique afin de conforter la position de la ville dans l'armature urbaine (pôle d'ancrage). Tout comme l'ensemble du territoire de la CCCHR, la ville d'Ensisheim connaît une réelle attractivité, en témoigne un solde migratoire positif depuis plus de 30 ans et la progression constante de sa population. L'objectif du projet de développement consiste à mettre l'accent sur le triptyque logements-équipements-activités, c'est-à-dire à privilégier le développement de l'offre résidentiel au sein des entités bien équipés. Le site d'activité d'intérêt supra départemental en cours de développement (développement des emplois), et la mise en œuvre du quartier des Oréades (accueil des actifs) dans les mois à venir, témoignent de l'importance du développement attendu de la ville.

Par ailleurs, le nombre de déclarations d'urbanisme (PC, PA, DP)<sup>1</sup> relevées depuis 2015, ne montrent pas un ralentissement de cette croissance.

En phase avec les tendances et projets, en recherchant le maintien d'une adéquation avec le nouveau d'équipements, un taux d'évolution moyen annuel maximal de 1% par an permettra de répondre de façon crédible aux enjeux et besoins.

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2039	Gains hab 2019 2039	Besoins en logements
<b>Scénario pôle d'ancrage</b>	1%	8 638	1 559	995**
<b>Personnes par ménage : 2,12*</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) \*\**

En résumé, le scénario retenu :

A une croissance démographique de	<b>1% par an</b>
Projetée d'accueillir	Environ <b>1 500</b> habitants supplémentaires
Pour un nombre total	D'environ <b>8 600</b> habitants d'ici 2039 sur le pôle d'ancrage (hors populations communautaires type EPHAD, etc.)
Soit un total	D'environ <b>1 000</b> logements à créer d'ici 2039 pour répondre aux besoins liés aux projections démographiques

<sup>1</sup> Liste des permis de construire, information intercommunale

## 2. Où édifier ces logements ?

### Méthodologie générale – explication de la méthode

L'objectif de cette analyse vise à connaître le potentiel foncier susceptible de répondre aux besoins en termes de logements (taux de mobilisation du PLUi). Il s'agit ici de voir où placer les logements dans l'enveloppe du PLUi pour répondre à l'objectif de développement démographique fixé ci-dessus.

Selon le scénario démographique retenu dans le pôle d'ancrage, il faut construire environ 1000 logements pour accueillir 8 600 habitants d'ici à 2039. Ces logements peuvent trouver place soit dans l'enveloppe bâtie (densification), soit être construits en extension du tissu urbain existant, soit, selon les cas, à travers le potentiel des logements vacants.

Pour ce faire, il s'agit d'analyser, dans un premier temps, le potentiel mobilisable constitué par les interstices de l'enveloppe urbaine pour évaluer le foncier disponible au sein du tissu urbain. En effet, la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) vise à limiter l'étalement urbain et pousse donc à optimiser en priorité les espaces vides dans le tissu urbain. Il convient donc d'analyser ce potentiel. Au regard de ce foncier mobilisable en densification, il s'agit de déterminer le nombre de logements qui peuvent être construits raisonnablement dans l'agglomération existante, en tenant compte de la densité actuelle de l'enveloppe urbaine.

Il s'agit ensuite de déterminer le nombre de logements encore nécessaires hors agglomération pour répondre à l'objectif de développement démographique préconisé par le projet de territoire et de déterminer le foncier nécessaire (= foncier complémentaire), en appliquant les densités du SCoT demandées. Une fois cette surface déterminée, il s'agit d'analyser si le zonage du PLUi permet d'absorber ces besoins (zones AU du PLUi).

### 2.1. Créer des logements en densification

#### 2.1.1. Analyse des interstices de l'enveloppe urbaine

##### Méthodologie

Les cartes des parcelles non bâties ci-dessous identifient les interstices de l'enveloppe urbaine. L'analyse somme ces parcelles non bâties de l'enveloppe urbaine du PLUi (U habitat). Afin de vérifier la compatibilité avec le SCoT, l'analyse chiffrée tient compte des parcelles du T0 et celles qui se situent en-dehors.

*[Pour rappel : Le Temps Zéro (T0) est défini comme une enveloppe urbaine de référence. Cette enveloppe délimite l'état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCoT.]*

L'analyse est composée d'un élément cartographique et de données chiffrées. Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond cadastral le plus récent, à savoir le cadastre 2017 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale sélectionne les parcelles non bâties dans les zones U développement urbain selon le zonage du PLUi (zones UA + UB pour le pôle d'ancrage). L'analyse prend également en compte les Oréades, considérées comme une dent creuse car c'est un espace déjà artificialisé (friche minière en reconversion ; f. tableau ci-dessous). Dans un premier temps, la méthodologie supprime les parcelles isolées de très petite surface, puis un travail de terrain et en relation avec les élus permet d'examiner l'état de ces parcelles non bâties (parcelles vides) en tenant compte de la réalité des utilisations et des contraintes d'occupation du sol (exemple : un parking public est une parcelle non bâtie. L'analyse la

fait donc apparaître en couleur. Néanmoins, une occupation du sol y existe. Il y a donc lieu de la caractériser).





Les limites de l'exercice sont de deux ordres : techniques tout d'abord ; le fond cadastral peut comporter des erreurs matérielles, notamment le contour de certaines parcelles (certaines ont été intégrées dans le domaine public mais ne sont pas encore cadastrées comme tel). Mais également en termes méthodologique : l'analyse ne tient pas compte des unités foncières mais considère bien l'ensemble des parcelles non bâties. Il convient de préciser que cette variable (UF) est prise en compte lors de la caractérisation, et non lors de l'affichage de ces parcelles par le SIG.



Au regard de la réalité du terrain, plusieurs critères ont été retenus pour caractériser les parcelles non bâties (vides). A chaque critère de classification, une couleur a été attribuée et cartographiée. Par ailleurs, chaque contrainte est associée à un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Ainsi, une contrainte qui rend la parcelle inconstructible (par exemple un fonds de parcelle qui correspond à un jardin privatif) est associé à un coefficient de « 0 ». Au contraire, une faible contrainte (par exemple, une parcelle potentiellement constructible mais qui est située dans le périmètre des ABF) aura un coefficient plus proche de « 1 ».




Cette analyse permet de développer une approche qualitative d'analyse du potentiel foncier mobilisable. Il s'agit de coller au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme.

Le potentiel foncier intra-muros du pôle d'ancrage de la CCCHR sera analysé, c'est-à-dire l'analyse des dents creuses d'Ensisheim.

Les contraintes d'urbanisation sont répertoriées ci-dessous. A chaque contrainte, un coefficient de pondération a été appliqué (explication de la légende cartographie). Il convient de préciser que ces critères sont communs à l'ensemble des communes de la CCCHR. Pour des questions de compréhensions, seules les couleurs affichées sur les cartes de la strate « pôle d'ancrage » sont affichés ci-dessous :

ETAT EXISTANT				
Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+  ↓		Jardin	En vert, les parcelles qui constituent des jardins et accès privatifs compris dans une unité foncière avec une ou plusieurs habitations (fonds de jardin).	0
		Equipement	En jaune, les parcelles concernées par un aménagement ou un équipement public (parking, terrain de jeux, cimetière, etc.).  On retrouve également dans cette catégorie les parcelles non bâties concernées par des emplacements réservés inscrits au PLUi.	0
		Parcelles bâties	En bleu, les parcelles déjà bâties ou artificialisées à la date d'approbation du PLUi.  Sont également concernées les parcelles ayant des projets d'urbanisme en cours (PA, DP ou PC déposés).  Au vu de l'avancée des projets immobiliers et de leur constructibilité quasi immédiate,	0

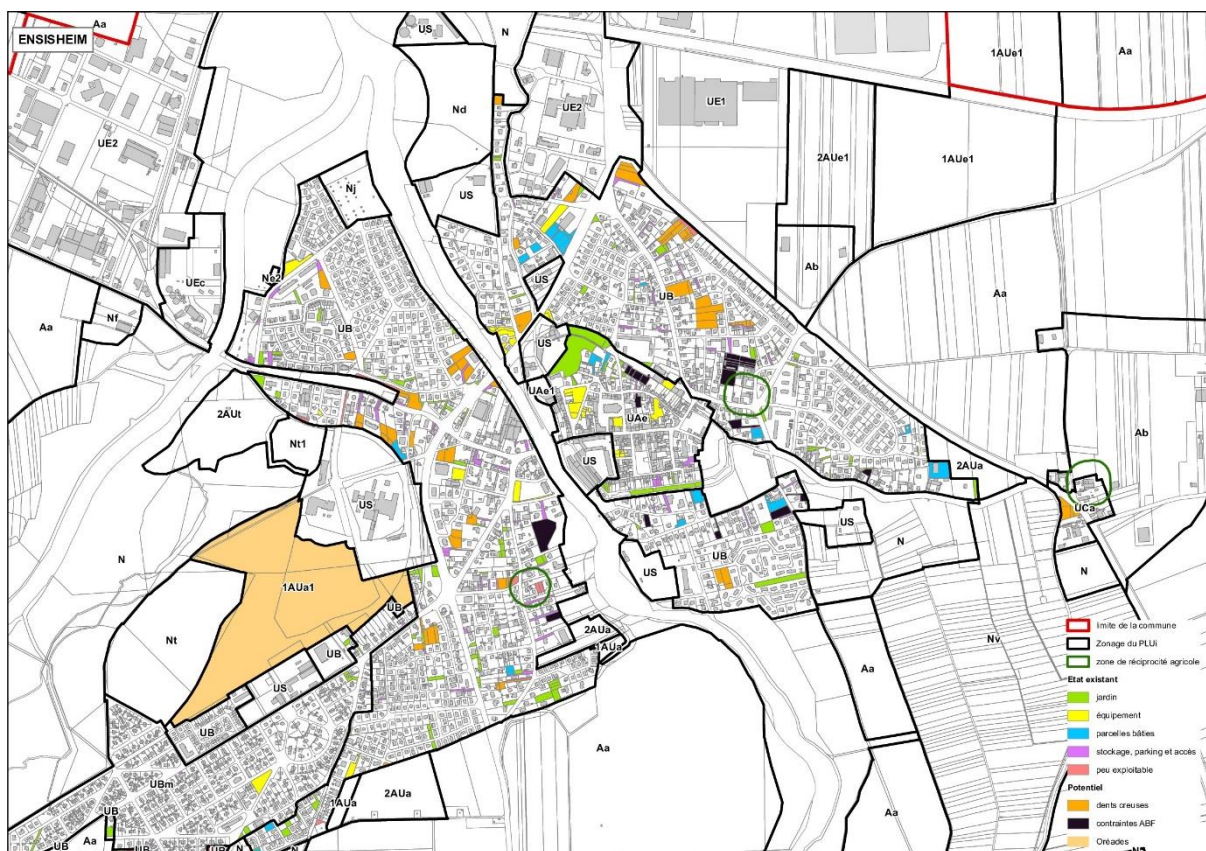
-			l'analyse considère que ces vides ont déjà une occupation du sol.	
ÉTAT EXISTANT				
Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+ ↓ -		Stockage, parking et accès	En violet, les parcelles concernées par des parking ou des accès privés. Également, des parcelles concernées trop du stockage privé.	0
		Peu exploitable	En rose, les parcelles peu exploitables au vu de leur superficie ou de leur localisation (terre-plein central, problème de raccordement aux réseaux, problème topographique, accessibilité difficile, etc.). Ont également été ajoutés à cette catégorie les vides situés dans le périmètre de réciprocity des exploitations agricoles, réputés contraints par l'activité agricole générée, ainsi que les vides situés dans le périmètre du captage des eaux au Sud d'Ensisheim.	0

POTENTIEL FONCIER				
Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+ ↓ -		Contraintes	En noir, les parcelles potentiellement urbanisables. Situées dans le périmètre délimité des abords de certains monuments, ces vides supportent certaines conditions à la construction. C'est pourquoi, l'analyse considère que ces contraintes peuvent être un frein à certains projets architecturaux.	0,8
		Vide	En orange, les vides qui ont peu ou pas de contrainte. Ces vides sont voués au développement urbain en zone U.	1
		Oréades	En orange clair, les vides que forment les Oréades. Cette surface est déjà artificialisée du fait de son activité ultérieure. C'est pourquoi, on considère cet espace comme une dent creuse à densifier. Ainsi, le développement urbain viendrait reconverter un espace en friche. Ces vides sont donc voués au développement urbain.	1

L'analyse qualitative a été réalisée en septembre 2018.

Il convient de préciser que l'analyse chiffrée ci-dessous différencie les parcelles vides qui se situent dans et hors du T0. En effet, certaines parcelles vides des zones urbaines peuvent être situées hors du temps zéro délimité par le SCoT RVGB. Le temps zéro du SCoT a délimité l'état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCoT (2016), tandis que le document d'urbanisme (PLUi) vise à délimiter des zones urbaines en fonction des évolutions communales et recherche une compacité urbaine cohérente.

Précisons également que certaines parcelles peu bâties ont également été caractérisées. C'est le cas du jardin de l'établissement public de santé : cadastralement, la parcelle apparaît comme non surbâties en raison de la très faible emprise du bâti existant. Néanmoins, ce vide n'est pas mobilisable en raison de la nature de l'occupation du sol. Il a donc été redécoupé et caractérisé comme un jardin.



## Tableaux et synthèse des données

Le tableau ci-dessous fait apparaître le potentiel mobilisable dans les zones de développement urbain du PLUi au regard des coefficients de pondération définis ci-dessus :

	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Jardin	5,03	0	0	0
Equipement	2,19	0	0	0
Bâti	1,53	0,33	0	0
Stockage, parking, accès	2,10	0	0	0
Peu exploitable	0,81	0	0	0
Contraintes ABF	1,95	0	1,56	0
Pas ou peu de contraintes	4,92	0	4,92	0
Oréades	19,51	0	19,51	0
<b>Total des vides en U exploitables en ha</b>				<b>25,99</b>

Ainsi, le pôle d'ancrage (= commune d'Ensisheim) totalise un potentiel foncier d'environ 26 ha dont 6,5 de dents creuses pouvant être utilisées en densification en faveur du développement urbain (habitat et équipement), et 19,5 hectares liés à la reconversion de friche minière (secteur des Oréades).

### 2.1.2. Analyse des mutations de l'enveloppe urbaine

#### Synthèse des données

#### MUTABILITE DU BATI EXISTANT ET SITE EN RECONVERSION (FRICHE)

Cette potentialité repose sur la réutilisation d'espace en friche/reconversion (secteur des Oréades pour Ensisheim), sur la mutabilité du bâti existant et sur la mobilisation de logements vacants. A Ensisheim, on observe une densification assez forte du bâti, réduisant le potentiel de bâti mutable à des fins de logements, qui de plus pourra également à servir à répondre aux besoins spécifiques en termes d'équipements. En revanche, comme indiqué plus haut, un ancien secteur minier (friche) fait l'objet d'une reconversion en faveur du développement urbain.

### La vacance des logements :

La vacance d'un logement peut correspondre à des situations très différentes. Le parc de logements vacants est, de ce fait, très hétérogène. A partir de la durée d'inoccupation du logement, il est possible de distinguer deux grands types de vacance regroupant chacun de grandes diversités de situations :

- La vacance conjoncturelle ou de marché (dite aussi vacance « frictionnelle ») qui est momentanée et de courte durée. Elle peut concerner, par exemple, des logements proposés sur le marché de la vente ou de la location, des logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, des logements étudiants lors des vacances d'été, des logements temporairement indisponibles pour cause de travaux d'amélioration, etc. Ce temps nécessaire à la revente, à la relocation, à l'entretien ou à la remise en état d'un logement est indispensable pour permettre la fluidité du marché immobilier. Il s'agit d'une vacance normale, dite de marché, dont le taux communément admis se situe aux alentours des 6% ou 7%.
- La vacance structurelle ou « hors marché », de longue durée. Cette forme de vacance plus durable, qui pose de réelles difficultés aux acteurs locaux, renvoie à des situations diverses : stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux trop importants...) ou encore inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille, etc.).

Dans le pôle d'ancrage, le taux de vacance est considéré comme de la vacance conjoncturelle (environ 6,8% en 2015 selon l'INSEE) :

	Vacance des logements (INSEE, 2015)		
	Nb log. vacants	Nb total logements	Taux vacance
Ensisheim	218	3 229	6,8%
<b>Pôle d'ancrage</b>	<b>218</b>	<b>3 229</b>	<b>6,8%</b>

Ainsi, certains logements pourraient être réutilisés afin d'arriver à un objectif d'une vacance structurelle (5%).

## **2.1.3. Synthèse des logements à réaliser en densification et par la requalification de friche**

### **Méthodologie**

Il s'agit ici d'approcher le nombre de logements susceptibles d'être construits de façon raisonnable dans ce potentiel foncier intra-muros (vides + bâti mobilisable) et de friche.

Pour mesurer la surface urbaine effectivement dévolue à l'habitat et à la mixité urbaine, il convient de faire la somme des parcelles bâties à des fins d'habitat et mixité courante (ex : petits commerces, écoles, mairie, etc.), et on obtient ainsi la surface urbaine effective de la commune.

L'idée est ici d'exclure les zones naturelles, agricoles, d'activités ou d'équipements publics importants afin d'obtenir, en hectare, la surface réellement dévolue à l'habitat et à la mixité courante (sont également exclues les voies et emprises publiques, afin d'exprimer la surface en foncier net).



Une fois cette surface urbaine effective connue, on divise le nombre de logements INSEE par cette surface : on peut ainsi estimer la densité urbaine nette de la commune. Le chiffre obtenu estime la densité urbaine nette de la commune en tenant compte de la mixité fonctionnelle nécessaire à la vie résidentielle (ex : commerce de quartiers, école, etc.).

## Tableaux et synthèse des données

Densité urbaine observée :

	Ensisheim
<b>Surface urbaine effective (habitat et mixité courante)</b> Mesure exprimée en foncier net (en ha)	<b>161</b>
<b>Nombre de logements au dernier recensement INSEE</b>	<b>3 229</b>
<b>Estimation de la densité urbaine nette effectivement observée dans la commune (en log/ha)</b>	<b>20,1</b>

La densité nette moyenne effectivement observée dans le pôle d'ancrage de la CCCHR en 2015 est de 20,1 logements à l'hectare. Au vu de la position de la ville dans l'armature urbaine du SCoT, de sa morphologie urbaine et de la prise en compte dans le potentiel mobilisable de la friche des Oréades, la densité suivante est prise en compte :

<b>Densité projetée en zone urbaine (en log/ha)</b>	Ensisheim	<b>25</b>
---	-----------	-----------

Cette densité reste cohérente avec le tissu existant et n'altère en aucun cas au cadre existant. De plus, elle correspond à la densité minimale du SCoT pour les sites d'extension urbaine.

### Nombre de logements susceptibles d'être bâtis en intra-muros et sur la friche des Oréades :

Pour mesurer le nombre de logements à construire raisonnablement en densification, il convient de multiplier le potentiel foncier des zones urbaines avec la densité projetée (25 logements/ha).

	<b>DENSIFICATION (ha)</b>	<b>DENSITE PROJETEE</b>	<b>NB LOGEMENTS</b>
	<b>Total des dents creuses exploitables et friches des Oréades</b>	<b>En log/ha</b>	<b>En densification</b>
<b>Dents creuses U</b>	6,48	25	162
<b>Oréades</b>	19,50	25	488
<b>Pôle d'ancrage</b>	25,99	25	650



Ensisheim compte 26 hectares de dents creuses et site en reconversion. Ainsi, il sera possible d'y construire au moins 650 logements.

### Concernant la mobilisation des logements vacants :

La mobilisation d'une partie des logements vacants permettra de répondre aux besoins en logements. Ainsi, l'objectif visé est de tendre à un taux de vacance de 5% dans ces pôles. La réutilisation de ces logements va contribuer à la densification puisqu'une part des logements à créer se fera dans ce potentiel.

<b>RETRANCHER LES LOGEMENTS VACANTS</b>				
	<b>Nb log. vacants</b>	<b>Nb total logements</b>	<b>Nb log à retrancher</b>	<b>Taux vacance de la commune après mobilisation</b>
<b>Ensisheim</b>	218	3 229	69	4,6%
<b>Pôle d'ancrage</b>	218	3 229	69	4,6%

### Synthèse du potentiel intra-muros et requalification de friche :

Au total, au moins 720 logements sont susceptibles d'être édifiés/mobilisés (dont près de 69 logements vacants) à Ensisheim.

## 2.2. Le foncier complémentaire

### Méthodologie

Le nombre de logements réalisables en densification et requalification de friche étant estimé, il s'agit de calculer le foncier complémentaire nécessaire pour répondre à la totalité des besoins recensés en matière de logements pour les 20 prochaines années.

Sur les 995 logements à créer, 720 pourront être édifiés /mobilisés au sein de la zone U et au sein de futur quartier des Oréades. Il convient donc de prévoir le foncier nécessaire pour près de 275 logements :

	<b>POPULATION</b>		<b>LOGEMENTS</b>	
	<b>Taux de variation</b>	<b>Gains hab 2039</b>	<b>Besoins en logements</b>	<b>en extension</b>
<b>Scénario pôle d'ancrage</b>	1%	1 559	995	276
			<b>Personnes par ménage : 2,12</b>	

Avec un ratio d'au moins 25 log/ha (prise en compte des densités minimales issues du Scot RVGB), environ 11 ha de foncier complémentaire seraient nécessaires :

	LOGEMENTS		EXTENSION (ha)
	Besoins en logements	en extension	Besoins (Foncier complémentaire)
<b>Pôle d'ancrage</b>	995	276	11,0
	<b>Personnes par ménage : 2,12</b>		<b>Log/ha : 25</b>

Compte tenu des besoins identifiés ci-dessus, et de la volonté d'utiliser le foncier avec parcimonie, les besoins ont été calés avec une moyenne supérieure à 25 logements à l'ha (ce seuil constitue un seuil minimum). Aussi, le PLUi a délimité des sites d'extension en conséquence. Ces zones se situent dans et hors de l'enveloppe urbaine de références (T0) :

	EXTENSION (ha)	SURFACES INSCRITES AU PLUI (ha)	
	Besoins	1AU	2AU
<b>Ensisheim</b>	11,0	1,05	8,28
<b>Pôle d'ancrage</b>	11,0	1,05	8,28

Les zones d'extension identifiées par le PLUi sont calibrées pour répondre aux besoins. Rappelons ici que le ratio de 25 logements à l'hectare est une densité moyenne minimale fixée par le SCoT. Dans certaines zones, la densité pourra être supérieure.

Par ailleurs, à Ensisheim, l'essentiel des zones AU à dominante de logements sont inscrites sous forme de réserves foncières ; la priorité étant donné à l'urbanisation sur le site des oréades.

Les extensions urbaines définies au PLUi sur Ensisheim tiennent compte de la morphologie urbaine de la commune. Ainsi, ces extensions ne viennent pas dénaturer l'enveloppe urbaine existante mais s'insèrent pleinement dans une enveloppe cohérente tout en permettant d'atteindre les densités minimales définies.

Précisons également que les zones AU sont des zones mixtes. Ainsi, tout en étant à dominante d'habitat, elles peuvent également accueillir des équipements tels que commerces, services de proximité, école, etc. aux besoins des populations futures, ce qui explique l'excédent de surface inscrit au zonage du PLUi.

- Les extensions urbaines d'Ensisheim





## 2. Cibler les pôles d'équipements de base



Dans le PLUi, les grands pôles d'équipements de base font l'objet d'un zonage particulier (zone US) qui, d'une part, permet de conforter les pôles d'équipements existants, et qui d'autre part, facilitera l'évolution des installations existantes et l'implantation de nouveaux équipements grâce à un règlement adapté.

Les secteurs à vocation touristique et de grands équipements particuliers font l'objet d'un zonage particulier (pour ce qui concerne Ensisheim, cela concerne le secteur de réserve foncière à vocation touristique (2AUt)). Contrairement aux équipements de base, ces sites ne font pas l'objet d'objectif chiffré (en ha) dans le Scot. Les éléments liés à ces sites sont présentés dans le rapport justificatif 1.1.

## Méthodologie

Les cartes ci-dessous identifient les potentialités de développement des zones d'équipements (sports, loisirs, culture). L'analyse met en exergue les parcelles non bâties de l'enveloppe des équipements du PLUi (US). Afin de vérifier la compatibilité avec le SCOT, l'analyse chiffrée tient compte des parcelles du T0 et celles qui se situent en-dehors.

L'analyse est composée d'un élément cartographique et de données chiffrées. Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond cadastral le plus récent, à savoir le cadastre 2017 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale sélectionne les parcelles non bâties dans les zones U et AU vouées aux équipements classiques selon le zonage du PLUi (US). Dans un premier temps, la méthodologie supprime les parcelles isolées de très petite surface, puis un travail de terrain et en relation avec les élus permet d'examiner l'état de ces parcelles non bâties (parcelles vides) en tenant compte de la réalité des utilisations et des contraintes d'occupation du sol (exemple : un terrain destiné au football est une parcelle non bâtie. L'analyse la fait donc apparaître. Néanmoins, une occupation du sol y existe. Il y a donc lieu de la caractériser).




A la réalité du terrain, plusieurs critères ont été retenus pour hiérarchiser ces parcelles non bâties (vides). A chaque critère, une couleur a été attribuée et cartographiée. Par ailleurs, chaque contrainte est associée à un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Ainsi, une contrainte qui rend la parcelle inconstructible (par exemple un aménagement lié à un équipement sportif : parking, espaces verts, etc.) est associée à un coefficient de « 0 ». Au contraire, une faible contrainte aura un coefficient s'approchant de « 1 ».


Cette analyse permet de développer une approche qualitative d'analyse du potentiel foncier mobilisable qui tente de coller au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme.

La méthode utilisée permet d'appréhender le potentiel foncier en prenant en compte les différentes contraintes liées à la réalité du terrain.

L'analyse qualitative a été réalisée en septembre 2018. Il convient de préciser que les parcelles vides se situent dans et hors du T0.

Les contraintes d'urbanisation sont répertoriées ci-dessous. A chaque contrainte, un coefficient de pondération a été appliqué (explication de la légende cartographie). Il convient de préciser que ces critères sont communs à l'ensemble des communes de la CCCHR. Pour des questions de compréhensions, seules les couleurs affichées sur les cartes de la strate « pôles relais en devenir » sont affichés ci-dessous :

ÉTAT EXISTANT				
Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+ ↓ -		Jardin	En vert, les parcelles concernées par un espace vert lié à l'équipement. Il s'agit ici du bout de jardin lié à l'établissement public de santé.	0
		Equipement	En jaune, les parcelles concernées par un aménagement ou un équipement public (parking, terrain de football, club de tennis, etc.) : parcelles déjà artificialisées.	0
		Stockage, parking et accès	En violet, les parcelles concernées par les parkings liés à l'équipement.	0

POTENTIEL FONCIER				
Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+ ↓ -		Dents creuses	En brun, les vides qui ont peu ou pas de contrainte. Ces vides sont voués au développement des équipements en zone U.	1



## Tableaux et synthèse des données



	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
<b>Jardin</b>	0,16	0	0	0
<b>Equipement</b>	8,79	0	0	0
<b>Stockage, parking, accès</b>	0,45	0	0	0
<b>Pas ou peu de contraintes</b>	0	0,54	0	0,54

<b>Total des potentialités de développement des zones d'équipement (ha)</b>	<b>0,54</b>
---	-------------

Le potentiel de densification dans la zone urbaine US vouée aux équipements est estimé à près de 0,5 ha (extension du cimetière notamment).

Le pôle touristique (secteur 2AUT - réserve foncière) est compté à part et a été délimitée pour de l'accueil touristique. La commune souhaite conforter sa position de pôle d'ancrage dans l'armature urbaine et à développer la filière touristique.



### 3. Le Temps zéro du SCoT et bilan des surfaces en faveur du développement urbain



### 3.1. Bilan des surfaces du PLUi inscrites hors T0 (compatibilité SCoT)

#### Méthodologie

Certaines surfaces inscrites au PLUi se situent en dehors de l'enveloppe urbaine de référence (T0) définie par le SCoT. Ces surfaces comptent comme des surfaces de la consommation foncière supplémentaire. Les surfaces situées hors du T0 sont en zone U et AU du PLUi.

*N.B. : ici, il s'agit de tenir compte de la totalité des surfaces hors T0. Ainsi, on prend en compte la totalité des U hors du T0 et non les vides mobilisables hors T0 résultants de la pondération ci-dessus.*

Le SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon alloue une enveloppe 8,5 hectares pour le développement urbain pour la strate « pôle d'ancrage » + les Oréades. Les hectares alloués par le Scot pour le développement urbain comprennent les logements et les équipements de base (les grands équipements particuliers et équipements touristiques sont comptés à part et ne font pas l'objet d'objectifs chiffrés dans le Scot).

L'analyse ici consiste à vérifier la compatibilité du PLUi avec le SCoT, par une analyse des surfaces inscrites hors du temps zéro.

#### Tableaux et synthèse des données

	SURF. SCOT ALLOUEES (ha)		EXTENSION PLUi				
	1AU	2AU	U habitat	U équipement	Oréades	1AU	2AU
Ensisheim	8,5 + 19,5		0,3	0,5	19,5	1,0	7,8
<b>Total - pôle d'ancrage</b>	28		0,3	0,5	19,5	1,0	7,8

En résumé, sans les zones US :

	TOTAL SURFACES	
	Allouées	Inscrites
<b>SCoT</b>	28	
<b>PLUi</b>		28,6

Avec les zones US, la totalité des surfaces hors T0, en faveur du développement urbain et des équipements de base (zone U et AU) totalise 29,1 ha dans le projet de PLUi. On s'inscrit ici dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, d'autant plus que plus de 9 ha sont inscrits en réserve foncière (habitat et équipement) et que 0,5 ha correspond à l'extension du cimetière.

### 3.2. Adaptation des T0 du SCoT

Les T0 du SCoT Rhin Vignoble Grand-Ballon ont fait l'objet, ponctuellement, d'adaptations pour assurer une adéquation avec la définition du T0 figurant dans le SCOT. Aussi, l'ensemble des espaces urbanisés à la date d'approbation du SCoT ainsi que les autorisations d'urbanisme délivrés avant l'approbation du SCoT sont pris en compte.

A Ensisheim, le secteur des Octrois (secteur urbanisé, en vert sur la carte) a été intégré dans le T0.

