

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Approuvé

Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES



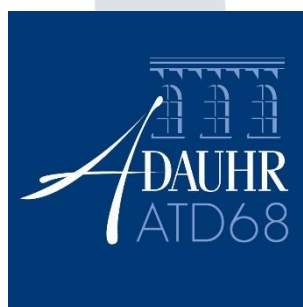
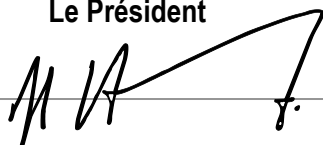
Tome 1.8 : Stratégie de développement

c. Strate « Villages »

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 « villages »	5
1.1. Méthodologie	5
1.2. Les tendances démographiques observées.....	7
1.3. Les différentes possibilités de projections.....	7
2. Où édifier ces logements ?	9
2.1. Créer des logements en densification	9
2.1.1. Analyse des interstices de l'enveloppe urbaine.....	9
2.1.2. Analyse des mutation de l'enveloppe urbaine	18
2.1.3. Synthèse des logements à réaliser en densification.....	20
2.2. Le foncier complémentaire.....	21
2. Cibler les pôles d'équipements de base	27
3. Le Temps zéro du SCoT et bilan des surfaces vouées au développement urbain	35
3.1. Bilan des surfaces du PLU inscrites hors T0 (compatibilité SCoT)	37
3.2. Adaptation des T0 du Scot.....	38

1. Stratégie de développement urbain

1. Projections démographiques pour la strate « villages »

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 :

	Date de départ	Date d'arrivée	Gains d'habitants	Résidences principales créées	Taux de variation annuel composé
Tendance 1	1999	2015	363	261	0,72%
Tendance 2	1999	2010	281	170	0,56%
Tendance 3	2010	2015	82	91	0,15%

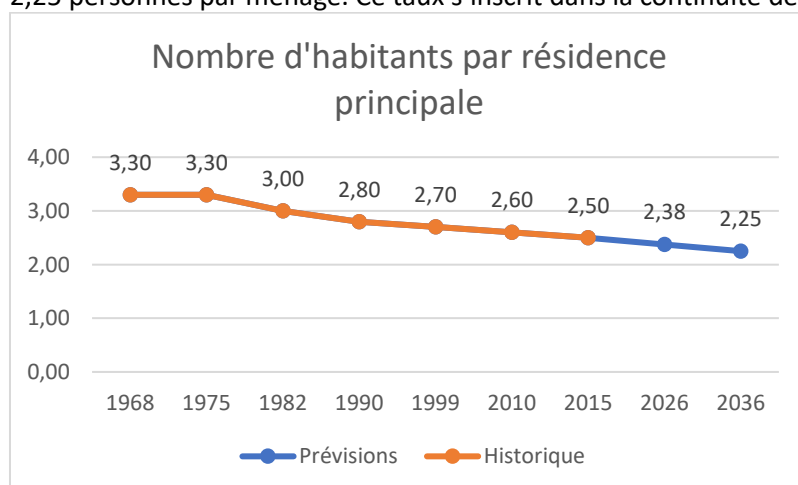
1.3. Les différentes possibilités de projections

- **Anticiper le desserrement des ménages**

Les données du dernier recensement INSEE (2015) donnent un 2,5 personnes par ménage en moyenne dans les villages 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 (3,3 personnes par ménage en 1968 contre 2,5 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, comme pour le pôle relais en devenir, l'étude ci-après se basera donc sur un taux de 2,25 personnes par ménage. Ce taux s'inscrit dans la continuité de la courbe constatée par le passé.



- **Projeter la population sur 2039**

A ce stade, il est nécessaire d'apporter un bémol à la projection des tendances du passé.

En effet, 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.

Au sein du pôle villages, la croissance démographique (hors population de la base militaire) observée dans le passé est soutenue, bien supérieure à la moyenne départementale ; on observe un ralentissement entre 2010 et 2015.

Au vu du nombre de permis déclaration d'urbanisme (PC, PA, DP) relevées depuis 2015, les villages enregistrent une reprise de la croissance démographique¹.

Le scénario retenu par la CCCHR pour la strate « villages » consiste à raisonner la croissance démographique pour conserver le caractère villageois de Meyenheim, Munwiller et Réguisheim et assurer la vitalité des villages.

Ainsi, un taux moyen de 0,34 % permettra aux communes un développement de leur tissu urbain tout en conservant les attraits villageois existants, en phase avec les orientations du Scot.

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2039	Gains hab 2019 2039	Besoins en logements
Scénario villages	0,34%	3 569	233	241 (avec besoins liés au desserrement des ménages et spécificités site militaire)
Personnes par ménage : 2,25*				

*N.B. : Le nombre de personnes par ménage choisi est expliqué ci-dessus**

En résumé, le scénario retenu :

A une croissance démographique de	0,34% par an
Projetée d'accueillir	Environ 230 habitants supplémentaires
Pour un nombre total	D'environ 3 600 habitants d'ici 2039
Soit un total	D'environ 240 logements à créer d'ici 2039 pour répondre aux besoins liés aux projections démographiques

¹ 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 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, il faut construire 240 logements pour accueillir 230 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.

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 de l'armature urbaine. En effet, la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) vise à limiter l'étalement urbain et pousse donc à optimiser d'abord 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 souhaité par la commune 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 PLU permet d'absorber ces besoins (zones AU du PLU).

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 PLU (U habitat). Afin de vérifier la compatibilité avec le SCoT, l'analyse chiffrée tient compte des parcelles du TO 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 + UC pour les villages). 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 municipaux 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.

Afin d'identifier le potentiel global des dents creuses des villages de la CCCHR, chaque commune de la strate « villages » sera analysée.





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 « villages » 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 qui constituent des jardins et accès privatifs compris dans une unité foncière avec une ou plusieurs habitations (fonds de jardin).	0
		Vestiges	En vert foncé, les parcelles concernées par la motte castrale (seul cas à Meyenheim).	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

ETAT EXISTANT

Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+		Parcelles bâties	<p>En bleu, les parcelles déjà bâties ou artificialisées à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Sont également concernées les parcelles ayant des projets d'urbanisme en cours (PA, DP ou PC déposés).</p> <p>Au vu de l'avancée des projets immobiliers et de leur constructibilité quasi immédiate, l'analyse considère que ces vides ont déjà une occupation du sol.</p>	0
		Stockage, parking et accès	<p>En violet, les parcelles concernées par des parking ou des accès privés.</p> <p>Également, des parcelles concernées trop du stockage privé.</p>	0
		Peu exploitable	<p>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.).</p> <p>Ont également été ajoutés à cette catégorie les vides situés dans le périmètre de réciprocité 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.</p>	0
-		Rétention	<p>En rouge les parcelles vides mais dont la rétention foncière est connue (information reçue par la commune). Il s'agit de parcelles de propriétaires privés ; c'est une rétention historique (le vide constitue un environnement bâti du propriétaire). Ainsi, certains propriétaires ont acheté une parcelle (considérée comme « vide ») mais n'ont pas l'intention de la bâtir, soit pour des raisons professionnelles (un besoin en exploitation agricole), soit pour des raisons personnelles (agrandissement du jardin privatif, plusieurs propriétaires sur un même terrain, etc.).</p> <p>Il peut également y avoir de la rétention foncière sur certaines parcelles en raison d'une succession difficile.</p> <p>Ces vides pourront être mobilisés dès lors que la situation se débloque. Cette analyse ne tient pas compte de cette donnée puisqu'elle n'est pas mesurable dans le temps.</p>	0

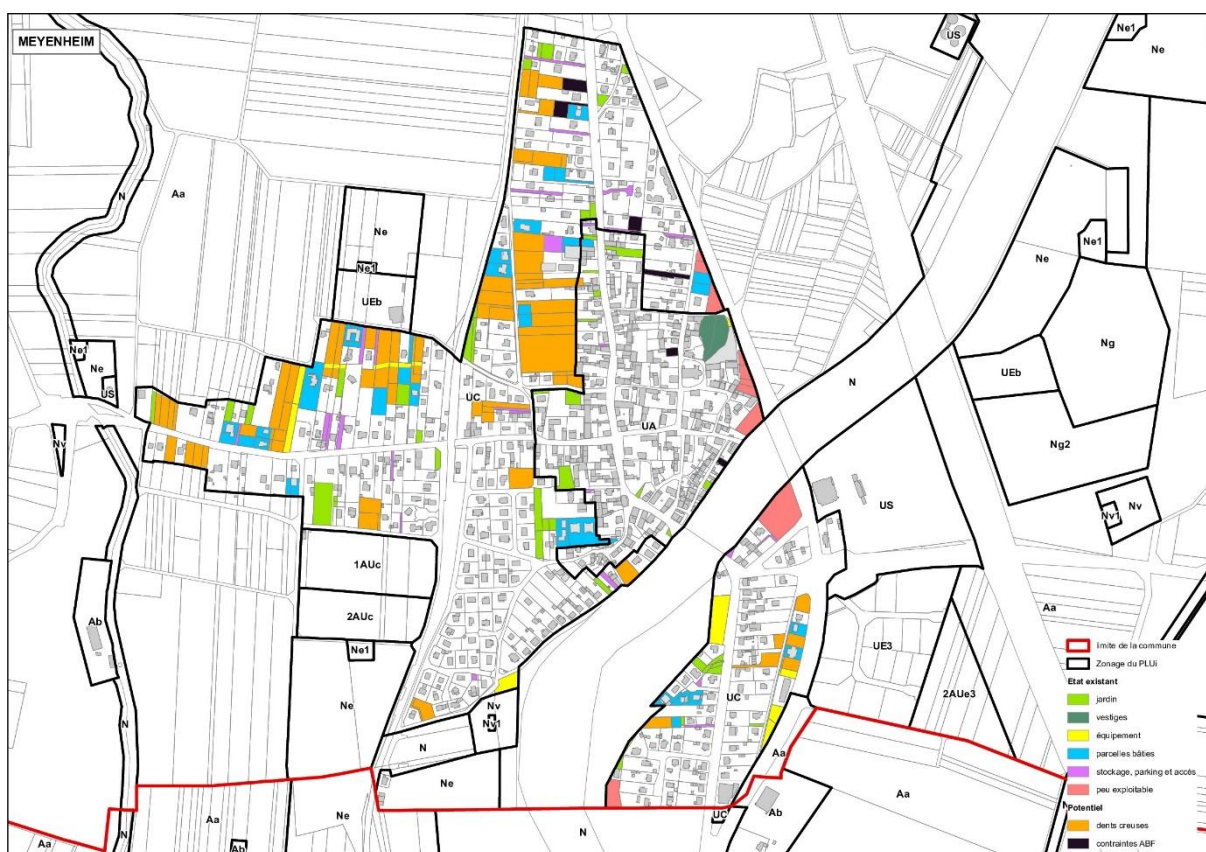
			Un coefficient supérieur de 0,1 n'impactera que très faiblement à la hausse le potentiel mobilisable (0,2 ha)	
--	--	--	---	--

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
		Assainissement autonome	En orange clair, les parcelles urbanisables mais qui ne sont pas raccordées aux réseaux d'assainissement. Concernées par de l'assainissement autonome, ces parcelles supportent certaines conditions à la construction. C'est pourquoi, on considère un coefficient de 0,8. En effet, cette variable amène à créer une fosse septique sur le terrain. Ainsi, même s'il est possible de construire, il faut davantage de surface que pour une maison raccordée aux réseaux collectifs.	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

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 TO. 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 (2014), tandis que le document d'urbanisme (PLUi) vise à délimiter des zones urbaines en fonction des évolutions communales et recherche une compacité urbaine cohérente.

2.1.1.1. Meyenheim



Tableaux et synthèse des données

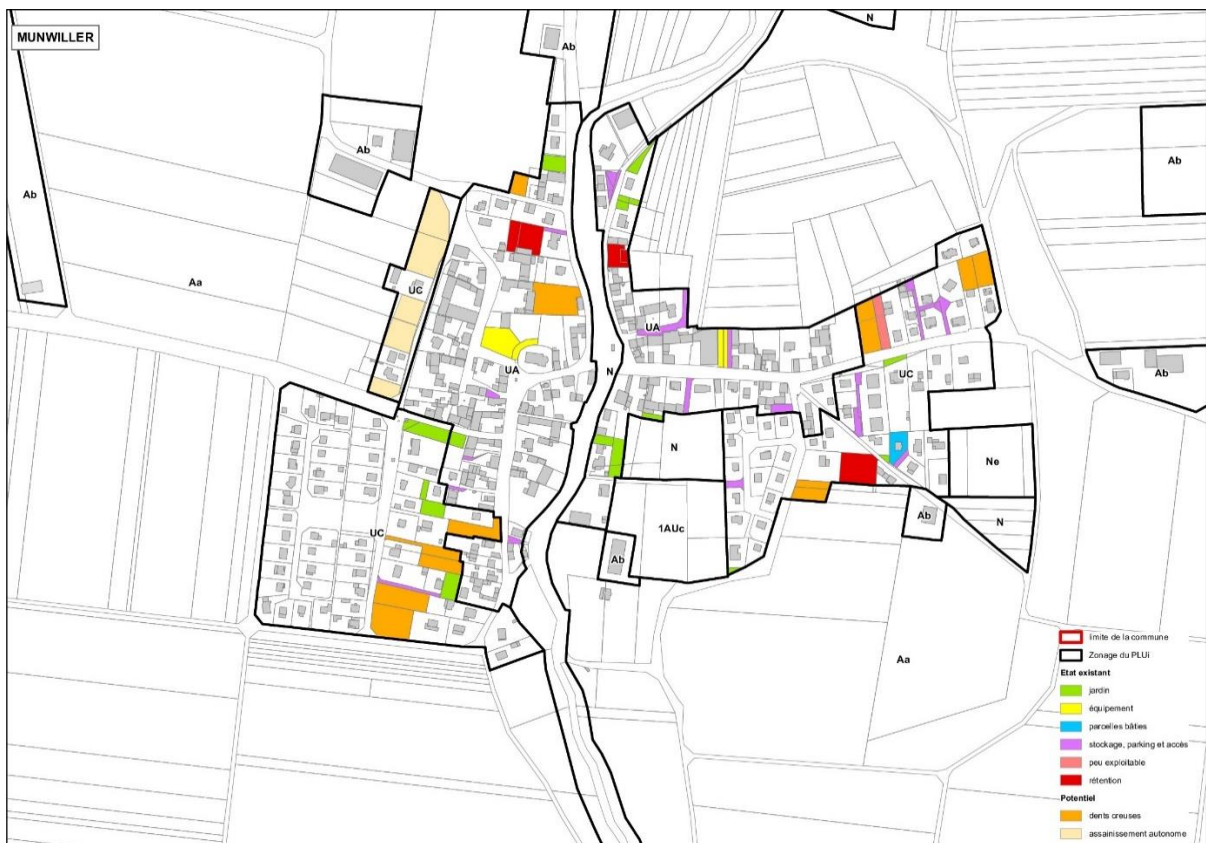
Le tableau ci-dessous fait apparaître le potentiel mobilisable dans les zones U développement urbain du PLUi au regard des coefficients de pondération définis ci-dessus :

	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Jardin	1,55	0	0	0
Vestiges	0,27	0	0	0
Equipement	0,87	0	0	0
Bâti	2,34	0	0	0
Stockage, parking, accès	0,64	0	0	0
Peu exploitable	0,92	0	0	0
Contraintes ABF	0,33	0	0,26	0
Pas ou peu de contraintes	5,49	0	5,49	0
Total des vides en U exploitables en ha				5,75

Ainsi, 5,7 ha de dents creuses peuvent être utilisées en densification en faveur du développement urbain (habitat et équipement).

L'analyse cartographique met en évidence que bon nombre de ces dents creuses se situent en deuxième ligne. Ceci explique la complexité d'urbanisation de ces parcelles jusqu'à présent. Des emplacements réservés sont inscrits dans le présent PLUI afin de faciliter l'urbanisation de ces parcelles et ainsi débloquer certaines situations.

2.1.1.2. Munwiller



Tableaux et synthèse des données

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

	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Jardin	0,42	0,07	0	0
Equipement	0,20	0	0	0
Bâti	0,07	0	0	0
Stockage, parking, accès	0,42	0	0	0
Peu exploitable	0,04	0,03	0	0
Rétention	0,37	0	0	0
Assainissement autonome	0,26	0,53	0,21	0,53
Pas ou peu de contraintes	1,01	0	1,01	0
Total des vides en U exploitables en ha				1,75

Ainsi, 1,75 ha de dents creuses utilisées en densification en faveur du développement urbain (habitat et équipement).

2.1.1.3. Réguisheim



Tableaux et synthèse des données

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

	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Jardin	2,28	0,08	0	0
Equipement	0,79	0,02	0	0
Bâti	2,33	0	0	0
Stockage, parking, accès	1,20	0	0	0
Peu exploitable	0,33	0	0	0
Assainissement autonome	1,33	0,48	1,06	0,38
Pas ou peu de contraintes	2,08	0	2,08	0

Total des vides en U exploitables en ha	3,52
--	-------------

Ainsi, 3,52 ha de dents creuses peuvent être utilisées en densification en faveur du développement urbain (habitat et équipement). Suite à l'adaptation après enquête public 0,08 ha sont à ajouter ; cet ajustement n'impacte pas l'équilibre général recherché par le PLUi

2.1.1.4. Synthèse du potentiel foncier formé par les interstices urbains

En somme, les villages de la CCCHR totalisent un potentiel foncier de 11 hectares de dents creuses dans les zones UA et UC du PLUi.

	T0	Hors T0	Total vides exploitables
Meyenheim	5,75	0	5,75
Munwiller	1,22	0,53	1,75
Réguisheim	2,76	0,38	3,6

Total des vides exploitables en zone U pour la strate "villages"	11,1
---	-------------

Au sein de ce potentiel foncier de 11 ha, on considère qu'au moins 2,4 hectares (soit 0,8 ha par commune) sur le pôle villages seront mobilisés pour des équipements tels que des parkings, aire de jeux, équipements publics, trame verte etc. ...afin de répondre aux besoins des habitants dans les 20 ans à venir, en assurant un cadre de vie de qualité. Cette spécificité est introduite dans la méthodologie pour le pôle villageois afin de permettre le maintien et le renforcement de la vitalité des villages .

Aussi, le potentiel voué aux logements peut être estimé à :

Total des vides exploitables en U habitat pour la strate "villages"	8,60
--	-------------

2.1.2. Analyse des mutation de l'enveloppe urbaine

Méthodologie

L'enveloppe urbaine existante dispose de diverses possibilités de densification, tant par l'urbanisation des dents creuses (Cf. analyse ci-dessus), que par la mutation du bâti existant (réhabilitation de friches, etc.), et la mobilisation des logements vacants. Ainsi, une part des logements à créer en densification peut également être réalisée par ce biais. Rappelons ici que la densification doit se faire dans le respect du cadre de vie existant et en harmonie avec l'environnement urbain avoisinant.

Dans le cadre de cette analyse, les mutations analysées se situent dans le bâti existant. Il s'agit là d'évoquer les possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités en friche, d'anciens bâtiments agricoles, granges et dépendances en logements dans les centres anciens de la commune, ou encore la réhabilitation de certains logements.

Synthèse des données

MUTABILITE DU BATI EXISTANT

Le cadre législatif demande la prise ce potentiel de croissance interne, cependant de tels projets restent quasi-systématiquement d'initiative privée. La collectivité, même si elle peut encourager de telles démarches, ne possède pas de réelle emprise sur la mutation effective de ces biens.

La mutabilité des corps de ferme :

Dans ce cadre il faut évoquer les possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles, granges et dépendances en logements dans les centres anciens des communes de la CCCHR.

En effet, de par leur passé de communes essentiellement agricoles, les membres de la CCCHR comptent de nombreux bâtis agricoles en centres anciens qui ne sont plus utilisés. Ces bâtiments représentent un potentiel théorique à prendre en compte.

On peut déjà voir sur le terrain des projets de réhabilitations qui ont aboutis.

La loi impose de prendre en compte ce potentiel de croissance interne, cependant de tels projets restent quasi-systématiquement d'initiative privée. La collectivité, même si

elle peut encourager de telles démarches, ne possède pas de réelle emprise sur la question.

Au-delà des changements de destination, des modifications peuvent également être effectuées sur des habitations afin d'accroître le nombre de logements.

Encore une fois il s'agit ici de projets d'initiative privée. Même s'il est possible de mettre en place les conditions règlementaires facilitant de telles modifications, la collectivité n'a pas la main sur cette thématique.

Au sein des villages, plusieurs anciennes granges ont déjà fait l'objet de mutation en faveur des logements. Le potentiel restant reste marginal.

La mobilisation des logements vacants :

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 les villages, le taux de vacance est relativement faible (environ 4,7% en 2015 selon l'INSEE) :

Vacance des logements (INSEE, 2015)			
	Nb log. vacants	Nb total logements	Taux vacance
Meyenheim	21	413	5,1%
Munwiller	5	200	2,5%
Réguisheim	40	788	5,1%
Villages	66	1 401	4,7%

Ce taux permet une bonne fluidité du marché immobilier et correspond globalement au turn-over du marché. Ainsi, le potentiel des logements vacants susceptibles de contribuer à répondre aux besoins en logements est marginal.

2.1.3. Synthèse des logements à réaliser en densification

Méthodologie

Il s'agit ici d'appréhender combien de logements peuvent être construits de façon raisonnable dans ce potentiel foncier intra-muros (vides + bâti mobilisable).

L'analyse ci-dessus a montré les capacités de densification du tissu urbain. Le nombre de logements à créer est appelé à s'insérer dans un environnement déjà existant en tenant compte de la densité urbaine moyenne sur la commune afin de ne pas perturber le cadre de vie existant.

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 :

	Meyenheim	Munwiller	Réguisheim	Moyenne villages
Surface urbaine effective (habitat et mixité courante) Mesure exprimée en foncier net (en ha)	62,72	18,3	60,5	141,52
Nombre de logements au dernier recensement INSEE	413	200	788	1 401
Estimation de la densité urbaine nette effectivement observée dans la commune (en log/ha)	6,6	10,9	13	10,2

La densité nette moyenne effectivement observée en moyenne dans les villages de la CCCHR en 2015 est de 10,2 logements à l'hectare.

Meyenheim enregistre une densité en 2015 de 6,6 logements par hectare. Cette densité est très faible par rapport aux densités observées dans les villages de la CCCHR (Cf. : ci-dessous). Ainsi, on peut raisonnablement penser que la densité sera supérieure lors du comblement des dents creuses.

L'analyse table donc sur les densités projetées suivantes :

Densité projetée en zone urbaine (en log/ha)	Meyenheim	11
	Munwiller	11
	Réguisheim	13

Ces densités restent cohérentes avec le tissu existant et n'altéreront en aucun cas au cadre existant.

Au vu de l'analyse effectuée ci-dessus et de la densité actuellement projetée dans les zones urbaines, on déduit le nombre de logements qu'on peut effectivement construire en densification de la trame villageoise existante.

Concernant les interstices de l'enveloppe urbaine :

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 dans les zones urbaines de la commune. Les 2 hectares octroyés aux équipements (parkings, aire de jeux, etc.) ont été déduits équitablement entre les villages du potentiel foncier exploitable (dents creuses : -0.80ha par commune).

	DENSIFICATION (ha)	DENSITE PROJETEE	LOGEMENTS
	Total des dents creuses exploitables	En log/ha	En densification
Meyenheim	5,09	11	56
Munwiller	0,95	11	10
Réguisheim	2,86	13	37
Villages	8,9		103

Les 3 villages de la CCCHR comptent près de 8,9 ha d'espaces non bâtis intra-muros. Au vu de la taille des parcelles, et du caractère disséminé du potentiel, il est considéré qu'au moins 100 logements pourront être édifiés.

Concernant la mutabilité du bâti existant :

La faiblesse de la vacance des logements au sein du pôle villageois ne permet pas, en théorie, de mobiliser ce potentiel puisqu'il correspond au « turn-over » du marché de l'immobilier. La mutation par changement de destination de certains bâtiments pourra, à la marge participer à la confortation de l'offre en logements, sachant que le potentiel en zone U permet également l'édification de construction autres que des logements.

De ce fait, il est considéré qu'au moins 100 logements pourront être édifiés en densification dans les villages.

2.2. Le foncier complémentaire

Méthodologie

Maintenant que l'on connaît le nombre de logements réalisables en densification, il s'agit de calculer le foncier nécessaire en extension (zone AU) pour construire les logements permettant d'atteindre l'objectif démographique fixé.

Tableaux et synthèse des données

Pour atteindre l'objectif démographique fixé, il convient de prévoir du foncier complémentaire (en extension de l'enveloppe urbaine), susceptible d'accueillir près de 140 logements à répartir au sein des communes du pôle villageois.

	POPULATION		LOGEMENTS	
	Taux de variation	Gains hab 2039	Besoins en logements	en extension
Scénario villages	0,34%	233	241	138
			Personnes par ménage : 2,25	

Afin de produire ces logements en extension de l'enveloppe urbaine, il est nécessaire de calculer les besoins en termes de foncier pour accueillir ces nouvelles constructions.

Pour convertir le nombre de logements à créer en extension en foncier à mobiliser, il faut diviser ce nombre par la densité urbaine fixée par le SCoT, à savoir : 20 log/ha. Cette densité urbaine du SCoT est une densité brute, c'est-à-dire qu'elle tient compte des surfaces nécessaires pour les voiries et les autres équipements publics (parkings, compteur EDF, etc.).

Le résultat obtenu indique le nombre d'hectares à mobiliser en extension pour répondre aux différentes projections démographiques.

	LOGEMENTS		EXTENSION (ha)
	Besoins en logements	en extension	Extension viabilisée
Meyenheim	118	62	3,1
Munwiller	36	26	1,3
Réguisheim	87	50	2,5
Total - villages	241	138	6,9
Personnes par ménage : 2,2			Log/ha : 20

Compte tenu des besoins identifiés ci-dessus, le zonage du PLU identifie des zones d'extension de développement urbain. Ces zones se situent dans et hors de l'enveloppe urbaine de références (T0).

	EXTENSION (ha)	SURFACES INSCRITES AU PLU (ha)	
	Besoins	1AU	2AU
Meyenheim	3,10	2,24	1,69
Munwiller	1,3	1,48	0
Réguisheim	2,5	2,43	0
Villages	6,9	6,14	1,69

Les zones d'extension identifiées par le PLU sont calibrées de manière à absorber les besoins. Il convient de rappeler que les zones AU sont des zones mixtes, à dominante d'habitat. Ainsi, elles peuvent également accueillir des équipements tels que commerces, aire de jeux, équipements etc. en fonction des besoins.

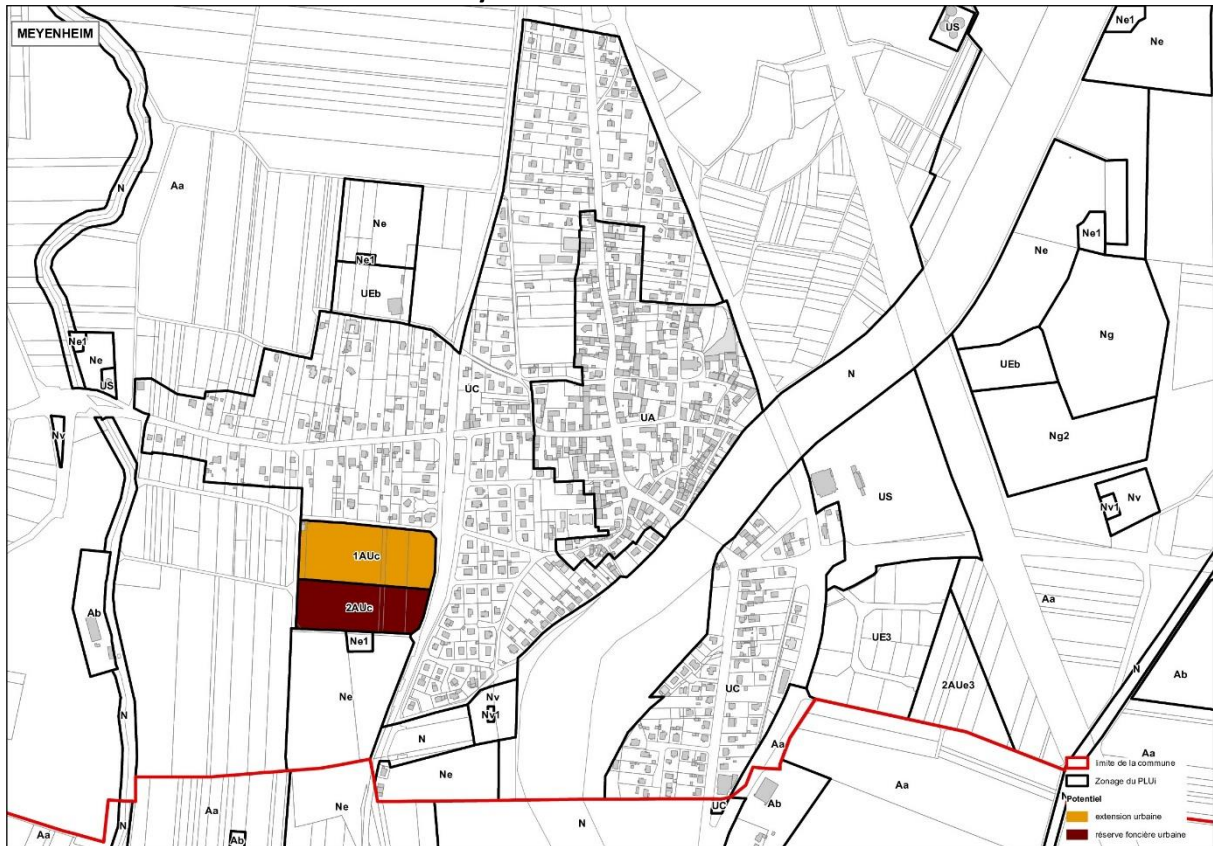
Par ailleurs, le SCoT RVGB permet de mutualiser les surfaces d'extension par pôles de l'armature urbaine. Il convient de ce fait d'apprécier les capacités au global au sein du pôle.

Les extensions urbaines ont été définies par villages en tenant compte de la morphologie urbaine de la commune et de sa situation. Ainsi, ces extensions ne viennent pas dénaturer l'enveloppe urbaine existante mais s'insèrent pleinement dans une enveloppe cohérente.

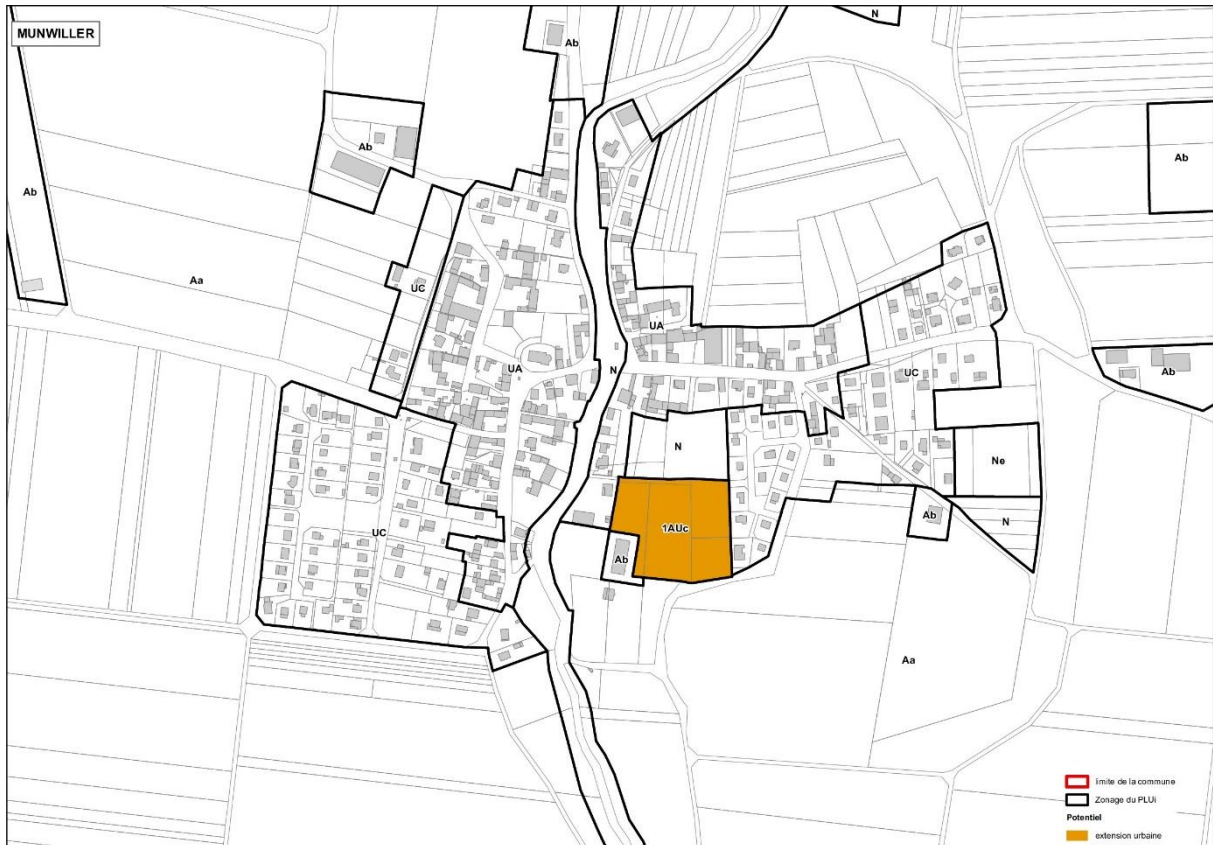
La singularité de Meyenheim est également à prendre en compte, en laissant des marges de manœuvre permettant de répondre aux évolutions des effectifs et besoins de la base militaire.

La totalité des zones d'extension à l'échelle intercommunale et le potentiel foncier de l'enveloppe urbaine permettent de répondre aux objectifs démographiques fixés.

• Les extensions urbaines de Meyenheim



• Les extensions urbaines de Munwiller



• Les extensions urbaines de Régisheim



2. Cibler les pôles d'équipements de base

L'évolution démographique nécessite un calibrage des équipements de la commune. En effet, les équipements existants doivent pouvoir évoluer afin de répondre aux besoins futurs. 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 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 tout comme la base militaire (pour ce qui concerne les villages, cela concerne un camping existant à Réguisheim et la base militaire à Meyenheim). 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 TO 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 de base selon le zonage du PLUi. 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 municipaux 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 TO.

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

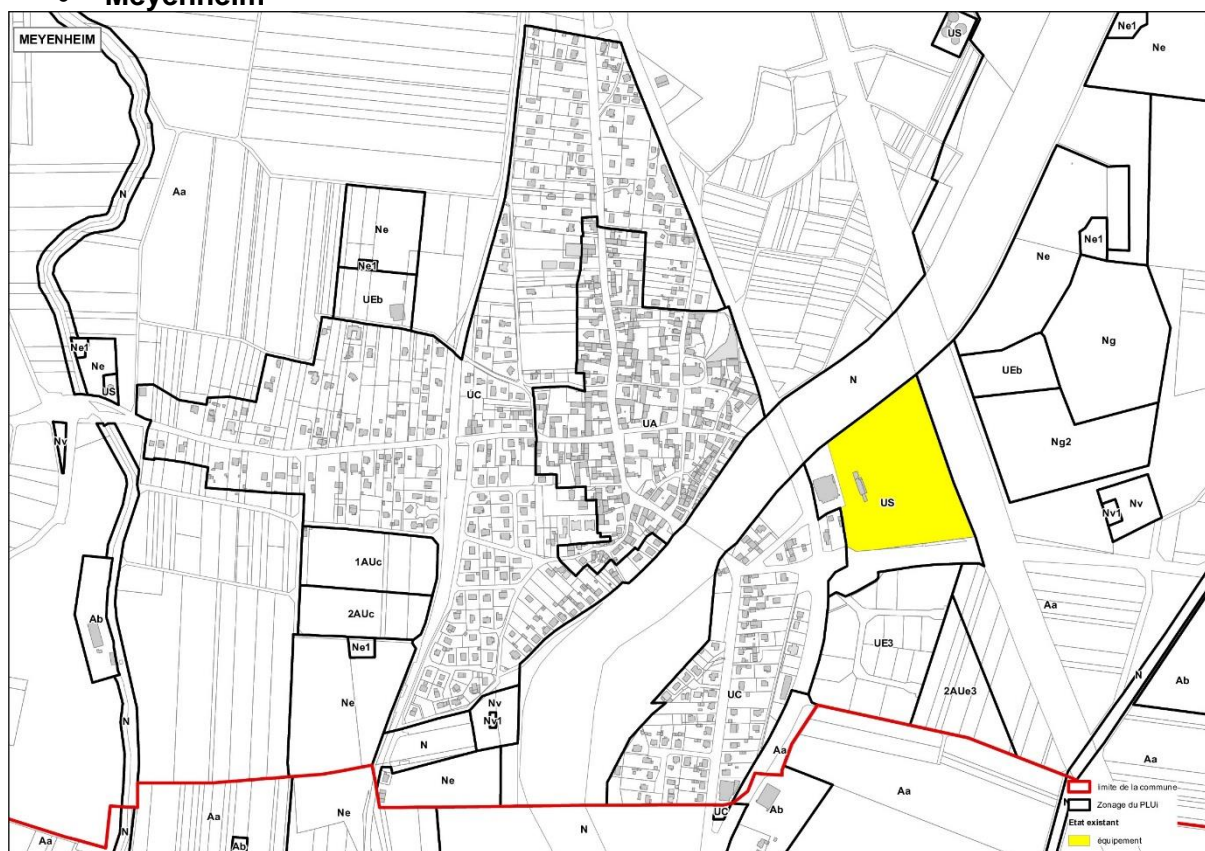
compréhensions, seules les couleurs affichées sur les cartes de la strate « villages » sont affichées ci-dessous :

ÉTAT EXISTANT				
Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+  -		Equipement	En jaune, les parcelles concernées par un aménagement ou un équipement public (parking, terrain de football, club de tennis, etc.).	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

• Meyenheim



	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Equipement	4,51	0	0	0

Total des potentialités de développement des zones d'équipement (ha)	0,00
---	-------------

Le pôle d'équipement de la commune est aujourd'hui urbanisé.

• **Munwiller**



Aucune zone d'équipements spécifique n'est délimitée à Munwiller.

• Réguisheim



	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Équipement	4,08	0	0	0
Pas ou peu de contraintes	0,89	0	0,89	0

Total des potentialités de développement des zones d'équipement (ha)	0,89
---	-------------

Deux pôles existants sont délimités à Réguisheim : un pôle sportif (football) au Nord et un pôle d'équipement à vocation multiple ; ce dernier comporte une réserve foncière de 0,89 ha qui permettra de renforcer le péricolaire.

3. Le Temps zéro du SCoT et bilan des surfaces vouées au développement urbain

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

Méthodologie

Certaines surfaces inscrites au PLU 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 PLU.

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 9,6 hectares pour la strate « villages », dont 2,4 hectares doivent être inscrits en réserve foncière pour l'habitat. Précisons ici que le SCoT impose de conserver la proportion de la superficie allouée en fonction de la strate (« pôle d'ancrage, pôle relais en devenir, villages »).

Tableaux et synthèse des données

La somme des surfaces inscrites hors du temps zéro du SCoT est de 7,2 ha et de 1,7 ha de réserve foncière. Le PLUi est donc compatible avec le SCoT RVGB.

	SURF.SCoT ALLOUEES (ha)		EXTENSION PLUi			
	1AU	2AU	U habitat	U équipement	1AU	2AU
Meyenheim	3	1	0	0	2,24	1,7
Munwiller	1,8	0,6	0,53	0	1,48	0
Réguisheim	2,4	0,8	0,48	0	2,43	0
Villages	7,2	2,4	1	0	6,15	1,7

En résumé :

	TOTAL SURFACES	
	Allouées	Inscrites
SCoT	9,6	
PLUi		8,8

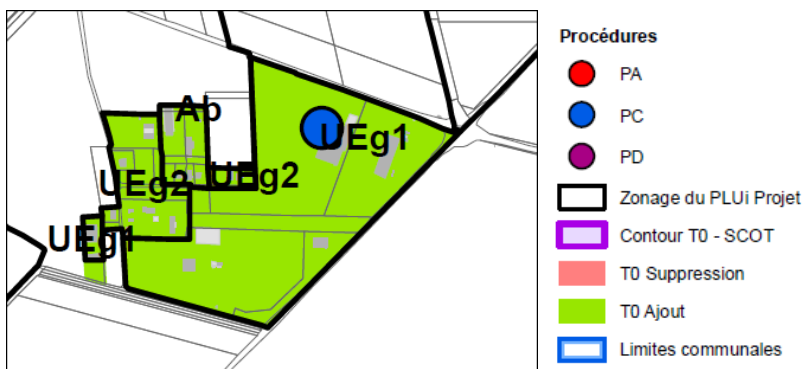
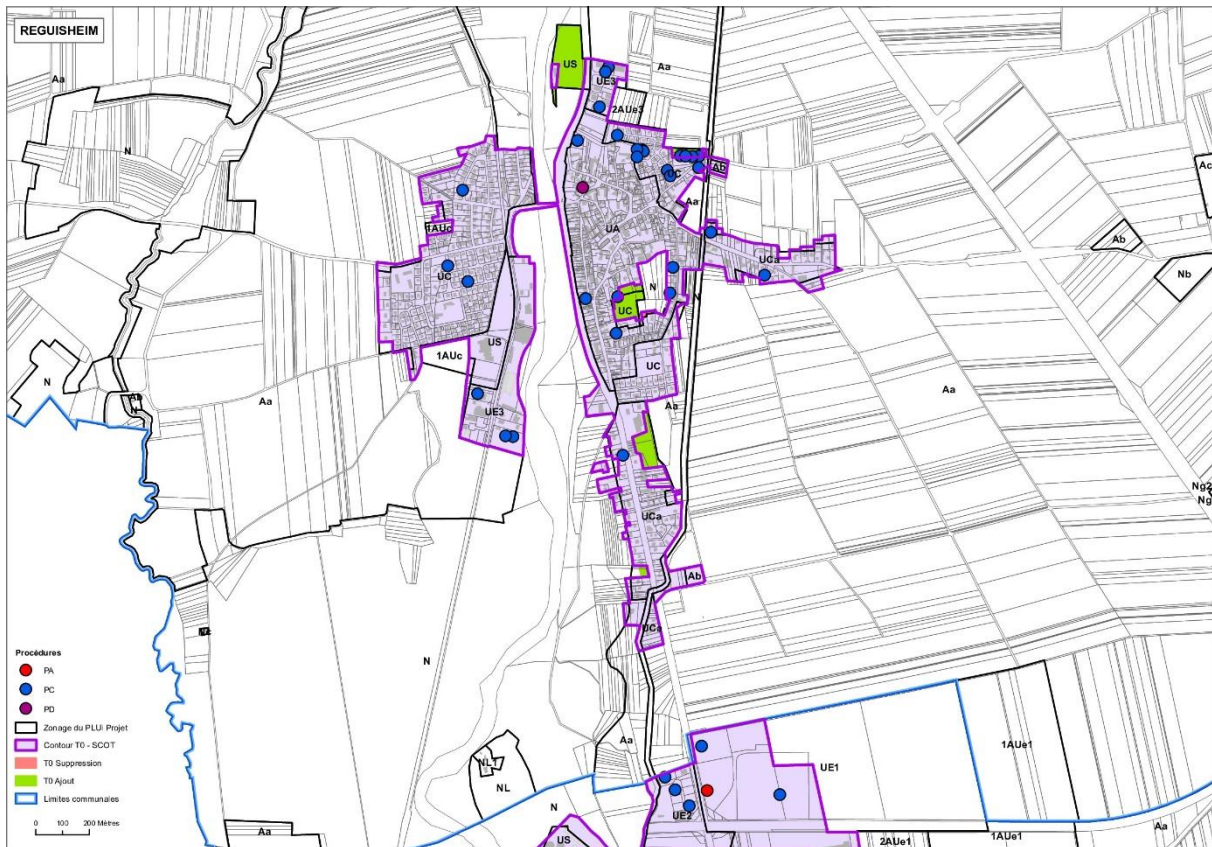
3.2. Adaptation des T0 du Scot

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.

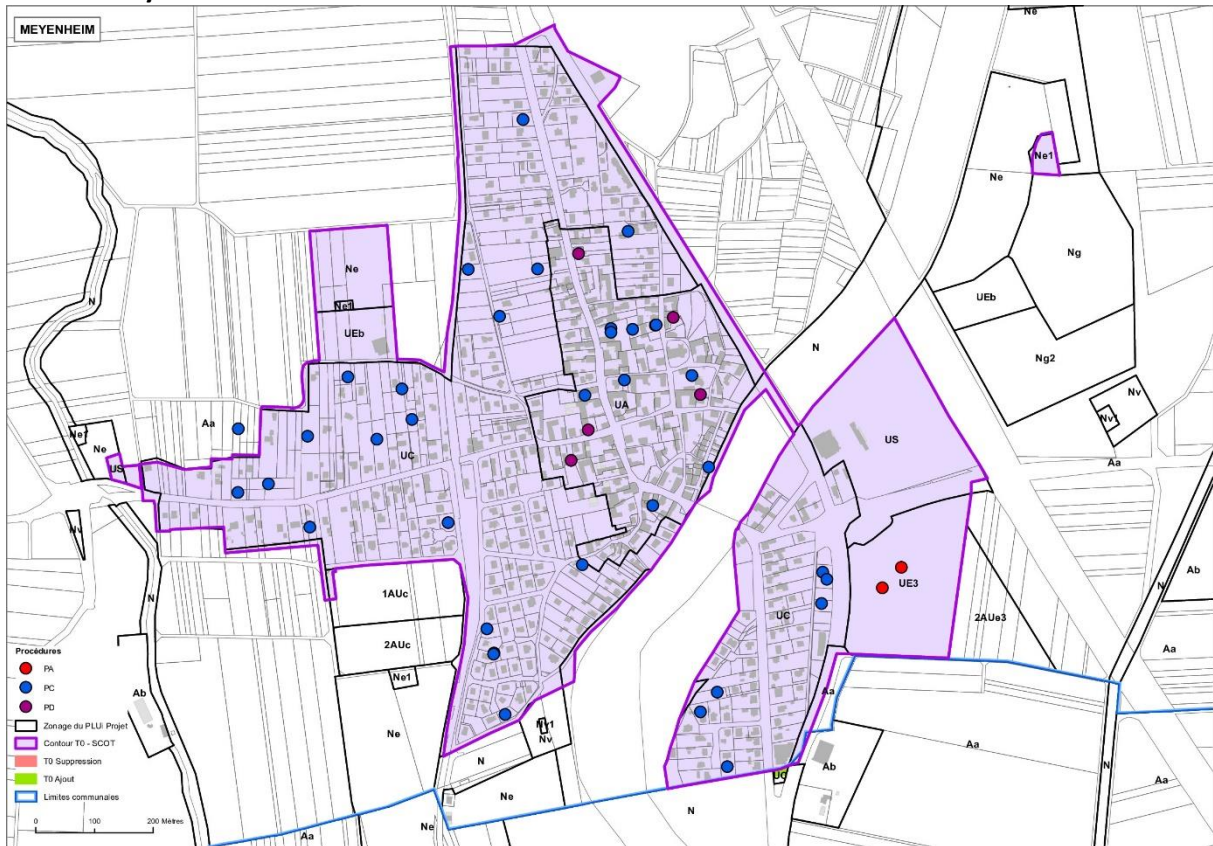
Au sein du pôle « villages », le T0 de Réguisheim a fait l'objet d'adaptation.

- **Réguisheim**

- Ajout du secteur d'équipement sportif (existant à la date d'approbation du Scot)
- Ajout des périmètres liés à 2 autorisations d'urbanisme délivré avant le 14 décembre 2016)
- Ajout sur un petit secteur le long de la RD 201 d'un petit espace (sur une profondeur de 30 m) compris entre 2 espaces urbanisés)
- Ajout d'un site d'activité existant à l'Est du ban communal



• Meyenheim



• Munwiller



