



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) :



Bernardswiller



Innenheim



Krautergersheim



Meistratzheim



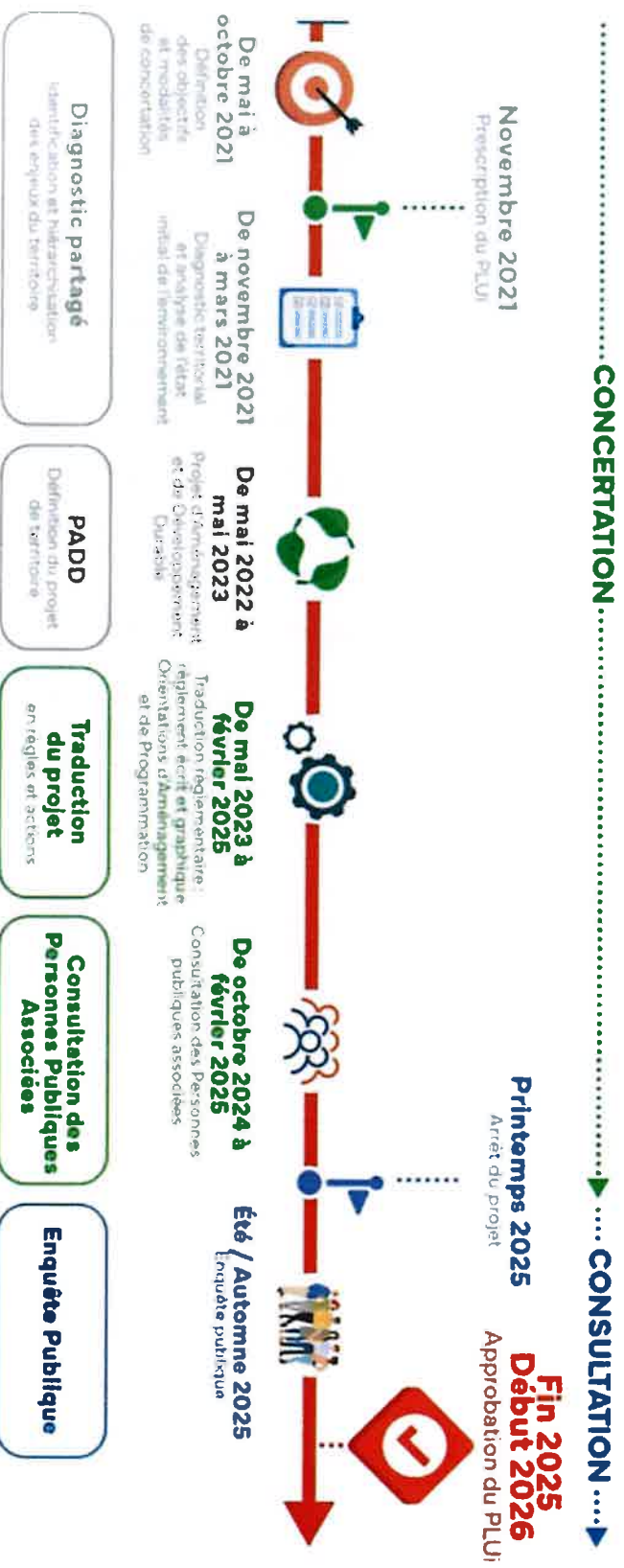
Niedernai



Obernai



CALENDRIER



LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PROJET : RÉPONDRE A L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE TOUT EN RESPECTANT LES GRANDS ÉQUILIBRES

La communauté de Communes du Pays de Sainte Odile souhaite confirmer son rôle structurant à l'échelle alsacienne tout en préservant les caractéristiques environnementales, paysagères et agricoles qui font la qualité de vie du territoire. Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elle affirme les principes transversaux qui doivent lui permettre de répondre à ces ambitions à horizon 2040 :

> **Répondre à la forte demande en logements en produisant environ 2110 logements à horizon 2040**

Le projet anticipe la poursuite du rythme de la croissance démographique autour de +0,9 % par an de la population à horizon 2035 puis de +0,7 % par an à horizon 2040, entraînant un besoin d'environ 1 410 nouveaux logements à produire à horizon 2040.

Le territoire est également touché par le phénomène de desserrement des ménages dont la poursuite amène un besoin supplémentaire de 700 logements à horizon 2040.

> **Conforter le rôle économique du territoire en cherchant l'équilibre entre emplois et actifs du territoire**

Le projet vise à accompagner le développement du tissu économique du territoire en veillant à répondre à la diversité des besoins et à réduire le déséquilibre entre emplois et actifs du territoire.

> **Affirmer le rôle structurant d'Obernai à une échelle élargie et la complémentarité des autres communes à l'échelle de la CCPD**

Le projet s'appuie sur l'armature territoriale historique du territoire déclinée au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges : Obernai en tant que bourg centre du territoire et les autres communes en tant que pôles de proximité au services des habitants.

Cette armature se traduit au sein du projet par une répartition équilibrée de la production de logements entre **Obernai (60% de la production)** et **les autres communes (40 % de la production)** et dans l'accueil d'entreprises.

> **Éviter la consommation d'espace en s'appuyant d'abord sur les potentiels de densification existants au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins**

Le projet souhaite préserver autant que possible les espaces naturels et agricoles du territoire, il s'appuie donc en priorité sur les potentiels des communes pour répondre aux besoins identifiés. Cette production pourra répondre à plus de 40 % des besoins en logements identifiés.

Parmi les potentiels de production à mobiliser, la CCPD souhaite prolonger son action entre la vacance et tendre vers un **taux de vacance d'environ 6% à horizon 2035** par la mise sur le marché des biens mobilisables.

Le projet s'appuie également prioritairement sur son offre foncière résiduelle en zones d'activités pour répondre aux besoins.

> **Limitier la consommation d'espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine du Scot à environ 90 ha toutes destinations à horizon 2040**

Le projet promeut des extensions de qualité en accompagnant la densité visée par le Scot : une densité moyenne nette (hors équipements) de 30 logements par hectare à Obernai et 23 logements à l'hectare sur les autres communes.

La demande en logement est alimentée par l'évolution de deux indicateurs : le nombre d'habitants et la taille moyenne des ménages. Ces deux moteurs conditionnent l'évolution du nombre de ménages et ainsi le besoin en logements qui en résulte.

Demande

Desserrement des ménages
Évolution de la population

> SUR LA PÉRIODE 2013-2019

491
logements

362
logements

853 logements consommés pour répondre aux besoins de la population sur la période 2013-2019

> SUR LA PÉRIODE A VENIR
2019-2040)

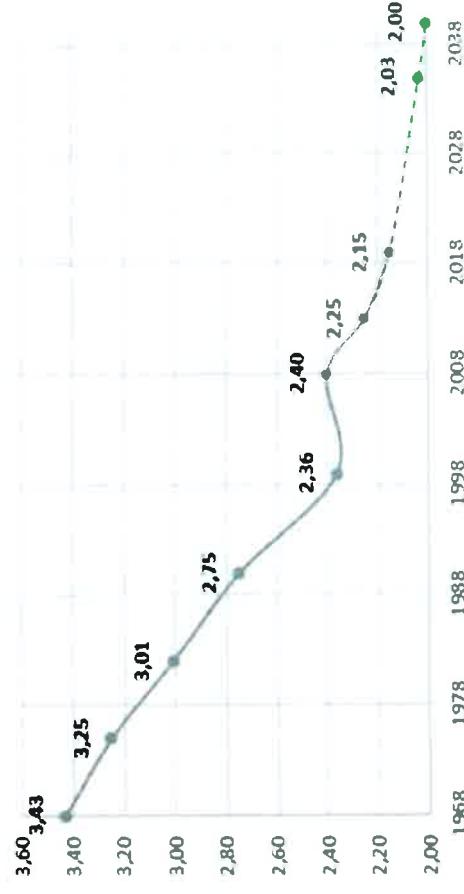
1 410
logements

700
logements

Scénario fil de l'eau

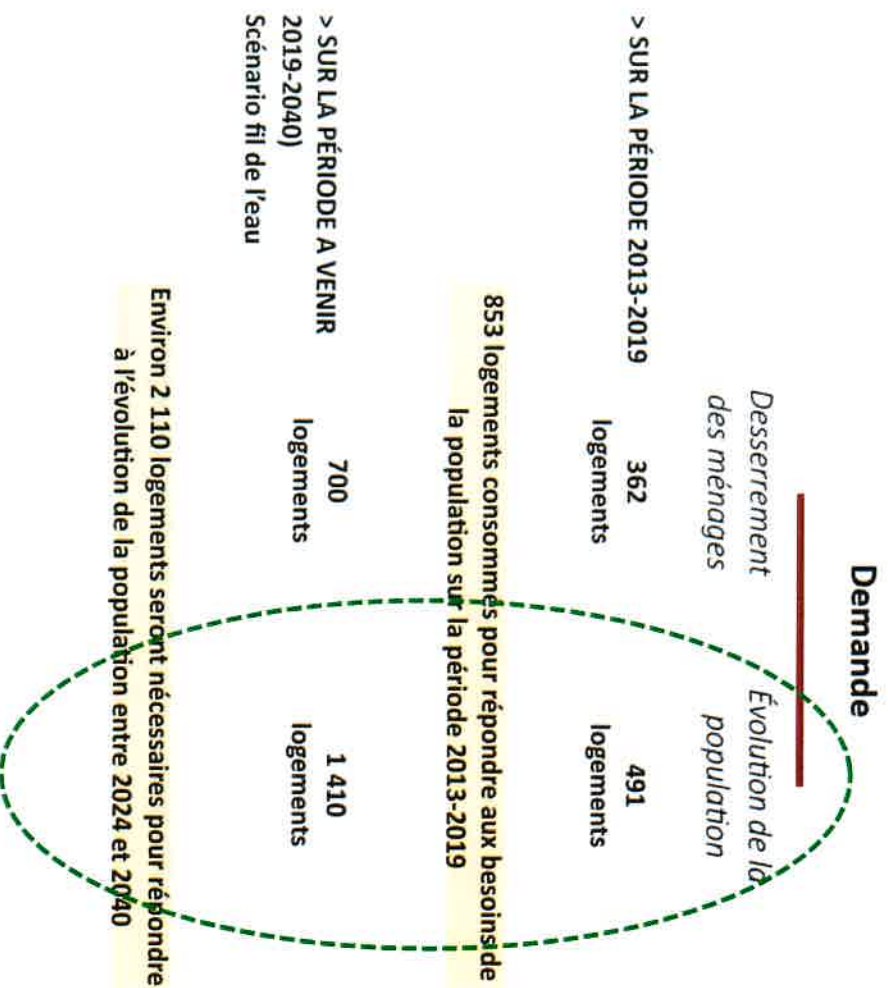
Environ 2 110 logements seront nécessaires pour répondre à l'évolution de la population entre 2024 et 2040

Sur la période 2025-2040, le phénomène de desserrement devrait continuer à s'accroître.



Taille moyenne projetée des ménages sur la CCPO

Source : Insee / Citiànova (scénarios fil de l'eau)



L'Insee, au travers de ses projections issues du modèle OMPHALE (depuis 2013), et le SCOT (sur des tendances issues de la période 2007-2015), proposent des croissances à horizon 2040 aux alentours de +0,3/+0,4 % par an. Selon les dernières données de l'INSEE, entre 2015 et 2021, le taux de croissance annuel moyen (TCAM) s'élève à **1.5%** sur le territoire d'étude.

Les tendances récentes, non-intégrées à ces modèles, présentent donc **une accélération** qui contribue à la **forte pression observable sur le marché du logement de la CCPO**. La **projection du nombre d'habitants à horizon 2040 doit donc prendre en compte ce rythme soutenu de +0,9 %/an pour prendre en compte et anticiper la forte demande en logement**.

Un ralentissement de cette croissance peut néanmoins être anticipé à moyen terme avec un rythme réduit (**+0,7 % par an**). Ainsi, si le rythme reste soutenu, environ **1 020** logements supplémentaires (nouvel accueil avec un TCAM de 0.9%) seront nécessaires pour répondre à l'augmentation de la population à horizon 2035 puis environ **390** logements à horizon 2040 (nouvel accueil avec un TCAM de 0.7%). Cela représente environ un total de **1410** logements supplémentaires à produire d'ici 2040 (nouvel accueil).

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PROJET : RÉPONDRE A L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE TOUT EN RESPECTANT LES GRANDS ÉQUILIBRES

La communauté de Communes du Pays de Sainte Odile souhaite confirmer son rôle structurant à l'échelle alsacienne tout en préservant les caractéristiques environnementales, paysagères et agricoles qui font la qualité de vie du territoire. Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elle affirme les principes transversaux qui doivent lui permettre de répondre à ces ambitions à horizon 2040 :

> Répondre à la forte demande en logements en produisant environ 2110 logements à horizon 2040

Le projet anticipe la poursuite du rythme de la croissance démographique autour de +0,9 % par an de la population à horizon 2035 puis de +0,7 % par an à horizon 2040, entraînant un besoin d'environ 1 410 nouveaux logements à produire à horizon 2040.

Le territoire est également touché par le phénomène de desserrement des ménages dont la poursuite amène un besoin supplémentaire de 700 logements à horizon 2040.

> Conforter le rôle économique du territoire en cherchant l'équilibre entre emplois et actifs du territoire

Le projet vise à accompagner le développement du tissu économique du territoire en veillant à répondre à la diversité des besoins et à réduire le déséquilibre entre emplois et actifs du territoire.

> Affirmer le rôle structurant d'Obernai à une échelle élargie et la complémentarité des autres communes à l'échelle de la CCPO

Le projet s'appuie sur l'armature territoriale historique du territoire déclinée au sein du Schéma de Coherence Territoriale du Piémont des Vosges : Obernai en tant que bourg centre du territoire et les autres communes en tant que pôles de proximité au services des habitants.

Cette armature se traduit au sein du projet par une répartition équilibrée de la production de logements entre Obernai (60% de la production) et les autres communes (40 % de la production) et dans l'accueil d'entreprises.

> Éviter la consommation d'espace en s'appuyant d'abord sur les potentiels de densification existants au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins

Le projet souhaite préserver autant que possible les espaces naturels et agricoles du territoire. Il s'appuie donc en priorité sur les potentiels des communes pour répondre aux besoins identifiés. Cette production pourra répondre à plus de 40 % des besoins en logements identifiés.

Parmi les potentiels de production à mobiliser, la CCPO souhaite prolonger son action contre la vacance et ~~répondre aux besoins~~ **améliorer l'attractivité** à horizon 2035 par la remise sur ~~le marché~~ **un marché** des biens mobilisables.

Le projet s'appuie également prioritairement sur son offre foncière résiduelle en zones d'activités pour répondre aux besoins.

> Limiter la consommation d'espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT à environ 90 ha toutes destinations à horizon 2040

Le projet promeut des extensions de qualité en accompagnant la densité visée par le SCOT : une densité moyenne nette (hors équipements) de 30 logements par hectare. Obernai et 23 logements à l'extérieur sur les autres communes.

Dans le PADD débattu en Mai 2023, 52 hectares de consommation foncière ont été annoncés en extension sur la période 2025-2040. Cette consommation a été calculée sur la base de l'enveloppe urbaine du PLUi en 2024 (point 0 de l'étude Cittanova).

- Toutefois, l'Etat a recommandé à l'occasion des rencontres des personnes publiques associées tenues en Décembre 2024 de réaliser ce chiffrage à partir de l'enveloppe urbaine du SCOT établi en 2019 (point 0 retenu).
- Il doit en conséquence être pris en compte la consommation foncière déjà réalisée entre 2019 et 2025: **+ 9,1 hectares** (5,3 hectares à destination d'habitat + 3,8 hectares à destinations d'activités économiques)
- Des opérations dont on prévoyait l'engagement avant arrêt du PLUi n'ont pas été réalisées et doivent donc en conséquence être prises en compte dans la consommation foncière en extension: 4 hectares à Bernardswiller (lotissement résidentiel) + 2 hectares à Obernai (extension P.A du Thal): **+ 6 hectares**
- La CCPO entend par ailleurs identifié le secteur de réserve foncière prévu pour garantir des possibilités durables de développement des brasseries **Kronembourg** (16 hectares classés dans le PLU actuel en 2AUX) comme site d'intérêt extraterritorial et majeur. Cette emprise intégrerait alors l'enveloppe des 1 000 hectares d'équité territoriale sanctuarisée pour des projets d'envergure régionale et n'entrerait en conséquence pas dans l'enveloppe de consommation du territoire intercommunal. Tant que cette démarche n'est pas aboutie, cette emprise doit intégrer la consommation du territoire: **soit +16 hectares**

Les ajustements du projet, suite au travail fin réalisé sur le plan de zonage des communes, représentent environ **7 hectares**.

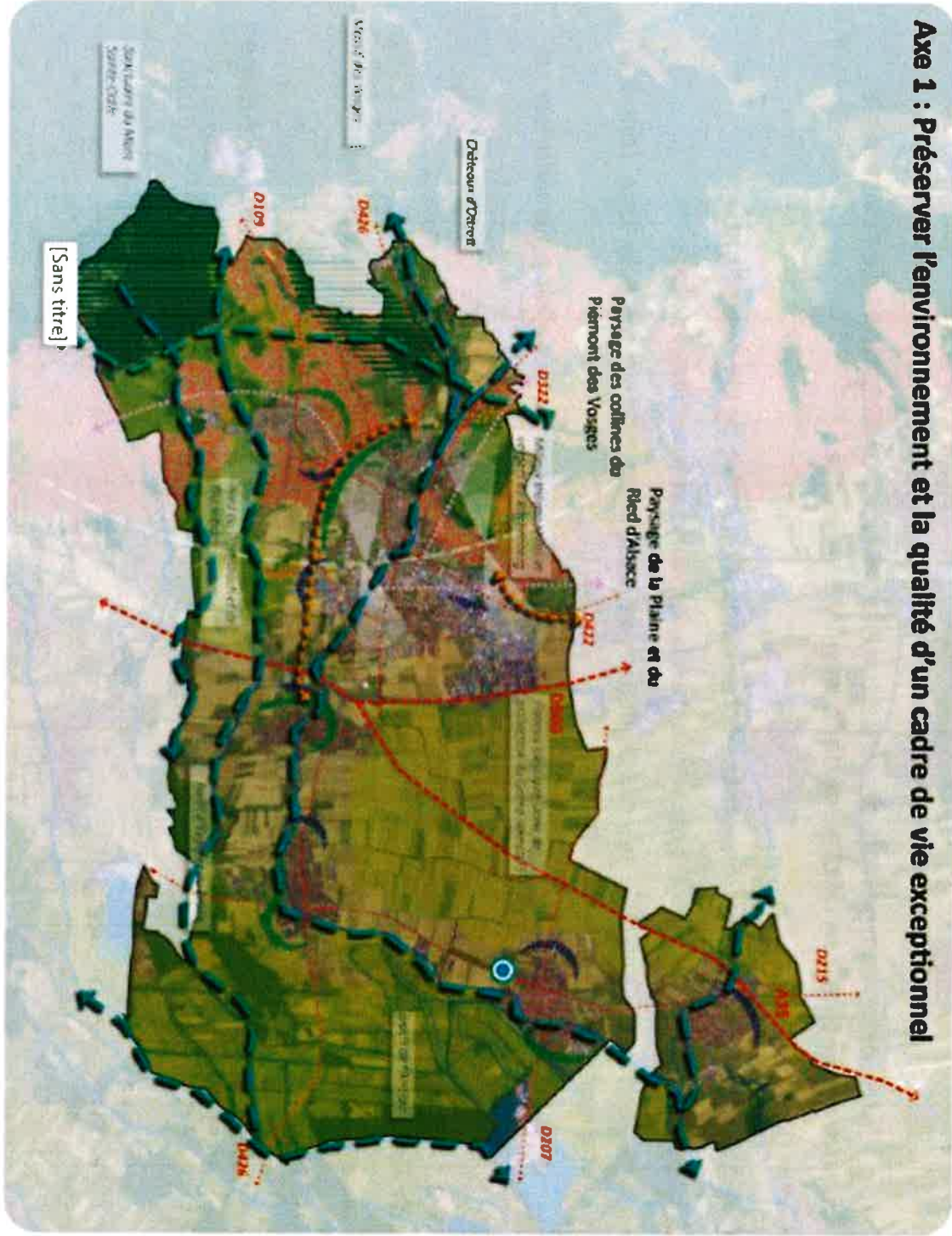
PADD : LES AXES ET ORIENTATIONS DU PROJET

Ces idées fortes ont permis de structurer les axes et orientations de l'ensemble du document, qui se déclinent de la manière suivante :

- ▶ **AXE 1 : Préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel**
 - **Objectif n°1** : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux,
 - **Objectif n°2** : Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique,
 - **Objectif n°3** : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique.
- ▶ **AXE 2 : Accompagner l'attractivité résidentielle du territoire**
 - **Objectif n°4** : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins,
 - **Objectif n°5** : Développer un parc de logements qualitatif et durable,
 - **Objectif n°6** : Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande.

PADD : LES AXES ET ORIENTATIONS DU PROJET

Axe 1 : Préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel



PADD : LES AXES ET ORIENTATIONS DU PROJET

Ces idées fortes ont permis de structurer les axes et orientations de l'ensemble du document, qui se déclinent de la manière suivante :

- ▶ **AXE 3 : Conforter le rôle majeur du territoire de la Communauté de Communes en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture**
 - **Objectif n°7** : Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique,
 - **Objectif n°8** : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs,
 - **Objectif n°9** : Affirmer le rôle touristique du territoire,
 - **Objectif n°10** : Accompagner les évolutions de l'activité agricole.
- ▶ **AXE 4 : Diversifier l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités bas-carbone**
 - **Objectif n°11** : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités,
 - **Objectif n°12** : Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins.

