

# Communauté d'Agglomération de Haguenau

Analyse des résultats de l'application  
des documents d'urbanisme



Septembre 2021

# Sommaire

**Introduction** ..... p 3

**L'attractivité territoriale** ..... p 4

1. Attractivité résidentielle - Ambitions démographiques et besoins en logement
2. Attractivité économique - Objectifs en matière de développement économique
3. Mobilités - déplacements

**La prise en compte des sensibilités environnementales et des enjeux climatiques** ..... p 15

4. Optimisation de l'usage du foncier pour une utilisation économe des espaces naturels
5. Objectifs en matière de protections environnementales
6. Qualité du cadre de vie - densité / place de la nature dans le tissu bâti

**La qualité urbaine et paysagère** ..... p 29

7. Paysages urbains et villageois

# Introduction

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La CAH, issue du regroupement de quatre Communautés de Communes (celles de Haguenau, de Bischwiller et environs, du Val de Moder et de la Région de Brumath), regroupe 36 communes pour une population d'environ 96 000 habitants.

La CAH est compétente en matière de plan local d'urbanisme, liée à sa compétence obligatoire d'aménagement de l'espace communautaire.

Au titre de cette compétence, la CAH a souhaité tirer un bilan des documents d'urbanisme actuellement en vigueur, comme une étape préalable à l'élaboration du futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

L'ADEUS accompagne la CAH dans la réalisation de ce bilan afin, notamment, d'identifier les enjeux et objectifs poursuivis, à inscrire dans la prescription de délibération de l'élaboration du PLUi.

La restitution de ces travaux a été présentée à la Conférence intercommunale des Maires, le 7 novembre 2020, sous la forme de trois ateliers ayant pour thèmes : l'attractivité territoriale ; la prise en compte des sensibilités environnementales et des enjeux climatiques ; la qualité urbaine et paysagère.

# L'attractivité territoriale



# 1. Attractivité résidentielle

## Ambitions démographiques et besoins en logement

### 🎯 SYNTHÈSE des orientations générales de la politique d'habitat

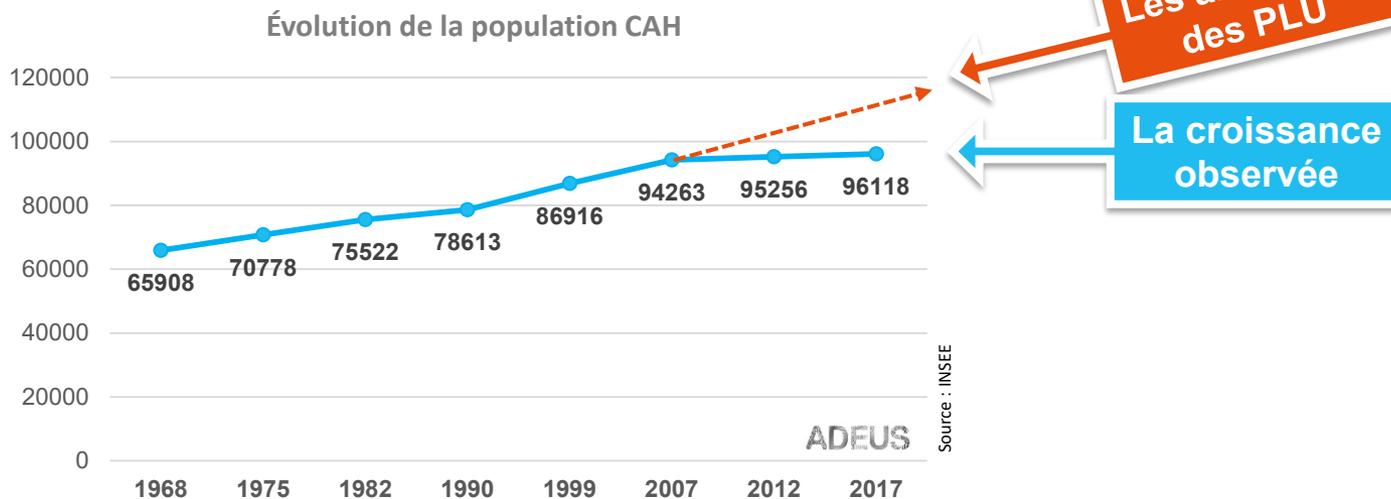
- ➔ Développer **une offre diversifiée en logement** pour faciliter le parcours résidentiel
- ➔ Privilégier **la densification, le renouvellement urbain et la mixité sociale de l'habitat**
- ➔ Assurer **une croissance démographique adaptée** au territoire



# 1.1 Éléments de bilan

## Attractivités résidentielles, ambitions démographiques et besoins en logement

### Des ambitions démographiques difficiles à atteindre...

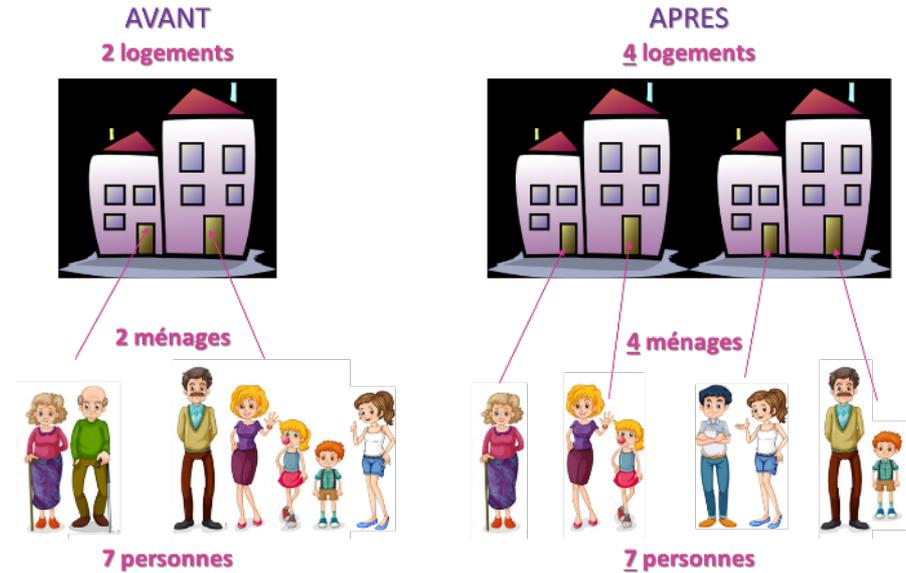


↳ Les objectifs démographiques des PLU avaient été imaginés comme une poursuite de la tendance observée les deux décennies antérieures (période 1990 à 2007)

↳ **Mais des changements structurels et conjoncturels ont infléchi cette progression**

# 1.2 Synthèse | Éléments à prendre en compte dans le futur PLUi

- Une déconnexion entre l'augmentation du nombre de logements et l'augmentation de la population – *plus de logements ne veut pas mécaniquement dire plus d'habitants*
- En ce sens, fixer dans les documents d'urbanisme des objectifs de population à atteindre n'est pas une fin en soi.



Source : INSEE 2017 - Nombre de personnes par ménage



Tenir à la fois une approche **quantitative et qualitative**  
**COMBIEN** de logements faut-il produire, mais aussi  
**POURQUOI, POUR QUI et COMMENT?**



Les questions qui se posent :

- Qui doit-on loger au regard des demandes à satisfaire ?
- Qui peut-on loger au regard des caractéristiques du parc de logements existant, de ses capacités de mutations et d'extensions possibles, des services et commerces présents, des capacités de ces commerces et services à évoluer, des prix immobiliers ?
- Qui veut-on attirer ?



De quels moyens et outils dispose-t-on pour aller dans ce sens ?

- Quelle part peut prendre le PLU ?
- Comment articule-t-on le PLU avec d'autres politiques, notamment le Programme local de l'habitat (PLH), qui dispose de leviers complémentaires pour atteindre les objectifs que l'on se sera fixé

## 2. Objectifs en matière de développement économique

### 📍 Synthèse PADD | Orientations générales de la politique d'équipement commercial et de développement économique

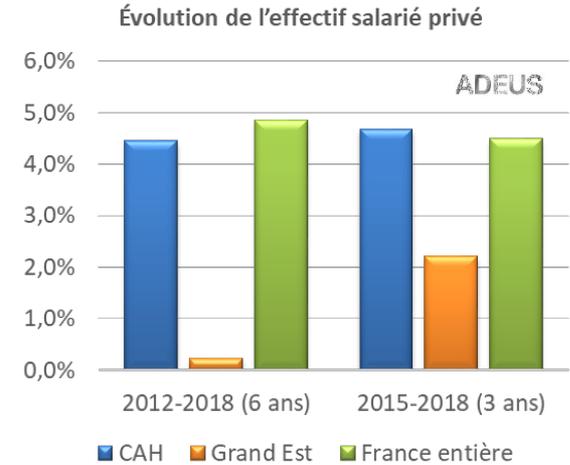
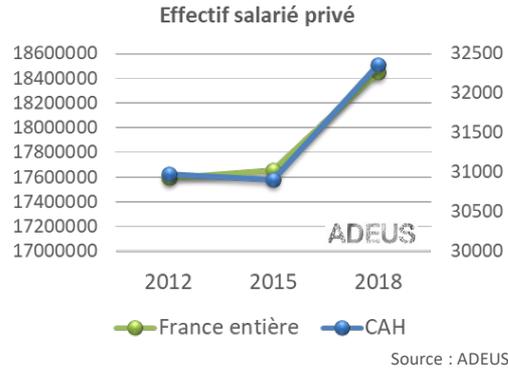
- ➔ Assurer un dynamisme économique et un rayonnement à l'échelle de l'Alsace du Nord
- ➔ Renforcer l'attractivité et la diversité des fonctions des centres-villes
- ➔ Développer les commerces et services de proximités dans les centres-bourgs



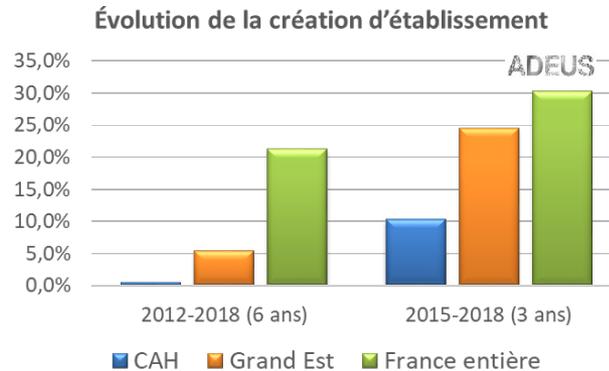
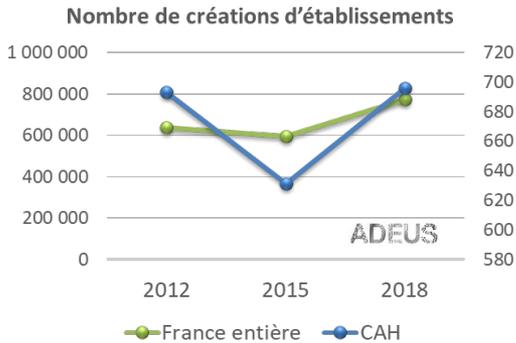
# 2.1 Éléments de diagnostic

## Évolution de l'emploi salarié privé

- ➔ Évolution globale de l'emploi assez favorable pour la CAH, comparable à la moyenne nationale
- ➔ Depuis 2015, le tertiaire tire l'emploi à la hausse



## Évolution des créations d'établissements par commune



- ➔ La CAH, comme tout le reste de la France, a connu une chute des créations d'établissements après la crise de 2007.

- ➔ Depuis 2015, des créations d'entreprises en progression, mais moins fortement, en comparaison à la Région Grand-Est

## 2.2 Éléments de bilan

### Objectifs en matière de développement économique

- ① Une mise en œuvre du développement économique qui se traduit dans les PLU de la CAH essentiellement par :
  - ➔ une offre foncière d'accueil aux entreprises
  - ➔ une logique de zonage économique qui différencie les typologies d'activités dans les zones d'activités : **encadrement du développement commercial/préservation de l'activité industrielle**
  - ➔ **exception faite de la plateforme départementale d'activités (PDA) de Brumath, peu de dispositions réglementaires qui visent la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités**
  - ➔ des OAP sur les secteurs à vocation économique en réponse aux sensibilités environnementales et l'organisation viaire
  - ➔ des dispositions réglementaires favorables à la diversité des fonctions urbaines, notamment dans les centres-villes

## 2.3 Synthèse

### Éléments à prendre en compte dans le futur PLUi

- ➔ **Des PLU qui posent les conditions du développement économique**, favorables au développement des entreprises existantes et accueil de nouvelles entreprises
- ➔ Une réflexion transversale dans les pôles urbains, des leviers d'actions qui contribuent à l'attractivité du territoire : interaction entre une bonne accessibilité, une offre résidentielle, de services et d'équipements, diversifiée et valorisation des centres-villes
- ➔ **Dans un contexte de changement sociétal, et notamment de la mutation annoncée du commerces**, quelles évolutions du modèle de la zone d'activités, notamment commerciales, sont à prévoir ?

# 3. Mobilités - déplacements

## 🎯 Synthèse PADD | Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- ➔ Développer et favoriser l'accessibilité du territoire, à l'échelle infra et supra communautaire
- ➔ Développer et sécuriser les déplacements piétons et cycles

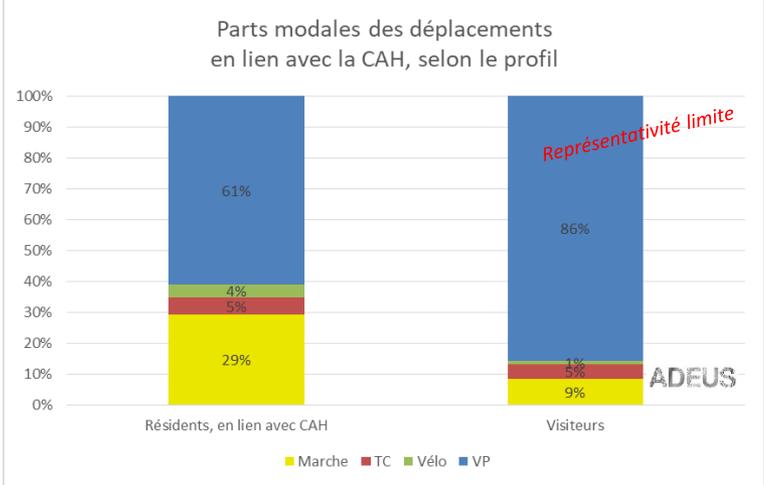


# 3.1 Éléments de bilan | Mobilités/déplacements

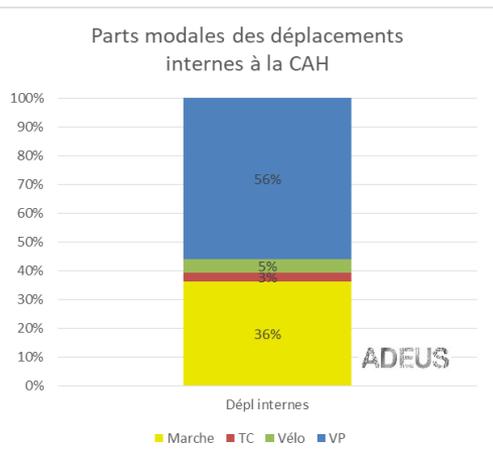
Pratiques modales (déplacements en lien avec la CAH, selon les profils : visiteurs/habitants)

Un fonctionnement urbain lié à une bonne accessibilité du territoire de la CAH à différentes échelles

En complément du réseau ferroviaire et de transports en commun Ritmo, des déplacements alternatifs à l'automobile, rendus possibles par le développement d'un réseau d'itinéraires cyclables qui relie les centralités urbaines de la CAH

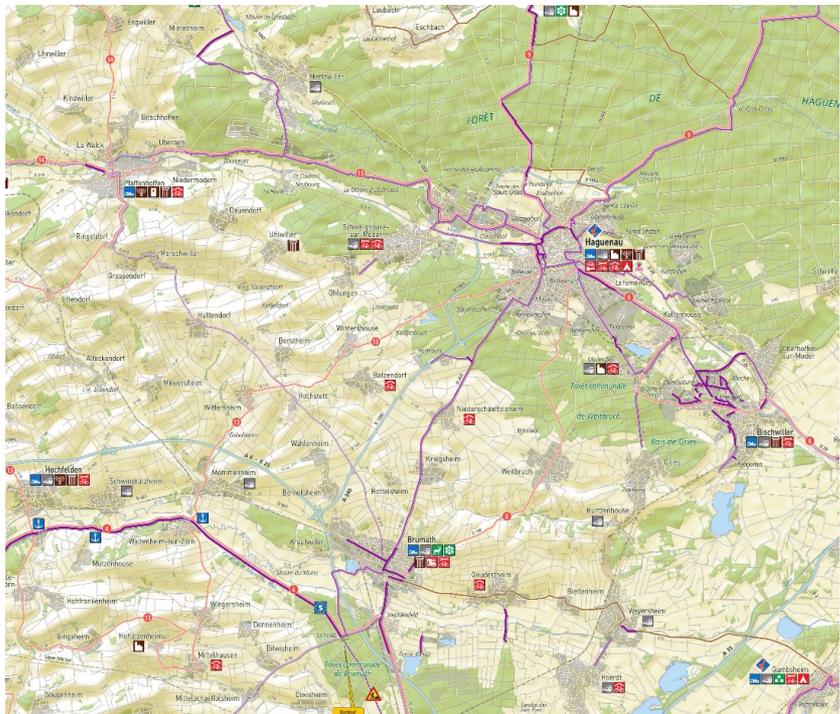


Source : ADEUS, Enquête Mobilité 2019



Source : ADEUS, Enquête Mobilité 2019

Extrait du réseau départemental des itinéraires cyclables



Source : CeA



## 3.2 Synthèse | Éléments à prendre en compte dans le futur PLUi

- ➔ **Une ambition affichée des communes d'encourager les « modes actifs »** : développer le maillage communal de pistes cycles à destination notamment des gares (déplacements domicile-travail) et des équipements
- ➔ **Porter une réflexion sur le stationnement et définir les leviers d'actions dans le futur PLUi :**
  - **limiter la congestion de l'espace public** due notamment à la transformation des garages en espaces de stockage
  - **renforcer l'attractivité résidentiel des centres-bourgs/centres-villes** : manque de possibilités de stationnement privé lors d'opération de réhabilitation de maisons de ville

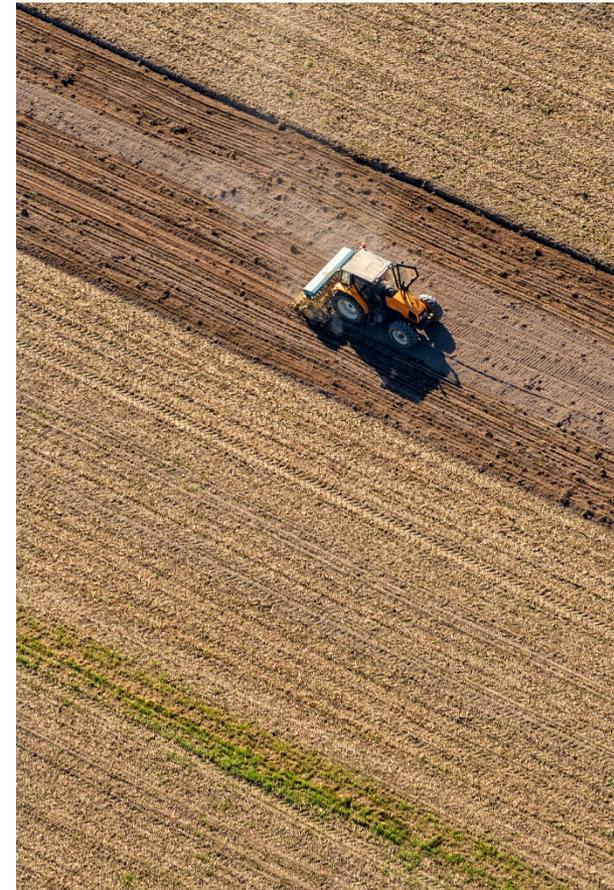
# La prise en compte des sensibilités environnementales et des enjeux climatiques



## 4. Optimisation de l'usage du foncier pour une utilisation économe des espaces naturels

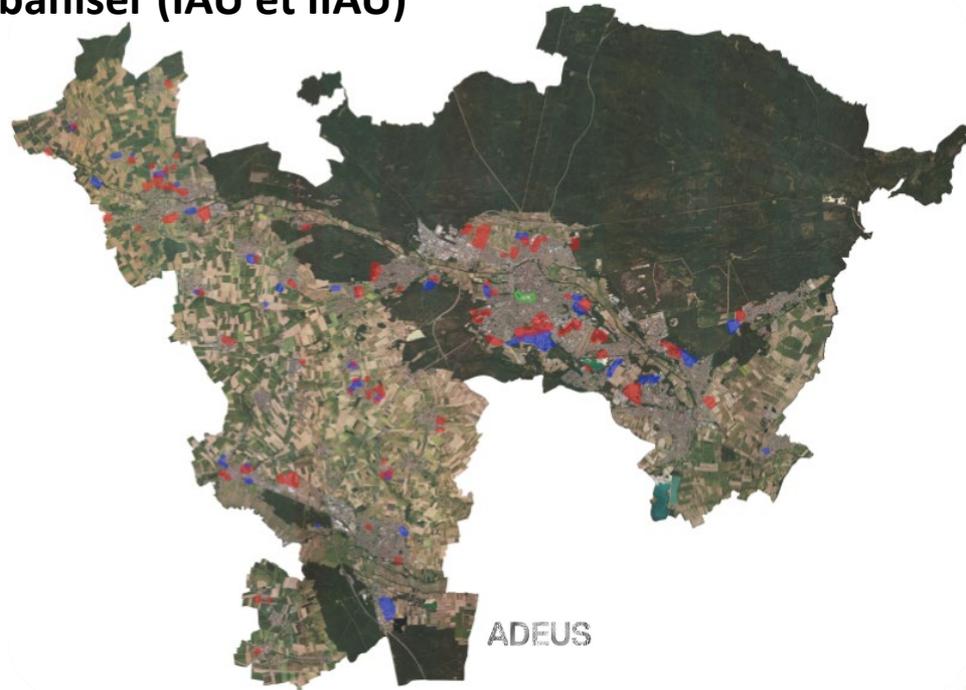
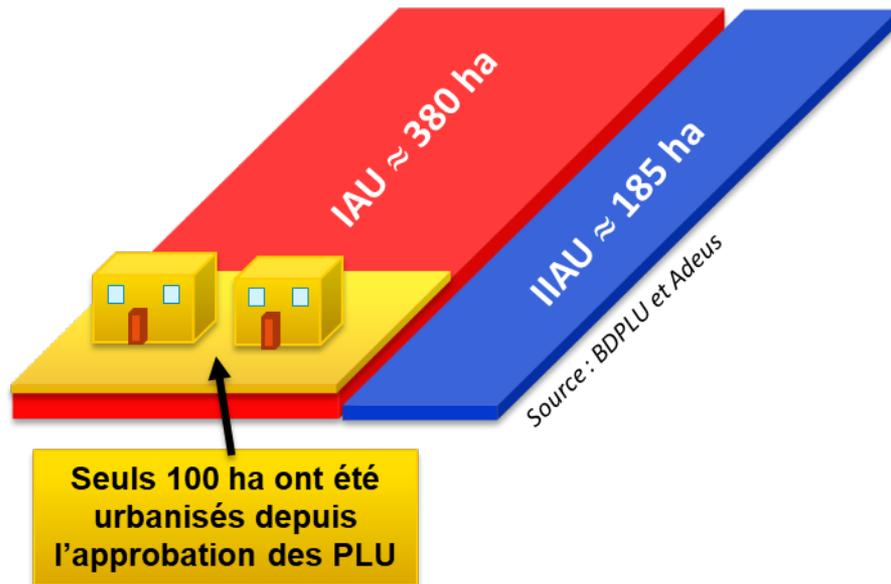
### ◎ **SYNTHÈSE des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- ➔ **Optimiser les tissus urbains existants**, aussi bien à vocation résidentielle qu'économique
- ➔ Développer des **formes urbaines plus compactes**
- ➔ Favoriser la reconversion des **friches**
- ➔ Redimensionner spatialement **l'urbanisation future**



## 4.1 Éléments de bilan | Optimisation de l'usage du foncier pour une utilisation économe des espaces naturels et agricoles

- D'importantes réserves de zones à urbaniser (IAU et IIAU)



- Mais des différences importantes entre les PLU les plus anciens et les plus récents

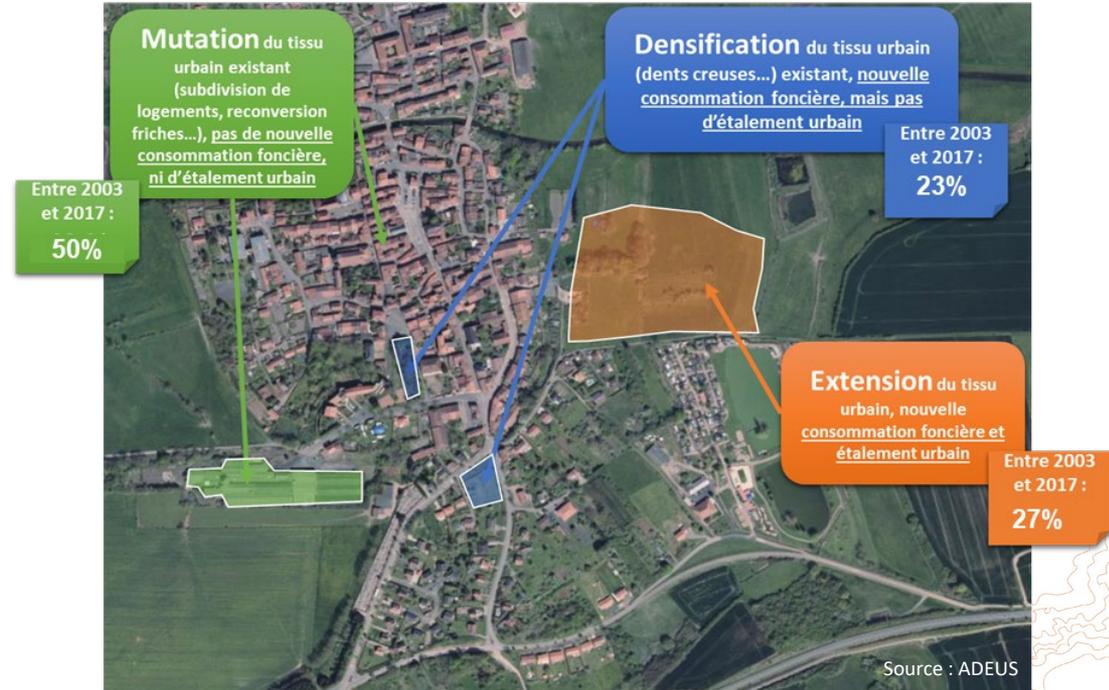
- ➔ Pour les plus anciens, des réserves importantes de zones à urbaniser (IAU et IIAU)
- ➔ Pour les plus récents, des optimisations ont déjà été opérées

## 🎯 D'importantes réserves de zones à urbaniser

➔ En dehors des PLU les plus récents, **les zones à urbaniser (IAU et IIAU) ont été calibrées pour répondre à l'ensemble des objectifs** de nouveaux logements **sans tenir compte des possibilités offertes par le tissu existant...**

➔ ... alors que depuis une quinzaine d'année, **plus de 70 % de nouveaux logements ont été produits dans le tissu bâti existant soit en mutation, soit en densification**

**Logements supplémentaires : différentes possibilités et pas le même impact sur les économies foncières et l'étalement urbain**



	MUTATION	DENSIFICATION	EXTENSION
2003-2006	12 %	32 %	56 %
2007-2009	59 %	16 %	25 %
2010-2012	64 %	13 %	23 %
2013-2017	58 %	29 %	13 %
<b>2003-2017</b>	<b>50 %</b>	<b>23 %</b>	<b>27 %</b>

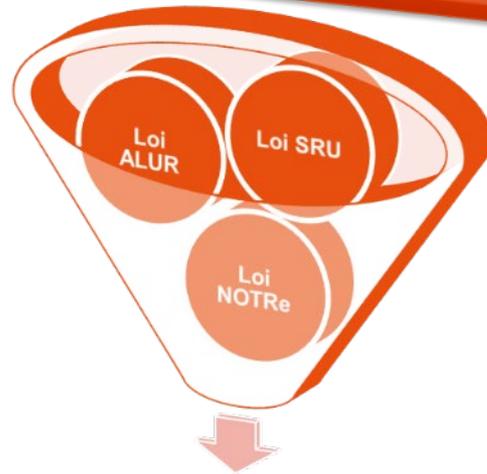
Source : MAJIC

## 4.2 Synthèse | Éléments à prendre en compte dans le futur PLUi

- ⊙ Des impératifs de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain



### Des règles renforcées



SRADDET



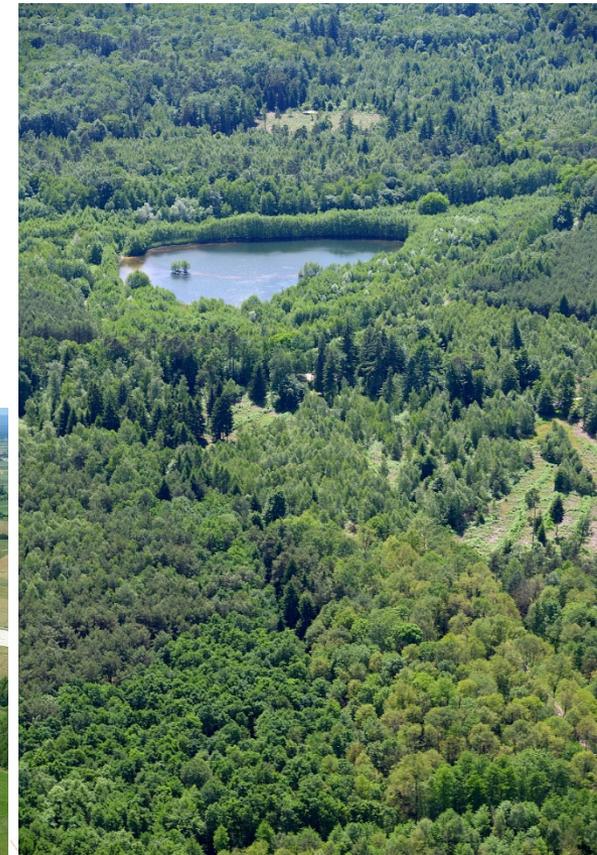
### Des outils

- ⊙ Jouer sur les densités
  - ➔ Fixées par le SCoT
- ⊙ Travailler les compositions urbaines
  - ➔ Le traitement des espaces non bâti
  - ➔ La place du végétal
  - ➔ ...

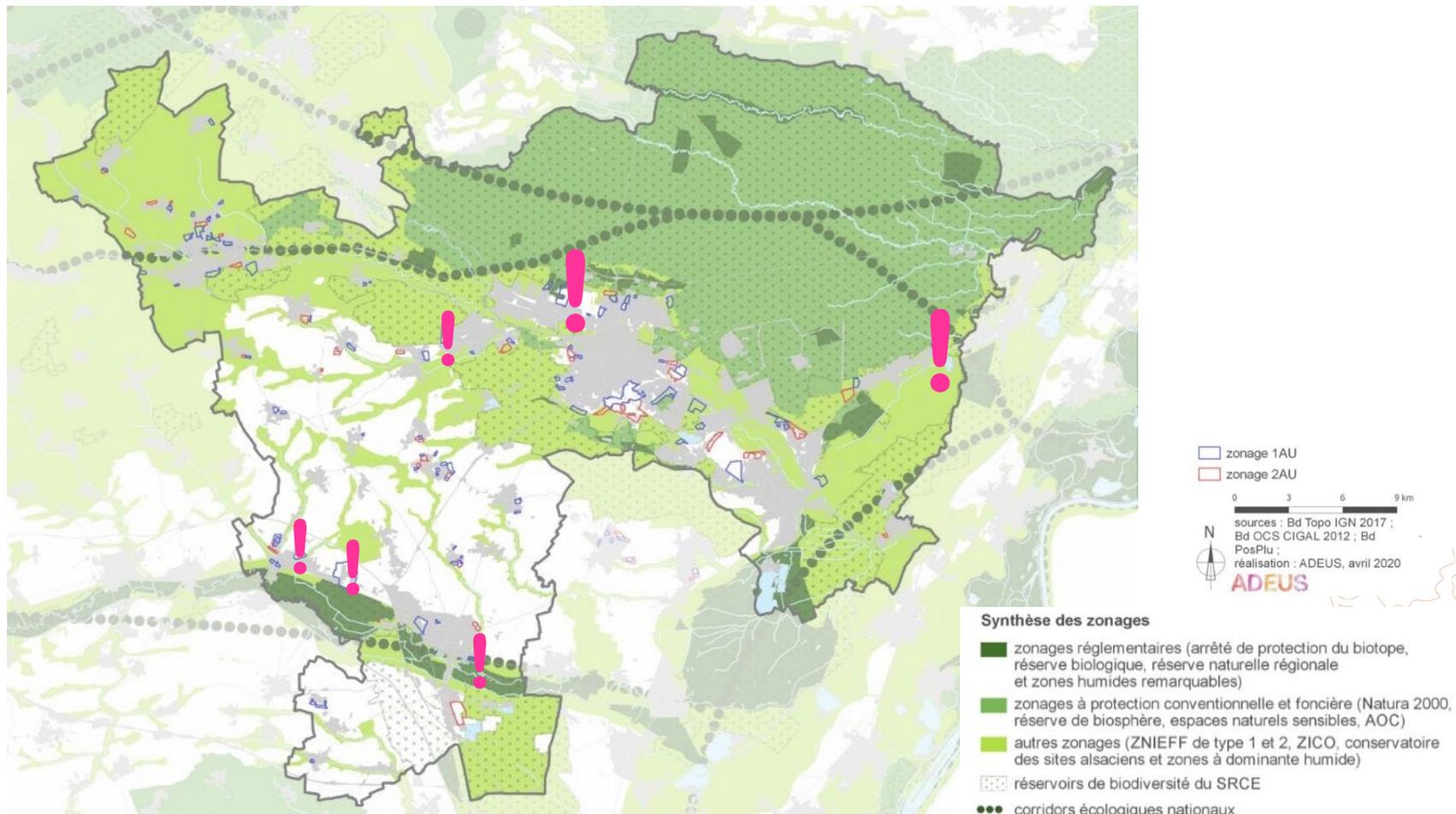
# 5. Objectifs en matière de protections environnementales

## 🎯 Synthèse PADD | Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- ➔ **Protection** des milieux naturels sensibles : des espaces sanctuarisés
- ➔ Dans un objectif global **de liens** à travers la préservation et/ou la restauration **des continuités écologiques**
- ➔ Pour garantir **le bon fonctionnement écologique** du territoire organisé autour de la forêt d'exception de Haguenau



## 5.1 Éléments de bilan | L'environnement naturel



➔ Malgré quelques zones de contact ou de frottement

➔ Des objectifs atteints en matière de prise en compte et protection de l'environnement naturel

## 5.2 Éléments de bilan

### Éléments à prendre en compte dans le futur PLUi

- ➔ Une nécessaire « mise à niveau » du contenu du projet au regard de l'évolution de la législation (notamment du diagnostic et de l'évaluation environnementale des impacts)
- ➔ Un possible **re-questionnement des potentiels d'extension** qui pourraient être réévalués à la lecture de ces **zones de frottement/contact**
- ➔ Une intégration des thématiques **air-climat-énergie**, en s'appuyant sur le PCAET et le SCoTAN en cours d'élaboration, à l'échelle du PETR

## 6. Qualité du cadre de vie

### 🎯 Synthèse PADD | Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- ➔ Préserver les paysages remarquables
- ➔ Valoriser le cadre de vie
- ➔ Préserver et structurer la nature en ville
- ➔ Compléter l'offre en espaces verts et de loisirs



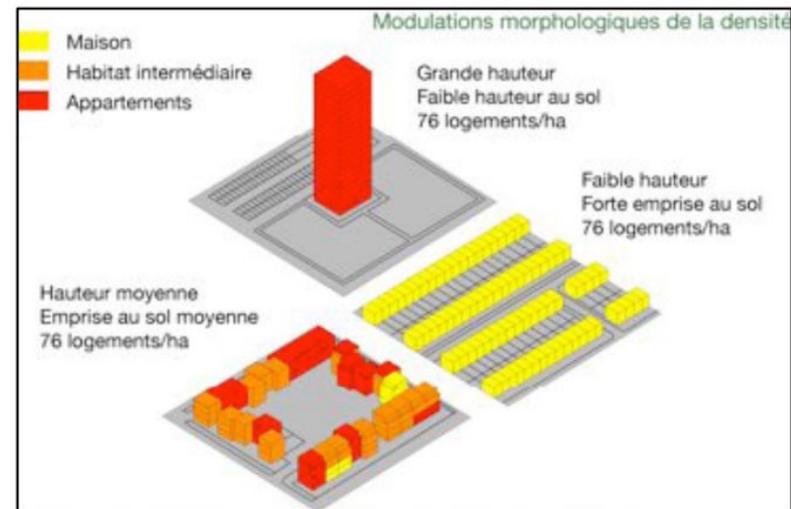
## 6.1 Éléments de bilan | La densité

### ⊙ Les objectifs de densité des opérations en zone d'extension en passe d'être atteints

- ➔ Mais ne s'appliquent qu'à **une partie limitée du territoire** (*environ 25 % des logements réalisés dans les zones d'extension*)
- ➔ Minimisant les effets sur l'objectif de modération de la consommation foncière
- ➔ Et se **concentrant** (de façon uniformisée) sur les zones d'extension

### ⊙ Une recherche de densité incontournable pour répondre aux enjeux de sobriété foncière **mais souvent perçue de façon négative**

- ➔ Densité effective vs densité perçue en lien avec les formes urbaines



*Densité identique pour différentes formes urbaines.*

Source Institut d'aménagement et d'urbanisme – Île de France

## 6.2 Synthèse | Éléments à prendre en compte dans le futur PLUi

### Comment faciliter l'acceptation sociale de la densité ?

- ➔ Prise en compte de l'environnement proche (*insertion urbaine, analyse de la typomorphologie bâtie*)
- ➔ Composition urbaine (*implantation, hauteur, aspect extérieur, aménager des espaces verts utiles, ...*)
- ➔ Aménagement des espaces publics, place du végétal



## 6.3 Éléments de bilan | Place de la nature dans le tissu bâti

- ⊙ Une dimension végétale peu présente dans l'aménagement des zones d'extension
  - ➔ Un espace public laissant peu de place à la végétalisation
  - ➔ Une transition espace public/construction à forte dominante minérale



- ⊙ Un retour des élu·e·s sur la difficulté à maîtriser le devenir des cœurs d'îlots et préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain existant

➔ **Synthèse** : des problématiques récentes en matière « d'îlot de chaleur » non pris en compte dans les PLU = prise de conscience récente du réchauffement climatique

- ➔ Pas de réflexion approfondie et globale sur la place du végétal
- ➔ Des cœurs d'îlot vus le plus souvent comme des espaces potentiellement urbanisables

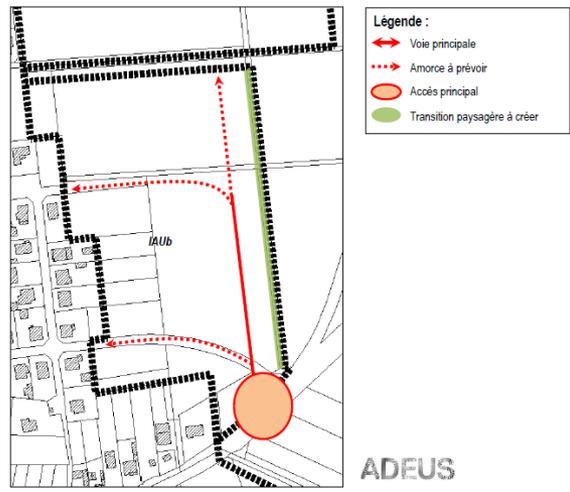
# Existence d'un large panel d'outils réglementaires dans les PLU mais insuffisamment mobilisé

⇒ Aussi bien pour les tissus existants, où il subsiste encore un fort potentiel d'espaces libres permettant de valoriser la présence de la nature en ville



## ⇒ Que pour les zones d'extension :

- Les OAP intègrent la présence d'éléments naturels périphériques à des fins de transitions paysagères avec les espaces naturels ou agricoles
- Mais qui comportent peu de préconisations sur la présence du végétal à l'intérieur de l'opération, en accompagnement des espaces publics



## 6.4 Synthèse | Éléments à prendre en compte dans le futur PLUi

- Vers une réflexion intégrée sur le devenir du territoire
  - ➔ Prise de conscience récente des enjeux liés au changement climatique
  - ➔ Approche écosystémique des nombreux services rendus par la nature
  - ➔ Le PLU est un bon outil pour préserver l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres
  - ➔ Mais avec des limites, notamment en matière de leviers d'action pour la désimperméabilisation et la végétalisation dans le tissu bâti existant



# La qualité urbaine et paysagère



# 7. Qualité urbaine et paysagère

## 🕒 Synthèse PADD | Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- ➔ Protéger et valoriser le patrimoine bâti local
- ➔ Valoriser un cadre urbain de qualité
- ➔ Penser le développement urbain dans le respect du paysage



# 7.1 Éléments de bilan

## Paysages urbains et Villageois

- Des opérations d'aménagement qui répondent aux objectifs programmatiques fixés par les documents d'urbanisme
  - ➔ Une diversité des types d'habitat : collectifs, habitat intermédiaire, habitat individuel et individuel dense
  - ➔ Des opérations de renouvellement urbain : ÉcoQuartier Thurot, ZAC de la Scierie, quartier de la « Tuilerie »
  - ➔ Des habitations présentant des aménités en réponse aux aspirations des habitants/espaces extérieurs : *jardins, rez-de-jardin, balcons, étages en attique, ...*



## Des extensions urbaines de typologie diversifiée mais une architecture « standardisée »

→ Un paysage urbain contemporain ressenti par les communes de la CAH comme :

- Une banalisation des formes urbaines et, dans une certaine mesure, une rupture avec l'architecture locale traditionnelle
- Ou bien, le marqueur d'une architecture contemporaine représentatif d'une génération d'habitants et de leurs modes de vie

Oberhoffen-sur-Moder



Mommenheim



Val de Moder



Schweighouse



Krautwiller



Haguenau



- Des dispositifs réglementaires des PLU qui posent un cadre générique pour l'encadrement des formes urbaines
- Des OAP qui constituent le principal outil pour la qualité urbaine et paysagère :
  - ⇒ Dominance des teintes blanches et anthracite pour le traitement des façades et des toitures
  - ⇒ Systématisation des toitures plates pour les garages
  - ⇒ Gabarit réduit des ouvertures
  - ⇒ Uniformité des matériaux utilisés
  - ⇒ Traitement paysager des espaces publics à minima
  - ⇒ Immeubles collectifs essentiellement sous forme de plots

## Des opérations qualitatives d'aménagement et de renouvellement urbain liées à un pilotage par les collectivités locales

➔ Des partis d'aménagement traduits dans des OAP et/ou des procédures de ZAC qui visent à assurer la qualité environnementale, architecturale, urbaine et paysagère du développement urbain, notamment :

- Diversité des formes urbaines (de l'immeuble à l'individuel dense) et des fonctions urbaines
- Structuration viaire et aménagement d'espaces publics
- Continuité des fronts bâtis qui structurent les perspectives visuelles
- Sobriété des formes des constructions et diversité des matériaux pour le traitement des façades et des espaces publics
- **PDA de la Région de Brumath** : une sobriété du traitement des façades encadrée par le règlement du PLU ; une charte de développement durable qui accompagne le développement de la zone
- **Une qualité du paysage urbain qui sera, à terme, fonction de la végétalisation des espaces publics**



Photo Google Street View

## 7.2 Synthèse | Éléments à prendre en compte dans le futur PLUi

- **Le PLU : un document de planification qui doit répondre à un objectif de moyens**
  - ↳ Le PLU pose en ce sens **les conditions pour un urbanisme durable**
  - ↳ **Mais qui ne suffit pas à garantir la qualité du développement urbain**
  - ↳ Les évolutions législatives successives ont modifié le contenu des PLU pour **promouvoir un urbanisme de projet et un urbanisme négocié**
  
- **Des retours d'expériences des élu·e·s dans la mise en œuvre des PLU/PLUi mettent en évidence :**
  - ↳ **Une difficulté en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme**, à prendre en compte l'ensemble des objectifs des PLU : *objectifs qualitatifs fixés par les OAP/écarts potentiels dans l'interprétation de la règle*
  
- ⇒ **Quelle gouvernance pour le suivi de la mise en œuvre du futur PLUi et l'accompagnement des projets d'urbanisation ?**



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

[www.adeus.org](http://www.adeus.org)

Equipe projet :

Vincent Piquereel (chef de projet), Hyacinthe Blaise, Mathieu Lavenn, Camille Muller,  
Nathalie Oulmann, Hyacinthe Blaise, Sabine Vetter

PTP 2020 – Projet n° 2.1.7.2 – Photos ADEUS sauf mentions  
ADEUS – Septembre 2021

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)