



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

## Communauté de Communes du Pays Rhénan

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Diagnostic

---

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT PROVISOIRE

Mai 2017

---

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DE L'AGGLOMERATION  
STRASBOURGEOISE**  
9, Rue Brûlée • CS 80047  
67002 Strasbourg Cedex  
**Tél. 03 88 21 49 00**  
Fax 03 88 75 79 42  
**www.adeus.org**  
E-mail [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org)

---



## TABLE DES MATIERES

<b>PARTIE I- LES PERSPECTIVES .....</b>	<b>1</b>
<b>A. PREVISIONS ECONOMIQUES .....</b>	<b>1</b>
I. ETAT DES LIEUX .....	1
1. Structuration de l'emploi et des actifs .....	1
1.1. <i>L'emploi total</i> .....	3
1.2. <i>L'emploi salarié privé</i> .....	5
1.3. <i>Les actifs</i> .....	10
1.4. <i>Les migrations domicile-travail (partie en lien avec la partie « II.7. Transports et Déplacements »)</i> .....	14
2. Structuration du tissu économique .....	18
2.1. <i>Une évolution des activités économiques</i> .....	18
3. Activités portuaires et d'extraction de matériaux (gravières) .....	20
4. Activité touristique .....	20
4.1. <i>Poids économique du tourisme</i> .....	20
4.2. <i>Atouts et faiblesses</i> .....	21
5. Equipement commercial .....	23
5.1. <i>L'offre commerciale</i> .....	23
5.2. <i>La demande</i> .....	27
6. Activité agricole .....	28
7. Disponibilités foncières et friches .....	28
7.1. <i>Peu de disponibilités foncières et immobilières</i> .....	28
7.2. <i>Des projets</i> .....	29
8. Les objectifs du SCoT .....	31
8.1. <i>Renforcer le dynamisme économique du territoire afin de réduire le déficit en emplois</i> 31	
8.2. <i>Renforcer et développer l'offre commerciale prioritairement dans les pôles urbains</i> 32	
II. PERSPECTIVES.....	32
1. Objectifs de croissance d'emplois .....	32
2. Besoins en foncier d'activités .....	33
2.1. <i>Méthode par projection de la consommation foncière constatée</i> .....	33
2.2. <i>Méthode selon les objectifs de développement économique fixés par le SCoT</i> .....	33
<b>B. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>34</b>
I. ETAT DES LIEUX .....	34
1. Un territoire en croissance démographique .....	34

2. Un territoire attractif.....	37
3. Un territoire vieillissant.....	41
4. De plus en plus de personnes seules.....	49
5. Une diminution du nombre de ménages avec famille .....	52
6. Une augmentation du nombre de familles monoparentales.....	53
7. Une faible diminution du nombre d'enfants par famille .....	54
8. Liens avec les objectifs du SCoT .....	55
<b>II. PERSPECTIVES.....</b>	<b>55</b>
1. Les orientations du SCoT .....	55
2. Une tendance au ralentissement .....	56
3. Les moteurs de la demande de logements .....	60
3.1. <i>Le mouvement naturel</i> .....	60
3.2. <i>Le mouvement migratoire</i> .....	61
3.3. <i>Le desserrement des ménages</i> .....	62
4. Les estimations des besoins en logements .....	62
4.1. <i>Le scénario du maintien de la population</i> .....	64
4.2. <i>Le scénario du SCoT</i> .....	65
<b>PARTIE II- LES BESOINS REPERTORIES .....</b>	<b>68</b>
<b>A. L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE .....</b>	<b>68</b>
<b>I. FORMES URBAINES .....</b>	<b>68</b>
1. Le centre traditionnel.....	68
2. L'habitat individuel organisé .....	70
2.1. <i>Le tissu de pavillons individuels réalisés sous forme d'opérations de lotissement</i> .....	70
2.2. <i>Le tissu de lotissement d'habitat individuel plus ancien</i> .....	71
2.3. <i>Les opérations d'habitations individuelles en bande sous la forme de maisons jumelées</i> .....	72
3. L'habitat individuel spontané.....	72
4. L'habitat collectif .....	73
5. Les équipements collectifs .....	74
6. Les activités .....	75
7. Synthèse des typomorphologies urbaines .....	77
<b>II. PATRIMOINE BATI .....</b>	<b>81</b>
1. Architecture traditionnelle.....	81

1.1.	<i>Un patrimoine bâti fortement impacté par le 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale</i>	81
1.2.	<i>Les constructions typiques du Pays Rhénan</i>	82
2.	Les monuments historiques	82
3.	Les éléments religieux et historiques qui ponctuent le paysage	83
4.	Les éléments architecturaux liés à l'eau	84
5.	Le patrimoine artisanal et industriel	84
6.	Le patrimoine militaire	85
III.	ESPACES PUBLICS ET ENTREES DE VILLE	87
<b>B.</b>	<b>L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT</b>	<b>88</b>
I.	LE PARC DE LOGEMENTS	88
1.	Un parc de logements en croissance soutenue	88
2.	Une vacance en augmentation	91
3.	Forte prédominance de la maison individuelle	94
4.	Beaucoup de grands logements	96
5.	Des (re)constructions d'après-guerre	98
6.	De très nombreux propriétaires de leur logement	101
7.	Un parc locatif social en déploiement progressif	104
8.	Etat de l'indignité et de la dégradation des logements	106
9.	Un faible risque de précarité énergétique	108
II.	LE MARCHE DU LOGEMENT	111
1.	Un tassement de la production de logements	111
1.1.	<i>Une fluctuation du nombre de logements</i>	111
1.2.	<i>Une nette répartition de la production de logements entre les niveaux d'armature</i>	112
1.3.	<i>Une progression du collectif</i>	114
1.4.	<i>Une prédominance de grands logements dans la production</i>	114
2.	Une diminution du nombre de terrains à bâtir et de leur prix	115
3.	Des prix des biens à la vente et à la location inférieurs aux moyennes départementales	116
III.	LES POPULATIONS SPECIFIQUES	117
1.	Une population globalement aisée	117
2.	Mais des bénéficiaires d'aides au logement	118
3.	Des demandeurs de logements sociaux	119
4.	Les personnes âgées	121

5. Les jeunes ménages.....	123
6. Les gens du voyage.....	123
<b>C. L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>127</b>
<b>D. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....</b>	<b>127</b>
<b>E. LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER.....</b>	<b>127</b>
I. AGRICULTURE.....	127
1. Une profonde modification de la structuration de l'agriculture.....	127
2. Une diminution de l'emploi plus marquée qu'en Alsace .....	130
II. SYLVICULTURE .....	131
<b>F. LES COMMERCEs, EQUIPEMENTS ET SERVICES .....</b>	<b>131</b>
<b>G. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....</b>	<b>131</b>
I. CONTEXTE ET FONCTIONNEMENT TERRITORIAL .....	131
1. La mobilité des habitants du Pays Rhénan dans le contexte alsacien .....	131
1.1. <i>Une forte évolution des pratiques de déplacements au cours des 50 dernières années en Alsace .....</i>	<i>131</i>
1.2. <i>La mobilité des habitants du Pays Rhénan par rapport au reste des bas-rhinois : .....</i>	<i>132</i>
2. Interdépendance et polarisation des territoires .....	134
2.1. <i>Emplois : un territoire peu pourvoyeur et une attractivité externe qui se renforce..</i>	<i>134</i>
2.2. <i>Pour les autres motifs : un éclatement du bassin de vie qui se confirme.....</i>	<i>135</i>
II. ORGANISATION URBAINE ET VIE DE "PROXIMITE" .....	136
1. La "proximité" offerte dans le Pays Rhénan en matière de services et équipements ...	136
1.1. <i>Un territoire globalement bien équipé.....</i>	<i>136</i>
1.2. <i>... malgré de fortes inégalités entre les communes du territoire .....</i>	<i>136</i>
2. L'organisation urbaine du Pays Rhénan comme support de cette "proximité" .....	139
2.1. <i>Les communes : échelon mal adapté pour la proximité.....</i>	<i>139</i>
2.2. <i>Des communes qui ne garantissent pas toujours les conditions d'un bassin de .....</i>	<i>140</i>
III. OFFRES DE TRANSPORT ET PRATIQUES DE DEPLACEMENTS.....	141
1. Un territoire fortement orienté vers le routier... ..	141
1.1. <i>Un réseau routier organisé autour de l'A35 et de la D468 .....</i>	<i>141</i>
1.2. <i>Un stationnement automobile aisé.....</i>	<i>143</i>
2. ... malgré des offres alternatives, plus ou moins efficaces.....	146
2.1. <i>Des transports en commun interurbains inégaux .....</i>	<i>146</i>
2.2. <i>Des modes actifs (vélo, marche) relativement peu développés.....</i>	<i>151</i>

2.3. <i>Le covoiturage, une alternative en développement</i> .....	154
2.4. <i>Transports de marchandises : l'atout des 3 R (Rail, Rhin, Route)</i> .....	154
3. Pratiques modales et impacts sur la qualité de vie du territoire .....	154
3.1. <i>Un usage de la voiture particulièrement fort et ancré, y compris dans la proximité</i> .....	155
3.2. <i>Concilier mobilité et préservation de la qualité de vie</i> .....	157
IV. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX NUMERIQUES .....	159
1. Infrastructures et réseaux numériques.....	159
1.1. <i>Réseaux numériques et territoires : contexte général</i> .....	159
<b>PARTIE III- LE FONCIER .....</b>	<b>162</b>
<b>A. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE .....</b>	<b>162</b>
I. ELEMENTS DE METHODE .....	162
1. Distinction des différents modes de consommation du foncier .....	162
2. Définition de l'enveloppe urbaine.....	163
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	165
1. Une consommation foncière annuelle stable, voire en légère baisse .....	165
2. Une consommation foncière qui respecte la hiérarchie urbaine.....	166
3. Une consommation foncière à prédominance résidentielle.....	169
4. Une consommation foncière principalement en extension.....	170
5. Des modes différenciés de consommation foncière selon le niveau d'armature .....	174
6. Une performance de l'usage du foncier relativement faible .....	176
III. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES	
BATAIS .....	181
1. La densification et la mutation des tissus constitués.....	181
2. Les secteurs de renouvellement urbain .....	191

## INDEX DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET CARTES

Tableau n°1.	Population active et emploi en 2013 .....	1
Tableau n°2.	Evolution des emplois depuis 1990 .....	4
Tableau n°3.	Poids des communes dans l'emploi de la Communauté de Communes du Pays Rhénan.....	5
Tableau n°4.	Emplois salariés par commune en 2015 et évolution .....	6
Tableau n°5.	Indicateur de concentration d'emploi en 1999, 2008 et 2013 .....	12
Tableau n°6.	Evolution des établissements par secteur d'activités .....	18
Tableau n°7.	Grandes surfaces dans le Pays Rhénan .....	23
Tableau n°8.	Grandes surfaces dans le Pays Rhénan .....	25
Tableau n°9.	Evolution et poids de la population du Pays Rhénan par commune et niveau d'armature entre 1990 et 2014 .....	35
Tableau n°10.	Evolution de la part des seniors dans le Pays Rhénan .....	45
Tableau n°11.	Part des ménages d'une seule personne dans le Pays Rhénan en 1990 et en 2013	49
Tableau n°12.	Répartition de la production annuelle de logements inscrite dans le SCoT .....	55
Tableau n°13.	Moyenne annuelle du nombre de logements ordinaires commencés .....	57
Tableau n°14.	Evolution et poids du parc de logements du Pays Rhénan par commune et niveau d'armature en 1990 et 2013 .....	89
Tableau n°15.	Nombre de logements vacants et taux de vacance dans le Pays Rhénan en 1990 et 2013.....	92
Tableau n°16.	Nombre de maisons individuelles et poids dans les résidences principales dans le Pays Rhénan en 1990 et 2013 .....	94
Tableau n°17.	Epoque d'achèvement des résidences principales dans le Pays Rhénan en 2013....	99
Tableau n°18.	Nombre et poids des propriétaires dans les résidences principales dans le Pays Rhénan en 1990 et 2013 .....	102
Tableau n°19.	Répartition du parc de logements sociaux dans le Pays Rhénan en 2015 .....	104
Tableau n°20.	Performance énergétique du parc locatif social dans le Pays Rhénan en 2015 .....	105
Tableau n°21.	Exploitations et surface agricole utile (SAU) en 2010 et évolution 2000-2010 .....	127
Tableau n°22.	Exploitations par classe de Surface Agricole Utile (SAU) dans le Pays Rhénan en 2000 et 2010.....	128
Tableau n°23.	Répartition des exploitations et de la production brute selon le statut juridique en 2000 et 2010 dans le Pays Rhénan.....	129
Tableau n°24.	Répartition des exploitations et de la production brute selon le statut juridique en 2000 et 2010 dans le Pays Rhénan (en %) .....	130
Tableau n°25.	Evolution de l'emploi agricole entre 2000 et 2010 .....	130
Tableau n°26.	Consommation foncière annuelle moyenne totale par commune et niveau d'armature (en hectares) .....	172
Tableau n°27.	Nombre de logements produits selon le mode de consommation foncière .....	176
Tableau n°28.	Surfaces disponibles (en hectare) par commune du Pays Rhénan .....	186

Graphique n°1.	Evolution de l'emploi salarié marchand .....	7
Graphique n°2.	Répartition des emplois salariés dans le Pays Rhénan en 2008 et 2015.....	7
Graphique n°3.	Répartition des emplois salariés en 2015.....	8
Graphique n°4.	Emplois salariés dans le Pays Rhénan par secteur d'activités en 2008 et 2015, et évolution .....	9
Graphique n°5.	Evolution des emplois par secteur d'activité 2008-2015 .....	9
Graphique n°6.	Répartition des actifs 15-64 ans par CSP en 2013.....	11
Graphique n°7.	Répartition des actifs par CSP dans le Pays Rhénan en 2008 et 2013 .....	11
Graphique n°8.	Répartition des emplois et des actifs par CSP dans le Pays Rhénan en 2013 .....	14
Graphique n°9.	Distance moyenne des déplacements domicile-travail des actifs du Pays Rhénan entre 1975 et 2012 .....	15
Graphique n°10.	Evolution des migrations alternantes vers et depuis le Pays Rhénan.....	16
Graphique n°11.	Destinations des actifs du Pays Rhénan pour le motif travail (INSEE, RGP 2012)	17
Graphique n°12.	Répartition des établissements dans le Pays Rhénan en 2015 par polarité .....	18
Graphique n°13.	Répartition des établissements par secteur d'activités en 2008 et 2015 dans le Pays Rhénan.....	19
Graphique n°14.	Répartition des établissements par secteur d'activités dans les territoires .....	19
Graphique n°15.	Répartition des établissements par taille.....	20
Graphique n°16.	Evolution de la population du Pays Rhénan.....	34
Graphique n°17.	Répartition de la population par niveau d'armature dans le Pays Rhénan .....	35
Graphique n°18.	Taux moyen de variation annuelle de la population.....	37
Graphique n°19.	Pyramides des âges du Pays Rhénan en 1990 et en 2013.....	42
Graphique n°20.	Pyramide des âges du Bas-Rhin et du Pays Rhénan en 1990 .....	43
Graphique n°21.	Pyramide des âges du Bas-Rhin et du Pays Rhénan en 2013 .....	44
Graphique n°22.	Part de la population de 60 ans et plus dans le Pays Rhénan selon le niveau d'armature.....	46
Graphique n°23.	Types de ménages dans le Pays Rhénan en 1999 .....	52
Graphique n°24.	Types de ménages dans le Pays Rhénan en 2013 .....	52
Graphique n°25.	Types de familles dans le Pays Rhénan en 1999 .....	53
Graphique n°26.	Types de familles dans le Pays Rhénan en 2013 .....	53
Graphique n°27.	Nombre d'enfants par famille dans le Pays Rhénan en 1999 .....	54
Graphique n°28.	Nombre d'enfants par famille dans le Pays Rhénan en 2013 .....	54
Graphique n°29.	Variation du nombre annuel de logements dans le Bas-Rhin et dans le Pays Rhénan entre 1990 et 2013.....	56
Graphique n°30.	Evolution de la production de logements dans le Pays Rhénan .....	57
Graphique n°31.	Naissances et décès observés dans le Pays Rhénan entre 2007 et 2015.....	60
Graphique n°32.	Solde naturel observé dans le Pays Rhénan entre 2007 et 2015.....	61
Graphique n°33.	Solde migratoire annuel moyen dans le Pays Rhénan de 1990 à 2012 .....	61
Graphique n°34.	Evolution de la taille moyenne des ménages.....	62
Graphique n°35.	Projection de l'évolution de la taille moyenne des ménages à l'horizon 2030.....	64
Graphique n°36.	Estimation du nombre de logements dans le Pays rhénan à l'horizon 2030 – Scénario maintien de la population 2013.....	66
Graphique n°37.	Estimation du nombre de logements dans le Pays Rhénan à l'horizon 2030 – Scénario +5800 habitants par rapport à la population 2013.....	66

Graphique n°38.	Estimation du nombre de logements annuels supplémentaires et objectifs de production du SCoT .....	67
Graphique n°39.	Evolution du nombre de logements du Pays Rhéna n .....	88
Graphique n°40.	Répartition du parc de logements par niveau d'armature dans le Pays Rhéna n ..	90
Graphique n°41.	Typologie des résidences principales selon le niveau d'armature en 1990 .....	96
Graphique n°42.	Typologie des résidences principales selon le niveau d'armature en 2013 .....	97
Graphique n°43.	Distribution des résidences principales selon leur époque d'achèvement par niveau d'armature dans le Pays Rhéna n en 2013 .....	99
Graphique n°44.	Année de première mise en service du parc locatif social dans le Pays Rhéna n	106
Graphique n°45.	Cumul des risques de précarité énergétique .....	109
Graphique n°47.	Evolution du nombre de logements commencés dans le Pays Rhéna n par niveau d'armature .....	111
Graphique n°48.	Part du pôle urbain dans la production de logements .....	113
Graphique n°49.	Part du pôle complémentaire dans la production de logements .....	113
Graphique n°50.	Part des villages dans la production de logements .....	113
Graphique n°51.	Part du collectif dans la production de logements dans le Pays Rhéna n .....	114
Graphique n°52.	Part des grands logements dans la production neuve dans le Pays Rhéna n .....	114
Graphique n°53.	Répartition des aides au logement dans le Pays Rhéna n en 2014 .....	118
Graphique n°54.	Distribution des bénéficiaires des aides au logement selon le statut d'occupation dans le Pays Rhéna n en 2014 .....	119
Graphique n°55.	Répartition par grands groupes d'âges des demandeurs de logements sociaux dans le Pays Rhéna n .....	120
Graphique n°56.	Activité professionnelle des demandeurs de logements sociaux .....	120
Graphique n°57.	Typologie des logements sociaux demandés en 2015 dans le Pays Rhéna n .....	121
Graphique n°58.	Répartition des exploitations et de la SAU par classe de SAU en 2000 et 2010 dans le Pays Rhéna n .....	128
Graphique n°59.	Répartition de la production brute standard (en milliers d'euros) par orientation technico-économique .....	129
Graphique n°60.	Evolution des migrations alternantes vers et depuis le Pays Rhéna n .....	134
Graphique n°61.	Destinations des actifs du Pays Rhéna n pour le motif travail (INSEE, RGP 2012)	135
Graphique n°62.	Destination des habitants du Pays Rhéna n selon le motif (EMD 2009) .....	135
Graphique n°63.	Répartition des déplacements quotidiens des habitants par classes de distances .....	140
Graphique n°64.	Répartition des déplacements quotidiens des habitants par classes de distances .....	144
Graphique n°65.	Répartition modale des déplacements par tranches kilométriques .....	155
Graphique n°66.	Répartition modale des déplacements domicile-travail des actifs du Pays Rhéna n selon leur lieu de travail .....	156
Graphique n°67.	Evolution de la consommation foncière annuelle totale dans le Pays Rhéna n ..	165
Graphique n°68.	Evolution de la consommation foncière brute par niveau d'armature .....	166
Graphique n°69.	Part de chaque niveau d'armature dans la consommation foncière .....	167
Graphique n°70.	Consommation foncière selon la destination dans le Pays Rhéna n .....	170
Graphique n°71.	Répartition de la consommation foncière selon sa nature et sa destination .....	170

Graphique n°72.	Evolution de la consommation foncière totale par extension ou densification dans le Pays Rhénan .....	171
Graphique n°73.	Consommation foncière à destination de l'activité dans le Pays Rhénan .....	173
Graphique n°74.	Consommation foncière à destination de l'habitat dans le Pays Rhénan.....	173
Graphique n°75.	Répartition de la production de logements selon le mode de consommation foncière dans le Pays Rhénan.....	174
Graphique n°76.	Répartition de la production de logements selon le mode de consommation foncière dans les communes « pôle urbain ».....	174
Graphique n°77.	Répartition de la production de logements selon le mode de consommation foncière dans les communes « pôle complémentaire » .....	175
Graphique n°78.	Répartition de la production de logements selon le mode de consommation foncière dans les communes « village ».....	175
Graphique n°79.	Variation du nombre de logements et mode de consommation foncière .....	177
Graphique n°80.	Indice de performance du foncier pour la période 2003-2013 dans le Pays Rhénan (nombre de logements par hectare) .....	178
Graphique n°81.	Densité de logements en extension par commune du Pays Rhénan .....	179
Graphique n°82.	Densité de logements en densification par commune du Pays Rhénan .....	179
Graphique n°83.	Performance de l'usage du foncier par commune du Pays Rhénan .....	180
Carte n°1.	Les emplois par commune et intercommunalité dans le Bas-Rhin .....	2
Carte n°2.	Emplois et indicateur de concentration d'emplois dans les intercommunalités du Bas-Rhin .....	13
Carte n°3.	Emplois et indicateur de concentration d'emplois dans le Pays Rhénan .....	13
Carte n°4.	Evolution de la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence.....	15
Carte n°5.	Répartition des grandes surfaces par commune dans le SCoT de la Bande Rhénane Nord.....	24
Carte n°6.	Répartition des petits commerces par commune dans le SCoT de la Bande Rhénane Nord.....	25
Carte n°7.	Principales destinations de l'évasion commerciale .....	27
Carte n°8.	Les disponibilités foncières en zones d'activités .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Carte n°9.	Répartition de la population bas-rhinoise en 2014 .....	36
Carte n°10.	Répartition de la population dans le Pays Rhénan en 2014 .....	37
Carte n°11.	Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Bas-Rhin - 1990 – 1999 .....	38
Carte n°12.	Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Pays Rhénan - 1990 – 1999 .....	39
Carte n°13.	Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Bas-Rhin - 1999 – 2009 .....	39
Carte n°14.	Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Pays Rhénan - 1999 – 2009 .....	40
Carte n°15.	Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Bas-Rhin - 2009 - 2014.....	40

Carte n°16. Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Pays Rhénan - 2009 - 2014 .....	41
Carte n°17. Part des seniors dans le Bas-Rhin et le Pays Rhénan en 2008.....	46
Carte n°18. Part des seniors dans le Pays Rhénan en 2008.....	47
Carte n°19. Part des seniors dans le Bas-Rhin en 2013 .....	48
Carte n°20. Part des seniors dans le Pays Rhénan en 2013.....	48
Carte n°21. Part des ménages d'une seule personne dans le Bas-Rhin en 1990 .....	50
Carte n°22. Part des ménages d'une seule personne dans le Pays Rhénan en 1990 .....	50
Carte n°23. Part des ménages d'une seule personne dans le Bas-Rhin en 2013 .....	51
Carte n°24. Part des ménages d'une seule personne dans le Pays Rhénan en 2013 .....	51
Carte n°25. Nombre annuel moyen de logements ordinaires commencés au cours de la période 2000-2007.....	58
Carte n°26. Nombre annuel moyen de logements ordinaires commencés au cours de la période 2008-2014.....	59
Carte n°27. Répartition du parc de logements dans le Bas-Rhin en 2013.....	90
Carte n°28. Répartition du parc de logements dans le Pays Rhénan en 2013 .....	91
Carte n°29. Evolution du nombre de logements vacants dans le Bas-Rhin entre 1990 et 2013.....	93
Carte n°30. Evolution du nombre de logements vacants dans le Pays Rhénan entre 1990 et 2013 ..	93
Carte n°31. Evolution et nombre de maisons dans le Bas-Rhin entre 1990 et 2013.....	95
Carte n°32. Evolution et nombre de maisons dans le Pays Rhénan entre 1990 et 2013 .....	95
Carte n°33. Nombre et part des résidences principales de 5 pièces et + dans le Bas-Rhin en 2013...	97
Carte n°34. Nombre et part des résidences principales de 5 pièces et + dans le Pays Rhénan en 2013 .....	98
Carte n°35. Nombre et part des résidences principales achevées entre 1946 et 1970 dans le Bas-Rhin .....	100
Carte n°36. Nombre et part des résidences principales achevées entre 1946 et 1970 dans le Pays Rhénan.....	101
Carte n°37. Nombre et part des propriétaires en 2013 .....	103
Carte n°38. Nombre et part des propriétaires dans le Pays Rhénan en 2013.....	103
Carte n°39. Répartition du parc locatif social dans le Bas-Rhin en 2015.....	104
Carte n°40. Répartition du parc locatif social dans le Pays Rhénan en 2015 .....	105
Carte n°41. Les logements indignes ou non décentes en 2013 – Département du Bas-Rhin .....	107
Carte n°42. Niveaux et facteurs de risque de précarité et vulnérabilité énergétique dans les logements .....	110
Carte n°43. Logements commencés par commune du Pays Rhénan de 1990 à 2014 .....	112
Carte n°44. Surface moyenne des terrains à bâtir par intercommunalité dans le Bas-Rhin en 2013-2015.....	115
Carte n°45. Nombre de terrains vendus et prix moyen dans le Bas-Rhin en 2013-2015 .....	116
Carte n°46. Médiane du niveau de vie par intercommunalité dans le Bas-Rhin en 2013 .....	117
Carte n°47. Médiane du niveau de vie par commune dans le Pays Rhénan en 2013 .....	118
Carte n°48. Localisation des établissements d'accueil pour personnes âgées dans le Bas-Rhin en 2016 .....	122
Carte n°49. Les itinérants dans le Bas-Rhin .....	124
Carte n°50. Les foyers sédentarisés dans le Bas-Rhin .....	125

Carte n°51.	Les grands passages dans le Bas-Rhin.....	126
Carte n°52.	Evolution de la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence.....	132
Carte n°53.	Taux de motorisation des ménages en 2012 (INSEE, RGP 2012).....	133
Carte n°55.	Equipement des communes du Bas-Rhin en services dits « du quotidien » .....	137
Carte n°56.	Proximité des services dits « du quotidien » au sein du Pays Rhénan .....	138
Carte n°57.	Proximité des services dits « du quotidien » : zoom sur quelques communes du territoire.....	139
Carte n°58.	Hiérarchisation fonctionnelle du réseau viaire.....	142
Carte n°59.	Offre quotidienne des différents réseaux de transport (2014).....	147
Carte n°60.	Zone de chalandise des gares du Pays Rhénan (500m, 1km, 3km) .....	148
Carte n°61.	Réseaux cyclables existants et projetés.....	152
Carte n°62.	Flux de poids-lourds sur un jour type en 2013 .....	158
Carte n°63.	Etat d'avancement du déploiement du Très Haut Débit .....	160
Carte n°64.	Niveau d'éligibilité des communes au réseau fibre optique ROSACE.....	161
Carte n°65.	Carte n°1. Périmètre de l'enveloppe urbaine dans le Pays Rhénan .....	164
Carte n°66.	Consommation foncière annuelle moyenne totale dans le Bas-Rhin de 2003 à 2006 .....	167
Carte n°67.	Consommation foncière annuelle moyenne totale dans le Pays rhénan de 2003 à 2006 .....	168
Carte n°68.	Consommation foncière annuelle moyenne totale dans le Bas-Rhin de 2007 à 2013 .....	168
Carte n°69.	Consommation foncière annuelle moyenne totale dans le Pays Rhénan de 2007 à 2013 .....	169
Carte n°70.	Evolution du bâti entre 1976 et 2002 .....	182
Carte n°71.	Evolution du bâti entre 2002 et 2014 .....	183
Carte n°72.	Localisation des espaces non bâtis au dans l'enveloppe urbaine (secteur Nord).....	187
Carte n°73.	Localisation des espaces non bâtis au dans l'enveloppe urbaine (secteur Nord-Ouest).....	188
Carte n°74.	Localisation des espaces non bâtis au dans l'enveloppe urbaine (secteur Centre)..	189
Carte n°75.	Localisation des espaces non bâtis au dans l'enveloppe urbaine (secteur Sud) .....	190

# PARTIE I- LES PERSPECTIVES

## A.PREVISIONS ECONOMIQUES

### I. ETAT DES LIEUX

Le Pays Rhéna est situé au cœur d'un territoire dynamique d'un point de vue économique. Il est entouré de polarités importantes : l'Allemagne (secteur Rastatt, Karlsruhe notamment), l'Eurométropole de Strasbourg, et l'agglomération de Haguenau-Bischwiller. L'existence de ces polarités constitue un atout et une opportunité en termes développement économique et/ou résidentiel. Ce dernier est fortement porté par le SCoT de la Bande Rhénane Nord qui fixe une stratégie volontariste en matière de développement économique.

#### 1. Structuration de l'emploi et des actifs

En 2013, la Communauté de Communes du Pays Rhéna représente :

- 3,4 % des actifs du département, 2,5 % des chômeurs et 1,7 % des emplois ;
- 65,0 % des actifs du SCoT de la Bande Rhénane Nord, 65,7 % des chômeurs et 61,5 % des emplois.

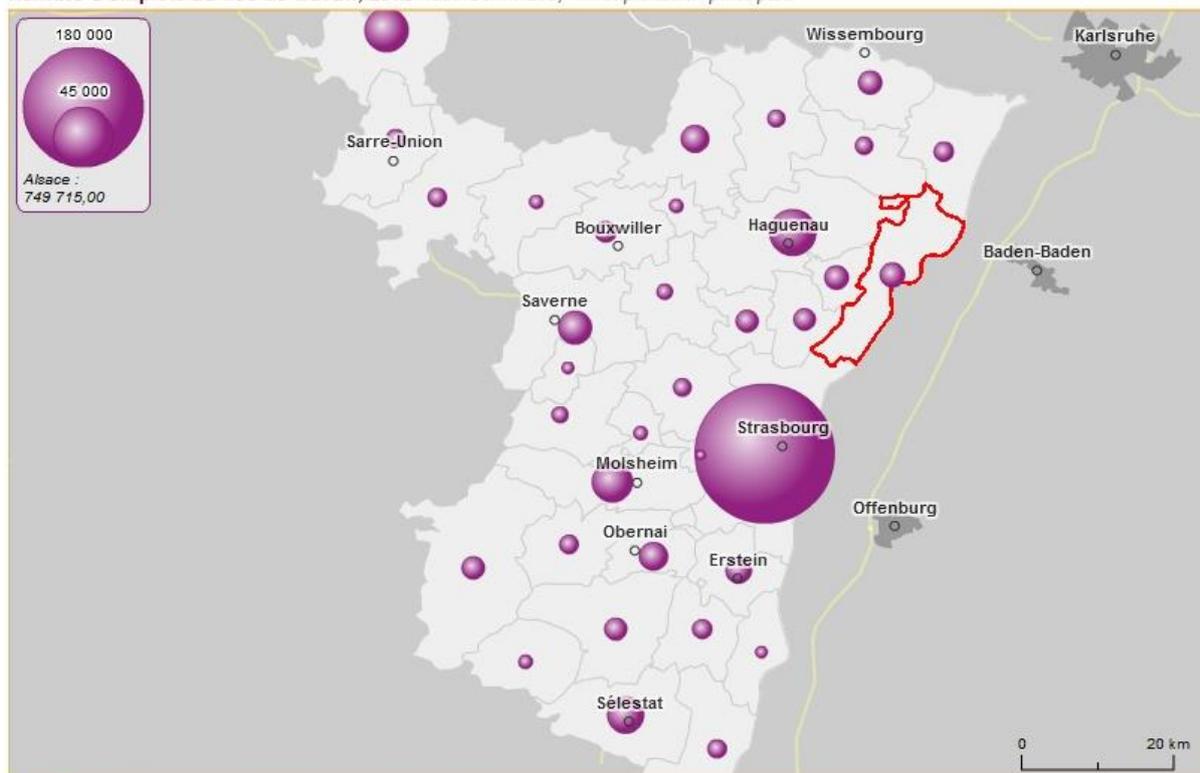
**Tableau n°1. Population active et emploi en 2013**

	Actifs 15-64 ans	Actifs 15-64 ans Hommes	Actifs 15-64 ans Femmes	Actifs occupés 15-64 ans	Chômeurs 15-64 ans	Emplois
Pôles principaux	11 063	5 794	5 269	9 978	1 085	5 394
Pôles complémentaires	5 761	2 992	2 769	5 347	414	1 931
Villages	1 911	1 036	875	1 746	165	359
<b>CC du Pays Rhéna</b>	<b>18 736</b>	<b>9 822</b>	<b>8 913</b>	<b>17 072</b>	<b>1 664</b>	<b>7 684</b>
Poids de la CdC dans le SCOT	65,0%	63,8%	66,3%	64,9%	65,7%	61,5%
SCoT de la Bande rhénane nord	28 843	15 403	13 440	26 311	2 532	12 485
Bas-Rhin	545 825	283 674	262 151	479 886	65 939	465 619
Poids de la CdC dans le Bas-Rhin	3,4%	3,5%	3,4%	3,6%	2,5%	1,7%
Grand Est	2 611 757	1 371 986	1 239 772	2 255 650	356 107	2 109 464

Source : INSEE, RP 2013

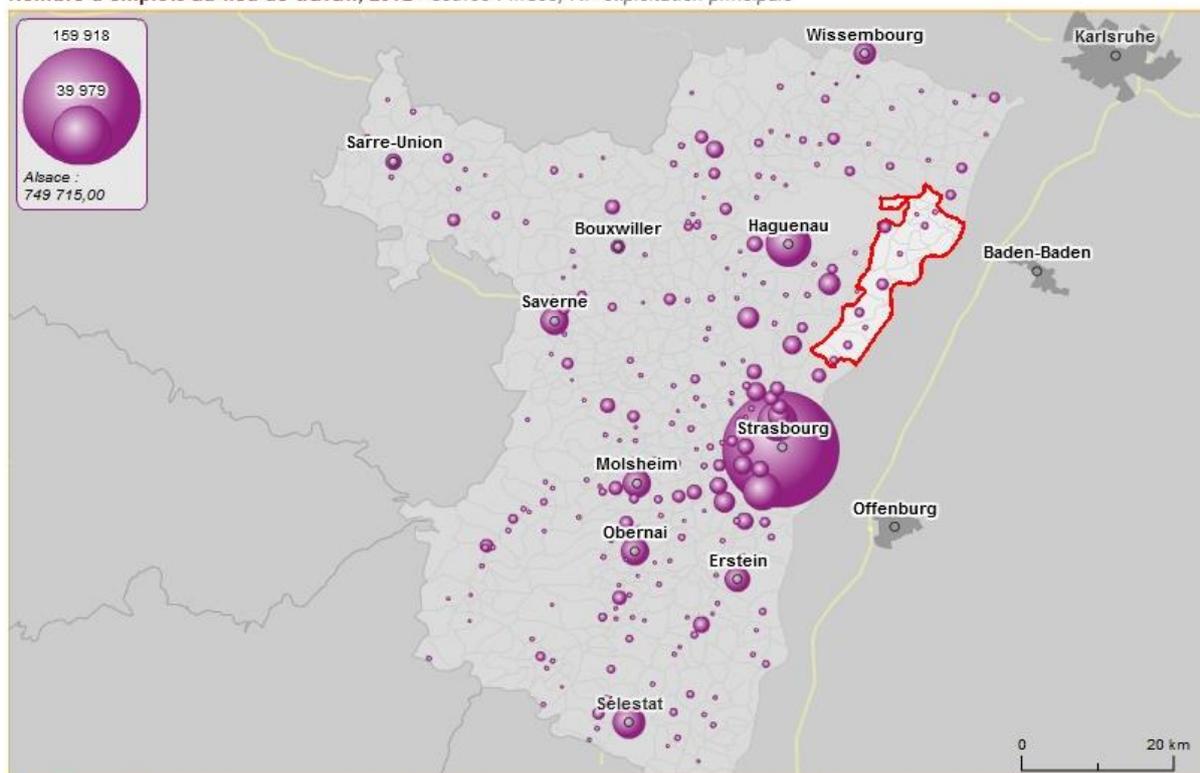
## Carte n°1. Les emplois par commune et intercommunalité dans le Bas-Rhin

Nombre d'emplois au lieu de travail, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale



©ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Bas-Rhin par EPCI 2015

Nombre d'emplois au lieu de travail, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale



©ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Bas-Rhin par commune

Source : INSEE, RP2012

## 1.1. L'emploi total

### 1.1.1. Note méthodologique

Deux sources principales dont le champ et la périodicité diffèrent, permettent d'appréhender l'emploi :

- **le Recensement (Général) de la Population (RGP ou RP)** qui permet de connaître l'ensemble des emplois présents sur un territoire (dernières données disponibles : 2013).

Avertissement : Le recensement de la population a fait l'objet d'une rénovation en 2004. Depuis cette date, la méthode du recensement est basée sur des cycles de collecte de 5 ans. La rénovation du recensement permet en outre, de mieux prendre en compte les actifs ayant un emploi, même occasionnel ou de courte durée et qui sont par ailleurs étudiants, retraités ou chômeurs. Attention, une part de l'évolution de l'emploi, depuis 1999, peut être liée à ce changement.

- **l'Union de Recouvrement pour la Sécurité Sociale et les Allocations Familiales (URSSAF)** qui appréhende l'emploi salarié privé avec une période annuelle. Le champ de l'URSSAF couvre l'ensemble des cotisants exerçant leur activité en France (Métropole et Dom) dans le secteur concurrentiel qui comprend tous les secteurs d'activité économique, sauf les administrations publiques (codes 841 et 842 de la NACE), l'éducation non marchande (établissements d'enseignement relevant de l'Etat ou des collectivités locales), la santé non marchande et l'emploi par les ménages de salariés à domicile.

### 1.1.2. Une Communauté de Communes multipolaire

Le Pays Rhénan compte en 2013 près de 7 700 emplois. 70 % d'entre eux sont concentrés dans les pôles principaux : Drusenheim, Soufflenheim, Herrlisheim, Gamsheim et Roeschwoog ; un quart dans les pôles secondaires, et plus particulièrement à Kilstett, Roppenheim, Sessenheim et Offendorf.

**Tableau n°2. Evolution des emplois depuis 1990**

	1990	1999	2008	2013
Drusenheim	1 168	1 272	1 503	1 552
Herrlisheim	708	706	976	1 030
Roeschwoog	320	360	571	536
Soufflenheim	1 552	1 441	1 594	1 476
Gambsheim	788	887	881	800
<b>Pôles principaux</b>	<b>4 536</b>	<b>4 666</b>	<b>5 525</b>	<b>5 394</b>
Auenheim	64	69	44	66
Kilstett	344	369	664	684
Offendorf	184	179	219	289
Roppenheim	156	134	116	429
Rountzenheim	36	53	60	76
Sessenheim	396	339	303	297
Stattmatten	64	81	101	91
<b>Pôles complémentaires</b>	<b>1 244</b>	<b>1 224</b>	<b>1 507</b>	<b>1 931</b>
Dalhunden	100	114	96	63
Forstfeld	16	49	41	39
Fort-Louis	56	61	50	52
Kauffenheim	24	6	16	7
Leutenheim	80	103	160	169
Neuhaeusel	8	17	24	29
<b>Villages</b>	<b>284</b>	<b>350</b>	<b>387</b>	<b>359</b>
<b>Pays Rhénan</b>	<b>6 064</b>	<b>6 240</b>	<b>7 420</b>	<b>7 684</b>
Bande Rhénane Nord	10 292	11 126	12 574	12 485
Poids de la CDC dans le SCOT	58,9%	56,1%	59,0%	61,5%
Bas-Rhin	382 281	416 007	463 031	465 619
Poids de la CdC dans le Bas-Rhin	1,6%	1,5%	1,6%	1,7%
Grand Est	1 951 451	2 013 779	2 159 042	2 109 464

Source : INSEE, RP 1990-2013

80 % des emplois sont regroupés dans les six communes suivantes : Soufflenheim, Drusenheim, Herrlisheim, Gambsheim, Kilstett et Roeschwoog. Mais, aucune commune ne représente un pôle d'emploi majeur à l'échelle de l'intercommunalité.

### 1.1.3. Une répartition des emplois qui évolue

Entre 1990 et 2013, la Communauté de Communes du Pays Rhénan a gagné 1 600 emplois. Son poids dans le SCOT tend à augmenter (gagnant près de 3 points sur la période) ainsi que dans le Bas-Rhin (+0,1 point).

Au sein du Pays Rhénan, le poids des pôles principaux (passant de 75 % des emplois en 1990 à 70 % en 2013) a diminué au profit des pôles complémentaires (21 % des emplois en 1990 contre 25 % en 2013). Celui des villages est resté parfaitement stable. Sur la période, les communes dont le poids a le plus augmenté sont celles de Kilstett et Roppenheim. Soufflenheim, avec les suppressions d'emplois dans la poterie, Gambsheim et Sessenheim ont vu leur rôle diminuer.

**Tableau n°3. Poids des communes dans l'emploi de la Communauté de Communes du Pays Rhénan**

	1990	1999	2008	2013
Drusenheim	19%	20%	20%	20%
Herrlisheim	12%	11%	13%	13%
Roeschwoog	5%	6%	8%	7%
Soufflenheim	26%	23%	21%	19%
Gambsheim	13%	14%	12%	10%
<b>Pôles principaux</b>	<b>75%</b>	<b>75%</b>	<b>74%</b>	<b>70%</b>
Auenheim	1%	1%	1%	1%
Kilstett	6%	6%	9%	9%
Offendorf	3%	3%	3%	4%
Roppenheim	3%	2%	2%	6%
Rountzenheim	1%	1%	1%	1%
Sessenheim	7%	5%	4%	4%
Stattmatten	1%	1%	1%	1%
<b>Pôles complémentaires</b>	<b>21%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>25%</b>
Dalhunden	2%	2%	1%	1%
Forstfeld	0%	1%	1%	1%
Fort-Louis	1%	1%	1%	1%
Kauffenheim	0%	0%	0%	0%
Leutenheim	1%	2%	2%	2%
Neuhausel	0%	0%	0%	0%
<b>Villages</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
Pays Rhénan	100%	100%	100%	100%

Source : INSEE, RP 1990-2013

Les évolutions dans les six pôles d'emplois principaux sont supérieures à la moyenne, sauf pour Gambsheim et Soufflenheim.

## 1.2. L'emploi salarié privé

### 1.2.1. Malgré un rebond grâce à la création d'un centre de marques à Roppenheim, des emplois orientés à la baisse

En 2015, le territoire compte 5 400 emplois salariés privés, soit :

- 300 emplois de moins qu'en 2008, soit -5 % (contre -2 % dans le Bas-Rhin) ;
- 50 emplois perdus en un an.

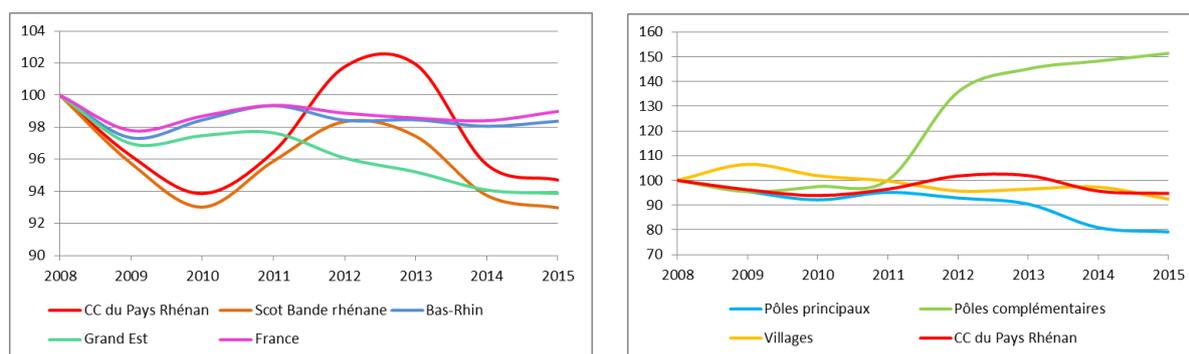
En sept ans, les pôles principaux ont perdu 20 % de leurs emplois (-870 postes). Toutes les communes sont en recul, et plus particulièrement Soufflenheim (-300 emplois), Drusenheim (-245), et Herrlisheim (-215). Par contre, les pôles complémentaires ont gagné 600 emplois sur la période, grâce à la forte progression de Roppenheim (+550 emplois, avec notamment l'ouverture d'un centre de marques The Style Outlets France) et de Kilstett (+80 emplois). Les villages ont quant à eux perdu une trentaine d'emplois depuis 1998.

**Tableau n°4. Emplois salariés par commune en 2015 et évolution**

	2008	2014	2015	Evolution 2008-2015		Evolution 2014-2015	
				Nombre	%	Nombre	%
Drusenheim	1 120	835	875	-245	-22%	40	5%
Herrlisheim	919	728	704	-215	-23%	-24	-3%
Roeschwoog	422	347	346	-76	-18%	-1	0%
Soufflenheim	1 144	934	844	-300	-26%	-90	-10%
Gamsheim	569	533	535	-34	-6%	2	0%
<b>Pôles principaux</b>	<b>4 174</b>	<b>3 377</b>	<b>3 304</b>	<b>-870</b>	<b>-21%</b>	<b>-73</b>	<b>-2%</b>
Auenheim	81	57	60	-21	-26%	3	5%
Kilstett	572	646	652	80	14%	6	1%
Offendorf	197	195	194	-3	-2%	-1	-1%
Roppenheim	68	589	619	551	810%	30	5%
Rountzenheim	10	21	15	5	50%	-6	-29%
Sessenheim	191	175	182	-9	-5%	7	4%
Stattmatten	42	38	35	-7	-17%	-3	-8%
<b>Pôles complémentaires</b>	<b>1 161</b>	<b>1 721</b>	<b>1 757</b>	<b>596</b>	<b>51%</b>	<b>36</b>	<b>2%</b>
Dalhunden	31	28	18	-13	-42%	-10	-36%
Forstfeld	14	19	12	-2	-14%	-7	-37%
Fort-Louis	32	35	38	6	19%	3	9%
Kauffenheim	3	3	5	2	67%	2	67%
Leutenheim	270	249	248	-22	-8%	-1	0%
Neuhaeusel	20	26	21	1	5%	-5	-19%
<b>Villages</b>	<b>370</b>	<b>360</b>	<b>342</b>	<b>-28</b>	<b>-8%</b>	<b>-18</b>	<b>-5%</b>
<b>Pays Rhéнан</b>	<b>5 705</b>	<b>5 458</b>	<b>5 403</b>	<b>-302</b>	<b>-5%</b>	<b>-55</b>	<b>-1%</b>
SCoT Bande Rhénane Nord	9 181	8 607	8 536	-645	-7%	-71	-1%
Bas-Rhin	346 183	339 492	340 583	-5 600	-2%	1 091	0%
Grand Est	1 445 278	1 359 815	1 356 715	-88 563	-6%	-3 100	0%

Source : URSSAF

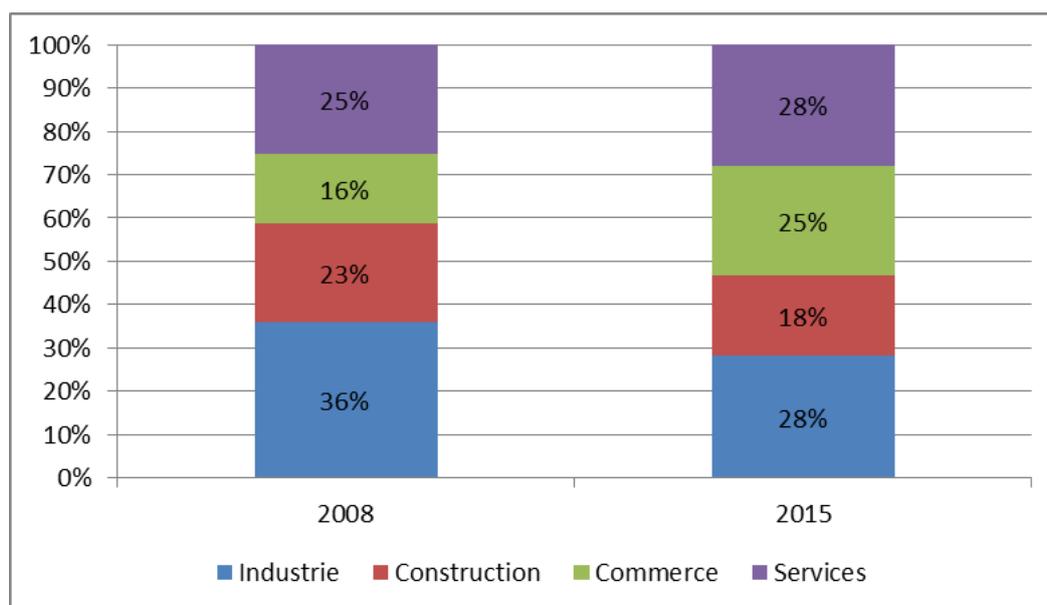
En sept ans, les emplois ont connu d'importantes fluctuations dans l'intercommunalité. Ainsi, après des pertes d'emplois importantes entre 2008 et 2010, le Pays Rhéнан a rebondi avec des créations d'emplois en 2011 à Drusenheim (+140 emplois) et à Kilstett (+40 emplois) et en 2012-2013 à Roppenheim. Mais, le nombre d'emplois a de nouveau diminué en 2014 et 2015.

**Graphique n°1. Evolution de l'emploi salarié marchand**

Source : URSSAF

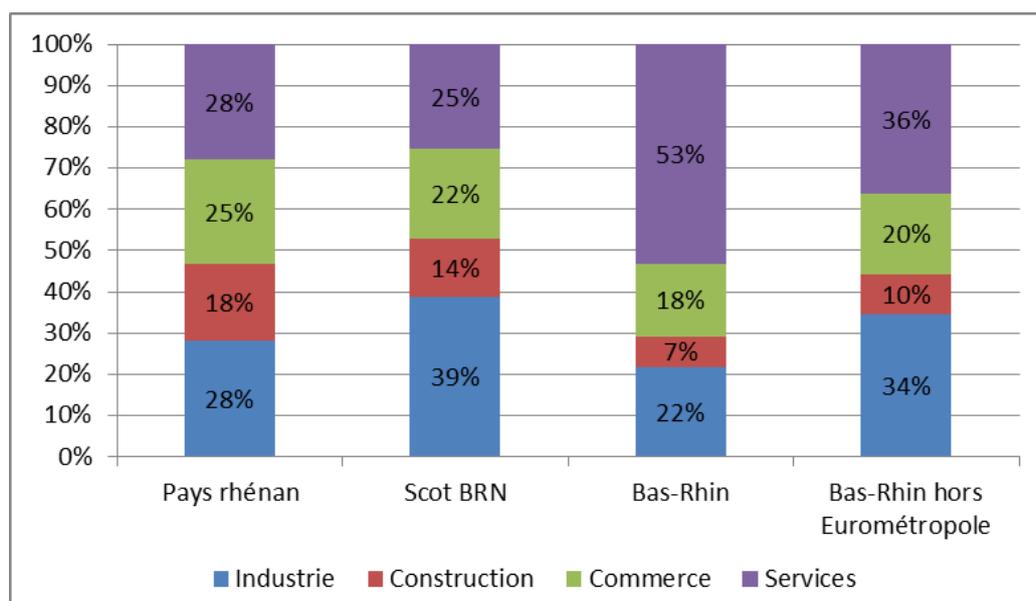
### 1.2.2. Deux secteurs sur-représentés : la construction et le commerce

La répartition des emplois salariés a fortement évolué depuis 2008. Ainsi, la part de l'industrie et de la construction a nettement diminué (passant respectivement de 36 % des emplois à 28 % et de 23 % à 18 %) au profit du commerce (de 16 % des emplois à 25 %) et des services (de 25 % à 28 %).

**Graphique n°2. Répartition des emplois salariés dans le Pays Rhénan en 2008 et 2015**

Source : URSSAF2008 et 2015

Le Pays Rhénan se montre moins industriel que le Bas-Rhin hors Eurométropole. Il est par contre très nettement spécialisé dans les secteurs de la construction et du commerce.

**Graphique n°3. Répartition des emplois salariés en 2015**

Source : URSSAF 2015

Sur la période, l'industrie a perdu 500 emplois, notamment à Soufflenheim (-240 postes) et à Drusenheim (-180). Les secteurs les plus concernés sont la fabrication de produits industriels, et en particulier la fabrication de produits métalliques (restructuration de Caddie-Les ateliers réunis à Drusenheim), de produits minéraux non métalliques (éléments ou ouvrages en béton à Kilstett, poterie à Soufflenheim) et l'industrie chimique (Dow à Drusenheim).

La construction en a perdu 300, notamment à Herrlisheim.

Parallèlement, le commerce a gagné 500 postes, notamment à Roppenheim (+470), Drusenheim (+30) et Kilstett (+35).

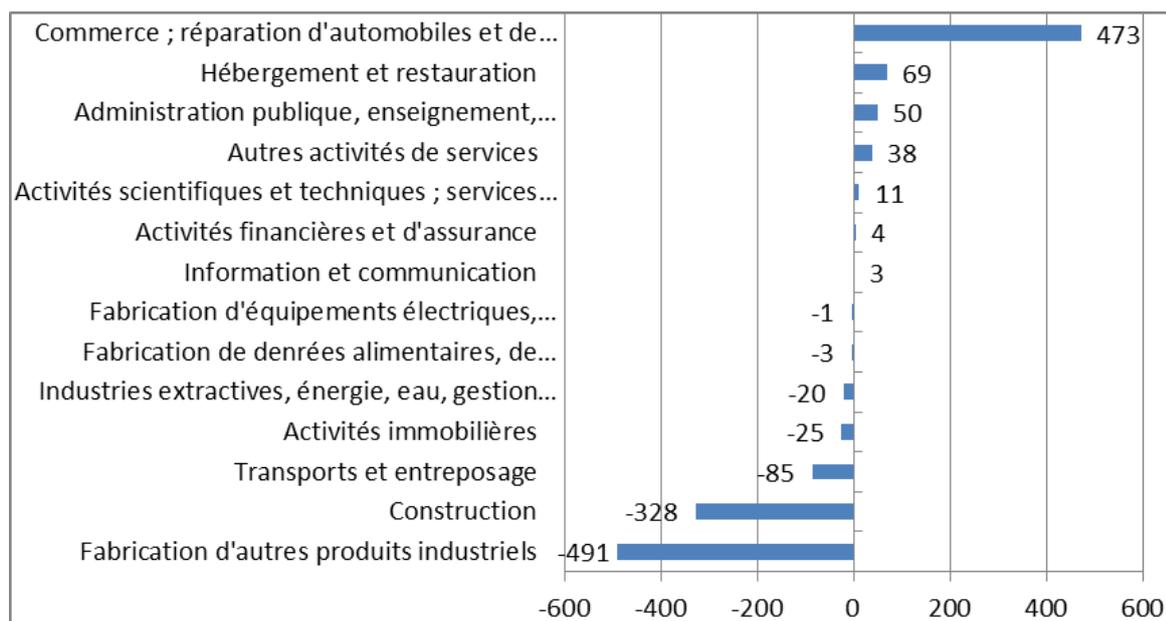
Et les services ont progressé de 65 emplois, notamment dans l'action sociale, l'hébergement restauration, le conseil... mais les activités de transports et d'entreposage et l'immobilier ont régressé sur la période.

**Graphique n°4. Emplois salariés dans le Pays Rhénan par secteur d'activités en 2008 et 2015, et évolution**

	2008	2015	Evolution 2008-2015	
			Nombre	%
<b>Industrie</b>	<b>2 043</b>	<b>1 528</b>	<b>-515</b>	<b>-25%</b>
Fabrication d'autres produits industriels	1 608	1 117	-491	-31%
Fabrication de denrées alimentaires, de boissons	204	201	-3	-1%
Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques ; machines	4	3	-1	-25%
Industries extractives, énergie, eau, gestion des déchets et dépollution	227	207	-20	-9%
<b>Construction</b>	<b>1 317</b>	<b>989</b>	<b>-328</b>	<b>-25%</b>
<b>Commerce</b>	<b>899</b>	<b>1 372</b>	<b>473</b>	<b>53%</b>
Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	507	983	476	94%
Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	235	233	-2	-1%
Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	157	156	-1	-1%
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	899	1 372	473	53%
<b>Services</b>	<b>1 446</b>	<b>1 511</b>	<b>65</b>	<b>4%</b>
Activités financières et d'assurance	86	90	4	5%
Activités immobilières	32	7	-25	-78%
Activités scientifiques et techniques ; services administratifs et de soutien	161	172	11	7%
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	113	163	50	44%
Autres activités de services	210	248	38	18%
Hébergement et restauration	336	405	69	21%
Information et communication	5	8	3	60%
Transports et entreposage	503	418	-85	-17%
<b>Ensemble</b>	<b>5 705</b>	<b>5 403</b>	<b>-302</b>	<b>-5%</b>

Source : URSSAF 2015

**Graphique n°5. Evolution des emplois par secteur d'activité 2008-2015**



### 1.3. Les actifs

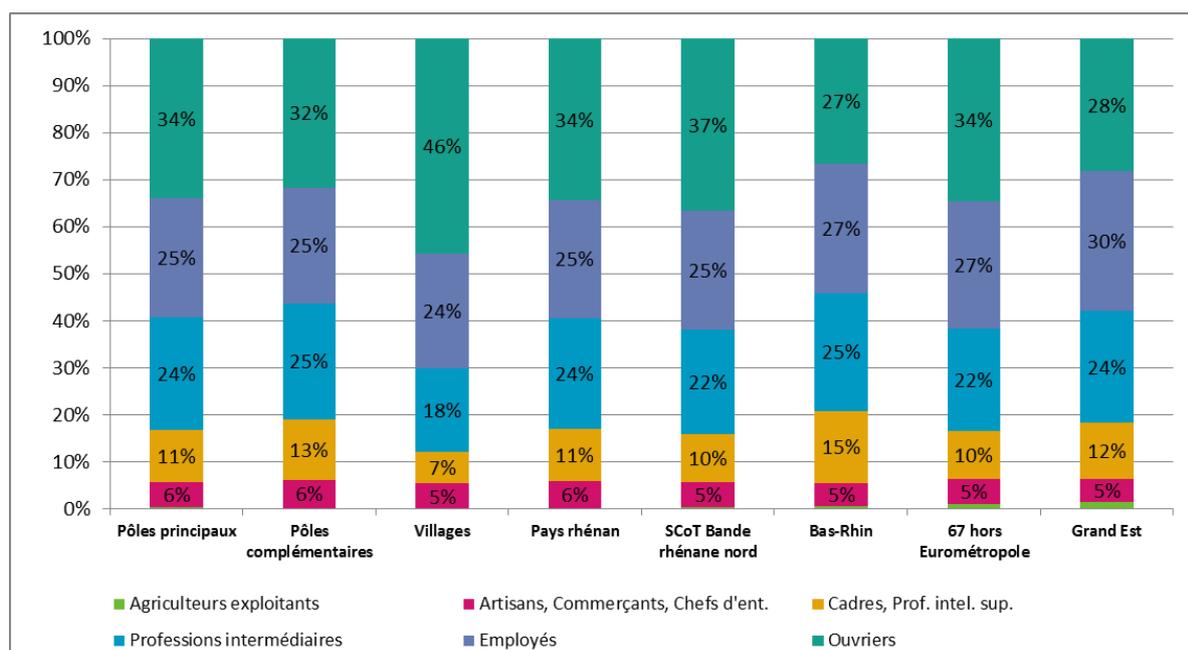
#### 1.3.1. Des actifs au profil très comparable à celui du Bas-Rhin hors Eurométropole

En 2013, le Pays Rhénan compte près de 19 000 actifs, dont 90 % dans les pôles principaux et complémentaires. Dynamique démographiquement, la croissance du nombre d'actifs depuis 1999 (+4 %) est supérieure à celle observée dans le SCoT (+3 %) et dans le Bas-Rhin (+2 %).

	1999	2008	2013	Evolution 2008-2013	
				Nombre	%
Drusenheim	2 362	2 519	2 578	59	2,3%
Herrlisheim	2 067	2 328	2 430	102	4,4%
Roeschwoog	995	1 155	1 255	100	8,7%
Soufflenheim	2 205	2 406	2 431	25	1,0%
Gamsheim	1 918	2 298	2 369	71	3,1%
<b>Pôles principaux</b>	<b>9 547</b>	<b>10 707</b>	<b>11 063</b>	<b>357</b>	<b>3,3%</b>
Auenheim	365	448	478	30	6,7%
Kilstett	1 005	1 237	1 402	165	13,3%
Offendorf	970	1 131	1 204	74	6,5%
Roppenheim	494	526	554	28	5,4%
Rountzenheim	521	571	584	13	2,3%
Sessenheim	932	1 091	1 170	78	7,2%
Stattmatten	319	366	368	2	0,6%
<b>Pôles complémentaires</b>	<b>4 606</b>	<b>5 370</b>	<b>5 761</b>	<b>391</b>	<b>7,3%</b>
Dalhunden	471	534	542	8	1,6%
Forstfeld	309	407	419	12	3,0%
Fort-Louis	122	178	179	2	0,8%
Kauffenheim	116	130	132	3	2,2%
Leutenheim	406	443	444	1	0,3%
Neuhaeusel	152	189	194	5	2,8%
<b>Villages</b>	<b>1 576</b>	<b>1 879</b>	<b>1 911</b>	<b>391</b>	<b>1,7%</b>
<b>Pays Rhénan</b>	<b>15 729</b>	<b>17 957</b>	<b>18 736</b>	<b>779</b>	<b>4,3%</b>
Bande Rhénane Nord	24 310	27 881	28 843	962	3,4%
<i>Poids de la CDC dans le SCoT</i>	65%	64%	65%		
Bas-Rhin	532 544	535 965	545 825	9 860	1,8%
<i>Poids de la CdC dans le Bas-Rhin</i>	3%	3%	3%		
Grand Est	2 432 644	2 598 959	2 611 757	12 799	0,5%

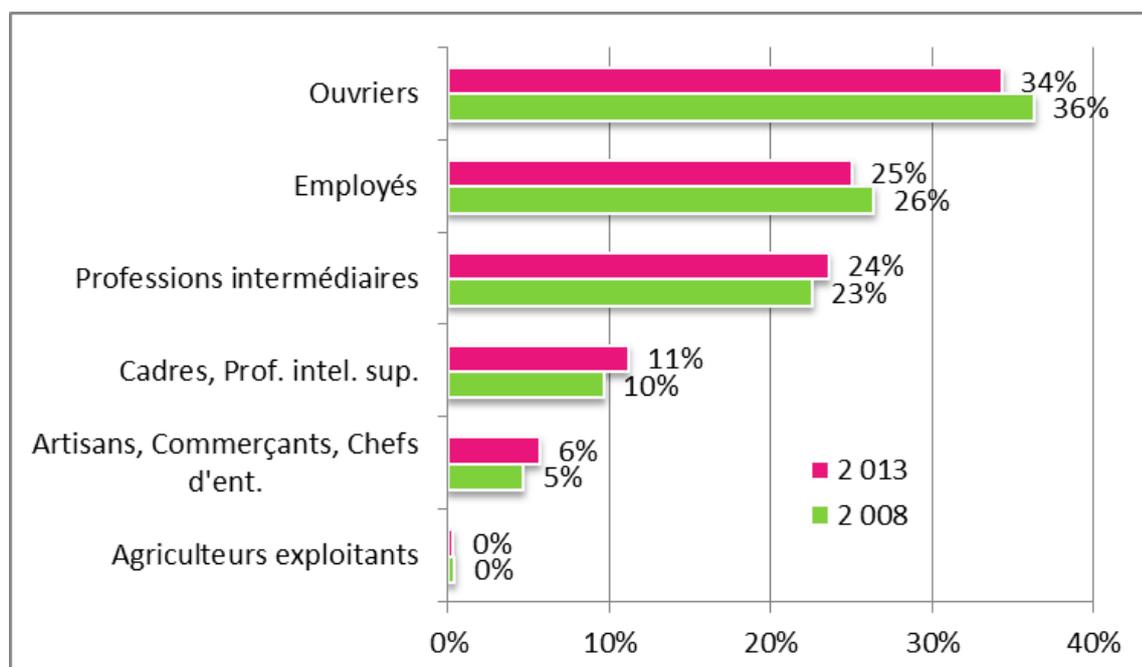
En 2013, 60 % des actifs du Pays Rhénan sont ouvriers ou employés. Cette proportion est supérieure à celle observée dans le Bas-Rhin (54 %) mais à peu près comparable à celle du département hors Eurométropole.

Les catégories socio-professionnelles (CSP) supérieures (cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires), regroupant 35 % des actifs, sont plus nombreuses que dans le Bas-Rhin hors métropole (32 %).

**Graphique n°6. Répartition des actifs 15-64 ans par CSP en 2013**

En cinq ans, le profil des actifs a quelque peu évolué avec une diminution de la part des ouvriers (-2 points) et des employés (- 1 point) au profit de celles des cadres, des professions intermédiaires et des artisans-commerçants (avec respectivement + 1 point chacune).

Au sein de la Communauté de Communes, les villages ont une nette sur-représentation d'actifs ouvriers (46 % contre 34 % dans l'ensemble du Pays Rhénan) au détriment des CSP les plus élevées.

**Graphique n°7. Répartition des actifs par CSP dans le Pays Rhénan en 2008 et 2013**

Source : INSEE, RP 2008 et 2013

### 1.3.2. Un indicateur de concentration d'emploi faible

La Communauté de Communes du Pays Rhénan compte moins d'un emploi pour deux actifs. En effet, avec 7 700 emplois et 18 700 actifs (dont 17 000 actifs occupés), le ratio emplois/actifs est de 41 %. Il est resté quasiment stable en quinze ans.

Cet indicateur permet d'informer sur l'attractivité d'un territoire et sur sa capacité à proposer des emplois à ses actifs. Ainsi, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

**Tableau n°5. Indicateur de concentration d'emploi en 1999, 2008 et 2013**

	1999	2008	2013
Drusenheim	54%	60%	60%
Herrlisheim	34%	42%	42%
Roeschwoog	36%	49%	43%
Soufflenheim	65%	66%	61%
Gamsheim	46%	38%	34%
<b>Pôles principaux</b>	<b>49%</b>	<b>52%</b>	<b>49%</b>
Auenheim	19%	10%	14%
Kilstett	37%	54%	49%
Offendorf	18%	19%	24%
Roppenheim	27%	22%	77%
Rountzenheim	10%	10%	13%
Sessenheim	36%	28%	25%
Stattmatten	25%	28%	25%
<b>Pôles complémentaires</b>	<b>27%</b>	<b>28%</b>	<b>34%</b>
Dalhunden	24%	18%	12%
Forstfeld	16%	10%	9%
Fort-Louis	50%	28%	29%
Kauffenheim	5%	13%	5%
Leutenheim	25%	36%	38%
Neuhausel	11%	13%	15%
<b>Villages</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>
<b>Pays Rhénan</b>	<b>40%</b>	<b>41%</b>	<b>41%</b>
SCoT Bande Rhénane Nord	46%	45%	43%
Bas-Rhin	78%	86%	85%
Grand Est	83%	83%	81%

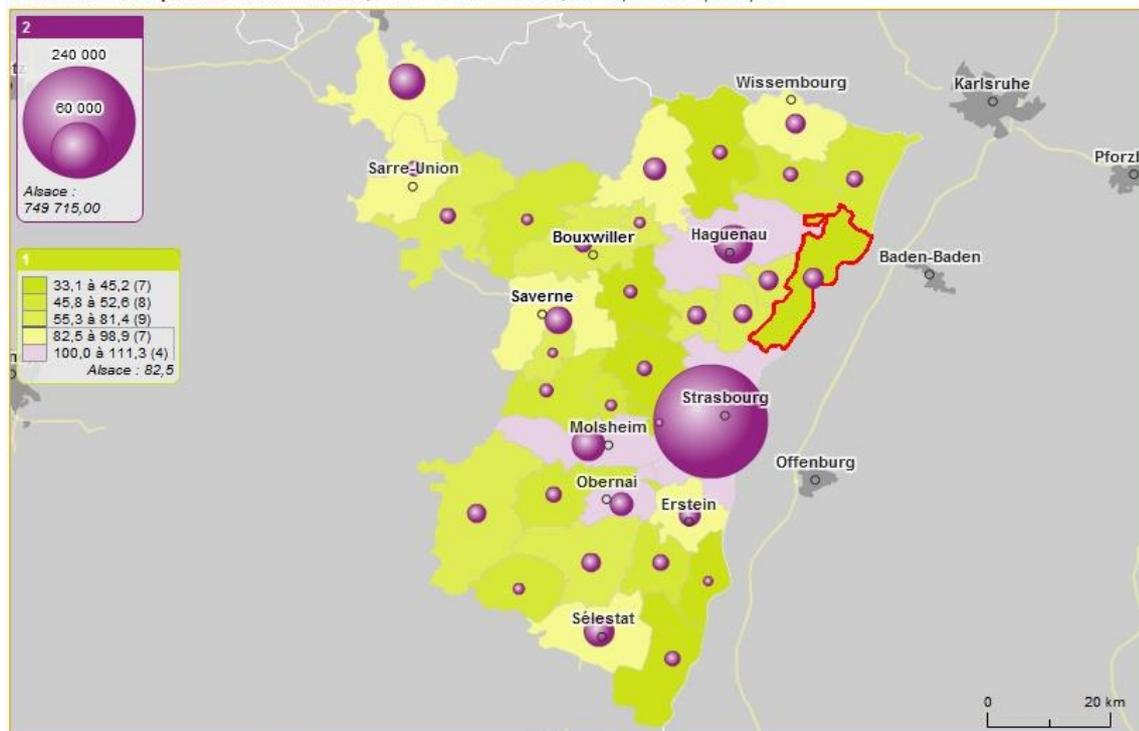
Source : INSEE, RP

Le ratio, particulièrement faible dans le Pays Rhénan, est inférieur à celui des territoires environnants. Aujourd'hui, aucune commune de l'intercommunalité ne présente un ratio supérieur à 100 (davantage d'emplois que d'actifs). Roppenheim présente le ratio le plus élevé (77 %), puis viennent Soufflenheim (61%) et Drusenheim (60 %).

## Carte n°2. Emplois et indicateur de concentration d'emplois dans les intercommunalités du Bas-Rhin

1 - Potentiel d'emploi, 2012 - source : INSEE, RP

2 - Nombre d'emplois au lieu de travail, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale



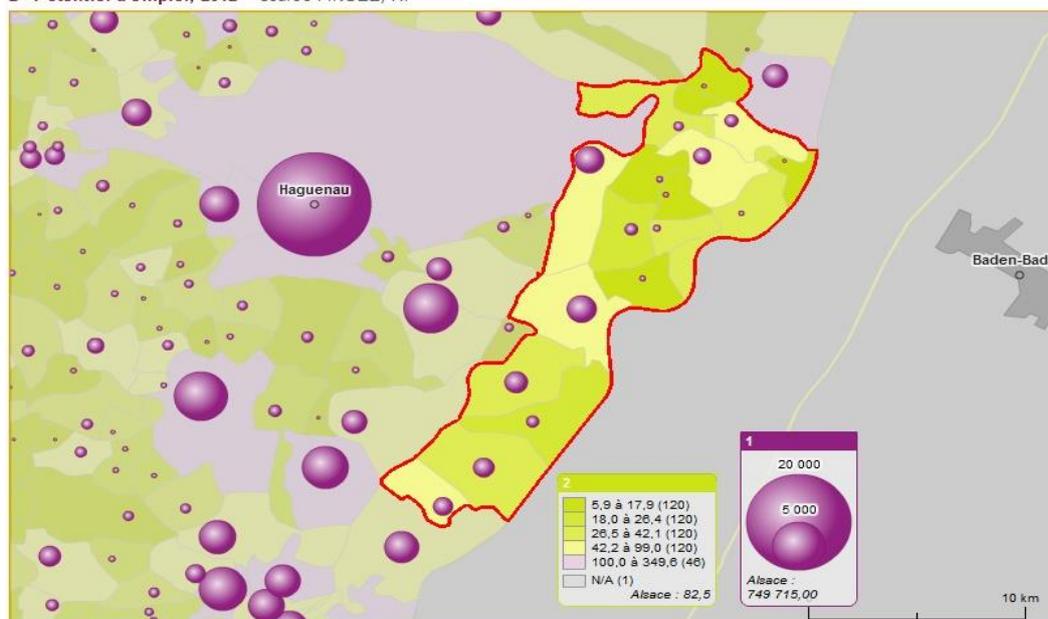
©ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Bas-Rhin par EPCI 2015

Source : INSEE, RP2012

## Carte n°3. Emplois et indicateur de concentration d'emplois dans le Pays Rhénan

1 - Nombre d'emplois au lieu de travail, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale

2 - Potentiel d'emploi, 2012 - source : INSEE, RP



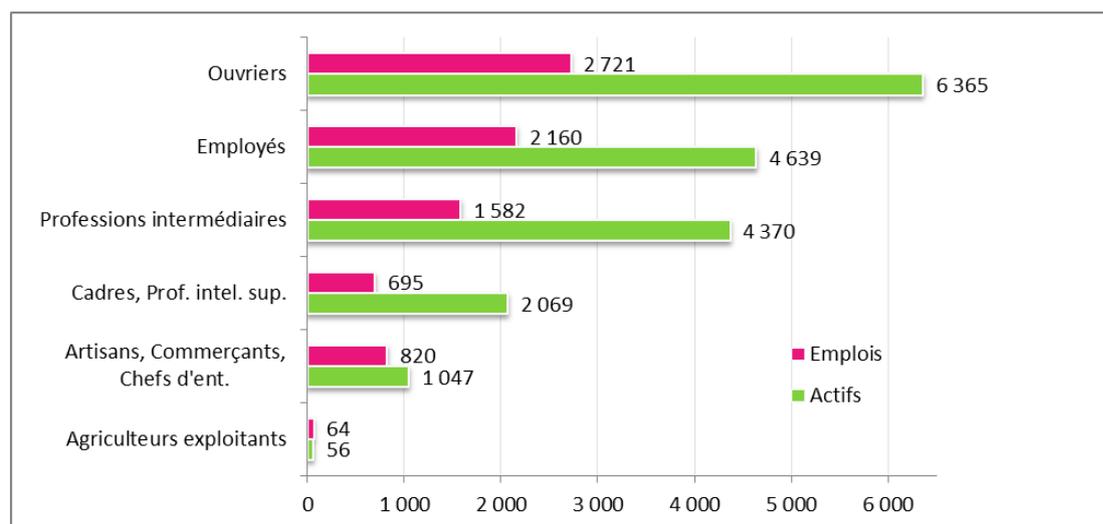
©ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Bas-Rhin par commune

Source : INSEE, RP2012

### 1.3.3. Un déficit en emplois important pour toutes les catégories socio-professionnelles

Puisque l'intercommunalité compte nettement plus d'actifs que d'emplois, elle présente un déficit d'environ 11 000 emplois. Celui-ci est important dans presque toutes les CSP, et plus particulièrement celles des ouvriers (-3 600 emplois), des employés (-2 500), des professions intermédiaires (-2 800) et des cadres (-1 400).

**Graphique n°8. Répartition des emplois et des actifs par CSP dans le Pays Rhénan en 2013**



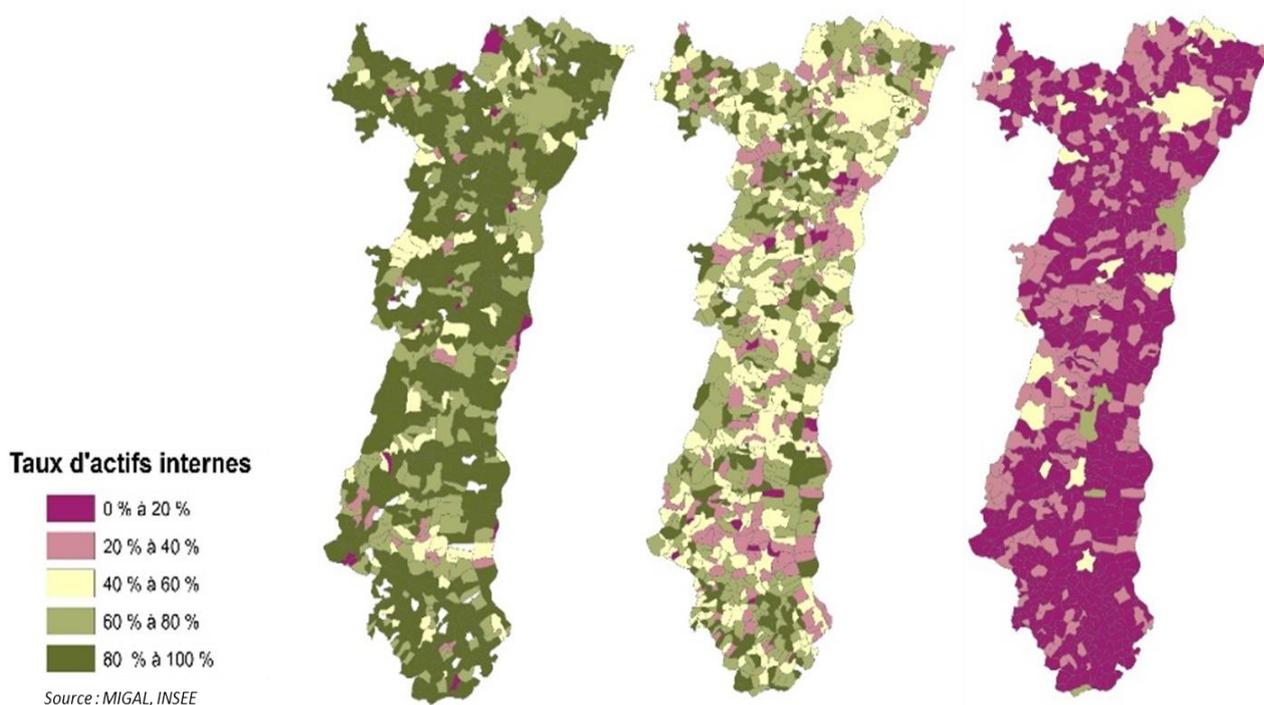
Source : INSEE, RP 2013

## 1.4. Les migrations domicile-travail (partie en lien avec la partie « 11.7. Transports et Déplacements »)

### 1.4.1. Dissociation des lieux de vie et de travail : moteur de fortes évolutions observées en matière de déplacements au cours des dernières décennies

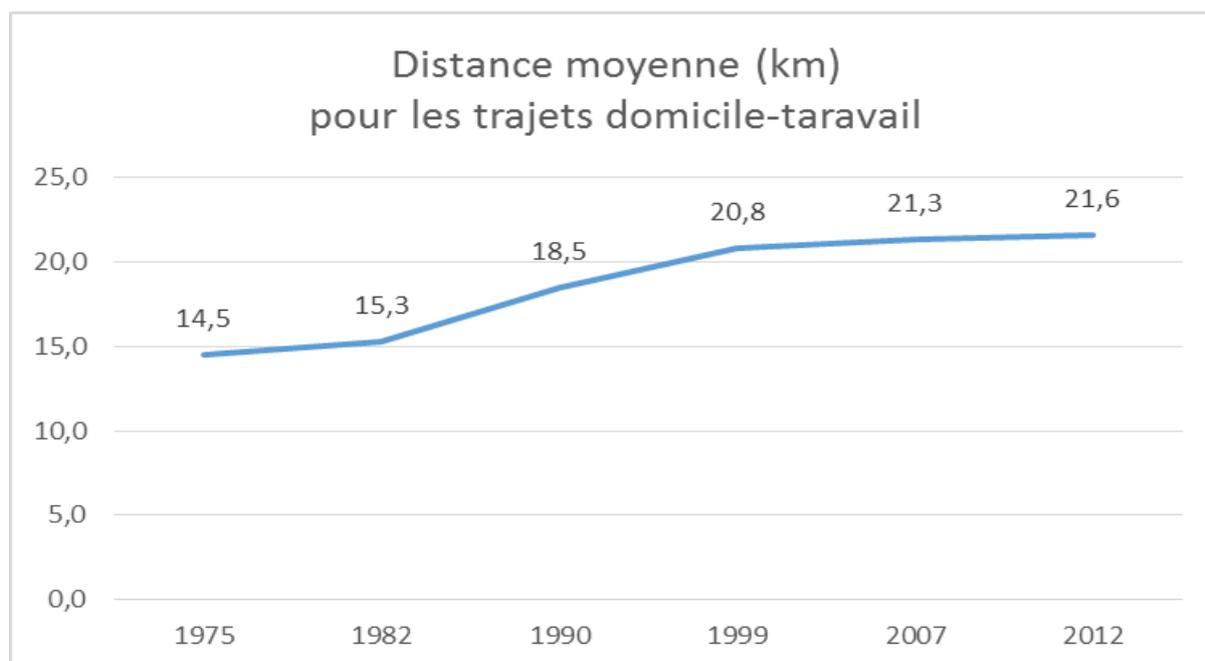
En France de manière générale, et en Alsace en particulier, les pratiques de mobilité des habitants ont connu des évolutions particulièrement marquées depuis le milieu du XXème siècle. Les mutations socio-économiques observées durant cette période (net accroissement de la population, développement économique soutenu) croisées avec d'importants progrès technologiques (démocratisation de la voiture particulière, développement des infrastructures de transport) ont eu un impact majeur sur la relation entre habitants et territoire. L'organisation de ce dernier s'en est trouvée fortement modifiée avec une dissociation marquée des fonctions territoriales et des distances parcourues quotidiennement en perpétuelle croissance.

#### Carte n°4. Evolution de la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence



Le Pays Rhénan n'échappe pas à cette tendance avec un taux d'actifs sortant de leur commune de résidence qui a suivi la tendance régionale. Cette dissociation entre lieu de vie et lieu de travail a entraîné avec elle une augmentation des distances parcourues quotidiennement par les actifs pour se rendre sur leur lieu de travail.

#### Graphique n°9. Distance moyenne des déplacements domicile-travail des actifs du Pays Rhénan entre 1975 et 2012



### 1.4.2. Emplois : un territoire peu pourvoyeur et une attractivité externe qui se renforce

Dans le contexte de dissociation des fonctions territoriales évoqué ci-dessus, la question de la localisation des emplois est centrale, en raison notamment du caractère structurant de ceux-ci dans l'organisation quotidienne des habitants. Or, le

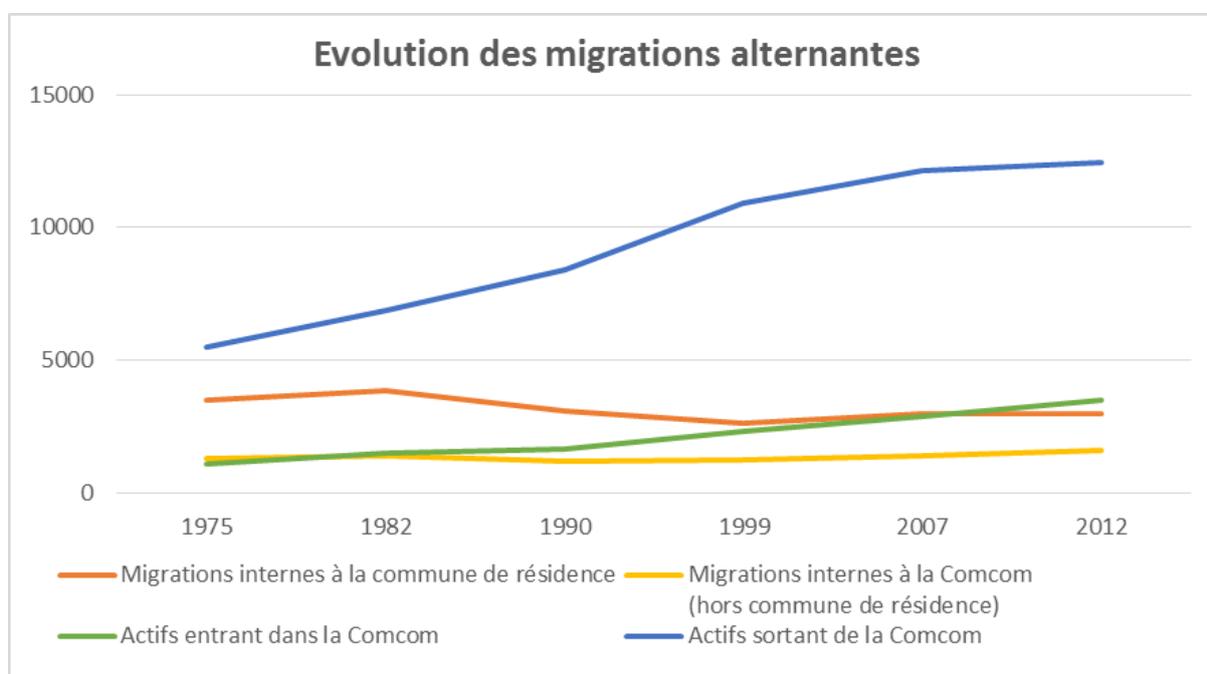
Déplacements Domicile-Travail	Pays-Rhénan	Bas-Rhin
Flux internes à la commune	18%	35%
Flux internes à l'EPCI	28%	57%

Pays Rhénan est un territoire relativement peu pourvoyeur d'emplois avec environ 7 700 emplois présents sur le territoire pour 17 000 actifs occupés y résidant. Compte tenu de l'occupation de 43% de ces emplois par des actifs ne résidant pas le territoire, il ressort que **72 % des actifs de la Communauté de Communes sont contraints de sortir de l'EPCI** pour travailler (18 % restent dans leur commune de résidence, 28 % travaillent dans une autre commune de la Communauté de Communes).

Le Pays Rhénan retient donc peu ses actifs, contraints dans leur majorité de quitter le territoire pour accéder à leur emploi.

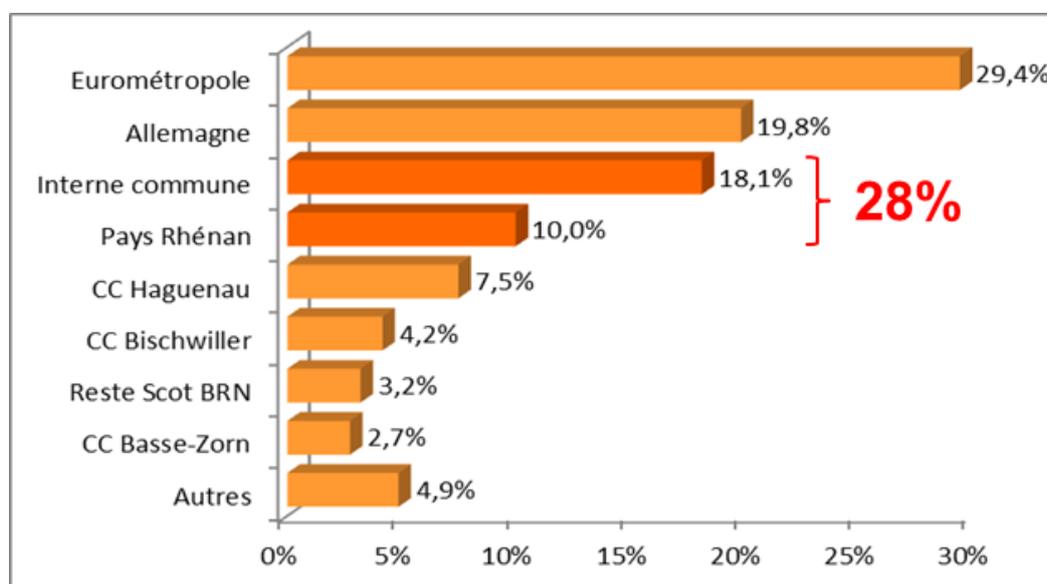
Or, l'évolution de ces migrations pendulaires dans le temps souligne la perte de poids du Pays Rhénan en matière d'emplois, au profit de territoires de plus en plus éloignés. Une poursuite de cette tendance au renforcement de la dimension résidentielle de la Communauté de Communes n'est pas sans poser un certain nombre de questions en termes de dynamisme économique et d'attractivité du territoire.

#### Graphique n°10. Evolution des migrations alternantes vers et depuis le Pays Rhénan



Parmi les pôles d'emplois attractifs dont dépendent les actifs du Pays Rhénan, on compte prioritairement l'Eurométropole de Strasbourg et les zones d'emplois situées de l'autre côté du Rhin, en Allemagne, qui attirent 1 actif de la Communauté de Communes sur 5 en 2011.

**Graphique n°11. Destinations des actifs du Pays Rhénan pour le motif travail (INSEE, RGP 2012)**



D'autres territoires, majoritairement limitrophes, viennent compléter cette multipolarisation. En particulier les communautés de communes d'Haguenau et Bischwiller avec respectivement 7,5 et 4,2 % des actifs du Pays Rhénan attirés.

En synthèse :

4 700 habitants (soit 28 % des actifs occupés) résident et travaillent dans le Pays Rhénan : plus de 3 000 travaillent dans leur commune de résidence et 1 650 travaillent dans une autre commune de l'intercommunalité.

Par conséquent, plus de 12 000 actifs travaillent à l'extérieur de l'EPCI, et notamment :

- dans le reste de l'Alsace : principalement dans l'Eurométropole, les CC de Bischwiller, Haguenau, de la Plaine du Rhin, de la Basse-Zorn, de l'Outre-Forêt et de la région de Brumath,
- en Allemagne : 3 600 actifs y travaillent chaque jour (4 100 en 2006).

Parallèlement, les actifs du territoire n'occupent pas l'ensemble des emplois offerts dans le Pays Rhénan : 3 500 actifs viennent de l'extérieur (travaillent dans l'EPCI mais n'y résident pas).

## 2. Structuration du tissu économique

### 2.1. Une évolution des activités économiques

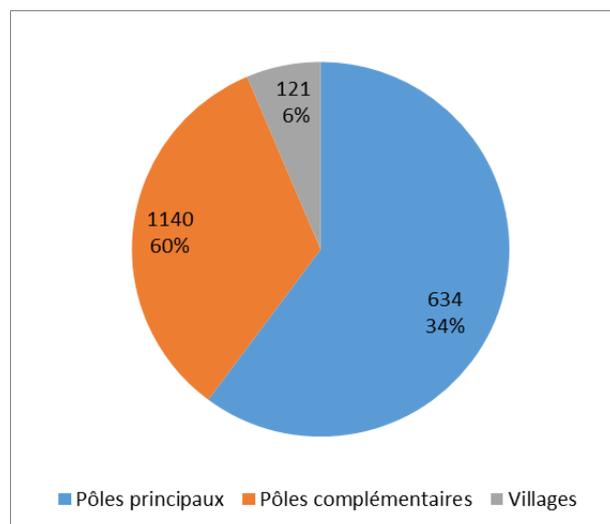
En 2015, la Communauté de Communes du Pays Rhéna compte près de 1 900 établissements, soit 600 de plus qu'en 2008. 60 % sont situés dans les principaux pôles, et notamment à Soufflenheim (324 établissements), Drusenheim (246 unités), Herrlisheim (234) et Gamsheim (199).

**Tableau n°6. Evolution des établissements par secteur d'activités**

	2008	2015	Evolution 2008-2015	
			Nombre	%
Industrie	172	198	26	15%
Construction	189	269	80	42%
Commerce	276	464	188	68%
Services	636	964	328	52%
<b>CdC du Pays rhéna</b>	<b>1 273</b>	<b>1 895</b>	<b>622</b>	<b>49%</b>
Scot Bande rhénane nord	1 867	2 729	862	46%
Bas-Rhin	52 714	74 802	22 088	42%

Source : INSEE, Sirène démographie des établissements 2015

**Graphique n°12. Répartition des établissements dans le Pays Rhéna en 2015 par polarité**



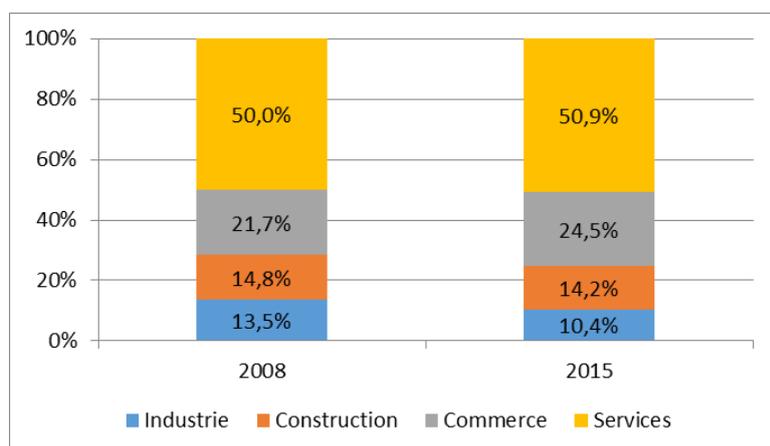
Source : INSEE, Sirène démographie des établissements 2015

La progression du parc d'établissements est supérieure (+49 % en sept ans) à celle observée dans le SCoT de la Bande Rhénane (+46 %) et dans le Bas-Rhin (+42 %). Elle concerne plus particulièrement le commerce et les services.

Parallèlement, cette progression relative est plus importante dans les pôles complémentaires, dont le nombre d'établissements a doublé sur la période, que dans les pôles principaux (+31 %) ou encore dans les villages (+33 %). Roppenheim, avec l'ouverture du centre de marques notamment, a gagné plus d'une centaine d'établissements entre 2008 et 2015.

En sept ans, la part des différents secteurs d'activité a évolué, avec une baisse de l'industrie (avec une perte de trois points) au profit du commerce et des services. Les plus fortes progressions concernent le commerce de détail (157 établissements supplémentaires), la construction (+80 unités), les activités de santé humaine (+69), les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien aux entreprises, les activités informatiques...

**Graphique n°13. Répartition des établissements par secteur d'activités en 2008 et 2015 dans le Pays Rhénan**



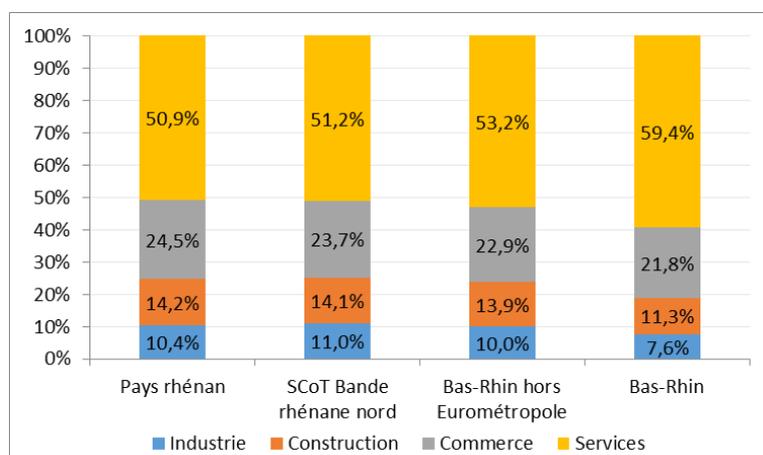
Source : INSEE, Sirène démographie des établissements 2008-2015

### 2.1.1. Des spécificités locales

La structure des activités dans le Pays Rhénan (et dans le Scot de la Bande Rhénane Nord) est assez comparable à celle du Bas-Rhin hors Eurométropole, avec cependant :

- davantage d'établissements relevant du commerce, de l'industrie et de la construction ;
- moins de services.

**Graphique n°14. Répartition des établissements par secteur d'activités dans les territoires**

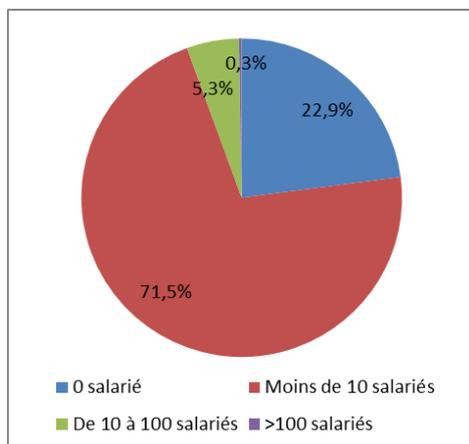


Source : INSEE, Sirène démographie des établissements 2015

Les activités y sont diversifiées mêlant activités traditionnelles et spécificités locales : poteries, gravières, carrières, activités agricoles et agro-alimentaires, etc.

Le tissu économique se compose essentiellement de petites structures : plus de 90 % d'entre elles comptent moins de 10 salariés.

### Graphique n°15. Répartition des établissements par taille



Source : INSEE, Sirène 2015

Parmi les principaux employeurs figurent : Caddie-Les ateliers réunis et Dow France-Dow Agrosiences à Drusenheim, Super U à Gamsheim et Système Wolf à Leutenheim.

### 3. Activités portuaires et d'extraction de matériaux (gravières)

*En cours de construction*

### 4. Activité touristique

#### 4.1. Poids économique du tourisme

L'observatoire régional du tourisme d'Alsace (ORTA) a réalisé, en janvier 2016, une étude sur l'évaluation des retombées économiques du tourisme à l'échelle du territoire.

Au niveau du Pays Rhénan, trois activités ont été particulièrement étudiées : la poterie avec 15 établissements, le centre de Marques à Roppenheim avec près de 100 boutiques et 1,5 million de visiteurs en 2015, et le tourisme fluvial à Offendorf.

Le Pays Rhénan compte 155 établissements d'hébergement (32 établissements marchands et 123 établissements non marchands), dont la capacité d'accueil est estimée à 2 850 lits touristiques<sup>1</sup>:

- 2 230 lits marchands : 54 % dans le tourisme fluvial (avec 600 anneaux), 33 % dans les campings de Gamsheim et Roeschwoog, 10 % en hôtels, 2 % en locations de meublés et 1% en chambres d'hôtes) ;

<sup>1</sup> Les hébergements marchands sont des hébergements payants (port (600 anneaux), hôtels, campings, meublés...) par opposition aux hébergements non marchands (hébergement en famille, chez des amis ou dans sa résidence secondaire).

- 620 lits non marchands.

Cette offre est jugée insuffisante par le personnel des offices de tourisme qui n'est pas en mesure de satisfaire toutes demandes d'hébergement sur place.

77 000 touristes fréquentent en moyenne annuelle le territoire du Pays Rhéan : 41 000 touristes hébergés en hôtels ou chambres d'hôtes... et 36 000 en hébergement non marchand (résidences secondaires, chez les habitants). Ils totalisent 203 000 nuitées (dont 42 % de nuitées marchandes), soit 2,6 nuits par personne. Le tourisme fluvial représente, quant à lui, 13 000 touristes et 19 000 nuitées.

Les dépenses annuelles des touristes peuvent être évaluées à 9,6 millions d'euros (dont 5,2 millions d'euros en hébergement marchand et 4,4 millions d'euros en hébergement non marchand) et le nombre d'emplois liés à cette activité à 510, dont 77 % dans la restauration. L'activité touristique représente donc 6,6 % de la totalité des emplois de la Communauté de Communes du Pays Rhéan.

## 4.2. Atouts et faiblesses

### 4.2.1. Des atouts

La Communauté de Communes du Pays Rhéan présente un tourisme diversifié :

- de loisirs avec plusieurs équipements importants : la zone de loisirs du Stedly à Roeschwoog (baignade, parcours de santé, jeux de plein air et santé), la base de loisirs de Gamsheim, le golf de Soufflenheim, le port de plaisance d'Offendorf, le balisage de canoë-kayak sur la Moder, etc.
- de passage ou d'affaires (cadres, commerciaux, ouvriers en déplacement), lié aux entreprises du secteur.

Elle dispose d'une grande richesse patrimoniale et culturelle : ateliers de poterie à Soufflenheim, thématique Goethe à Sessenheim, musée Cabro à Offendorf, passe à poissons de Gamsheim, fort de Fort-Louis, ligne Maginot, etc.



Source : *Dernières Nouvelles d'Alsace*

Elle dispose en outre d'un tourisme fluvial (port d'Offendorf), d'un tourisme vert (ried, forêt, sentiers thématiques et de découverte...) et d'un cyclotourisme important en raison du passage de la Vélo-Route européenne n°5, dite de la « Vallée du Rhin », et de nombreuses pistes cyclables.

L'ouverture du centre de marques de Roppenheim a, par ailleurs, développé un nouveau type de tourisme dans le territoire : le tourisme commercial.

#### 4.2.2. Des faiblesses

Les principales faiblesses du territoire sont l'insuffisance de son offre d'hébergement en hôtellerie et logements touristiques, ainsi que son manque de promotion touristique.

##### Camping de Gamsheim



##### Port de plaisance d'Offendorf



## 5. Equipement commercial

### 5.1. L'offre commerciale

#### 5.1.1. Des grandes surfaces : une offre développée dans les polarités principales

Le Pays Rhénan compte 16 grandes surfaces alimentaires et spécialisées :

- 9 grandes surfaces alimentaires, dont 2 hypermarchés : Super U à Gambsheim et Leclerc à Soufflenheim ;
- 7 grandes surfaces spécialisées : 4 en équipement de la personne et 3 en bricolage-jardinage.

**Tableau n°7. Grandes surfaces dans le Pays Rhénan**

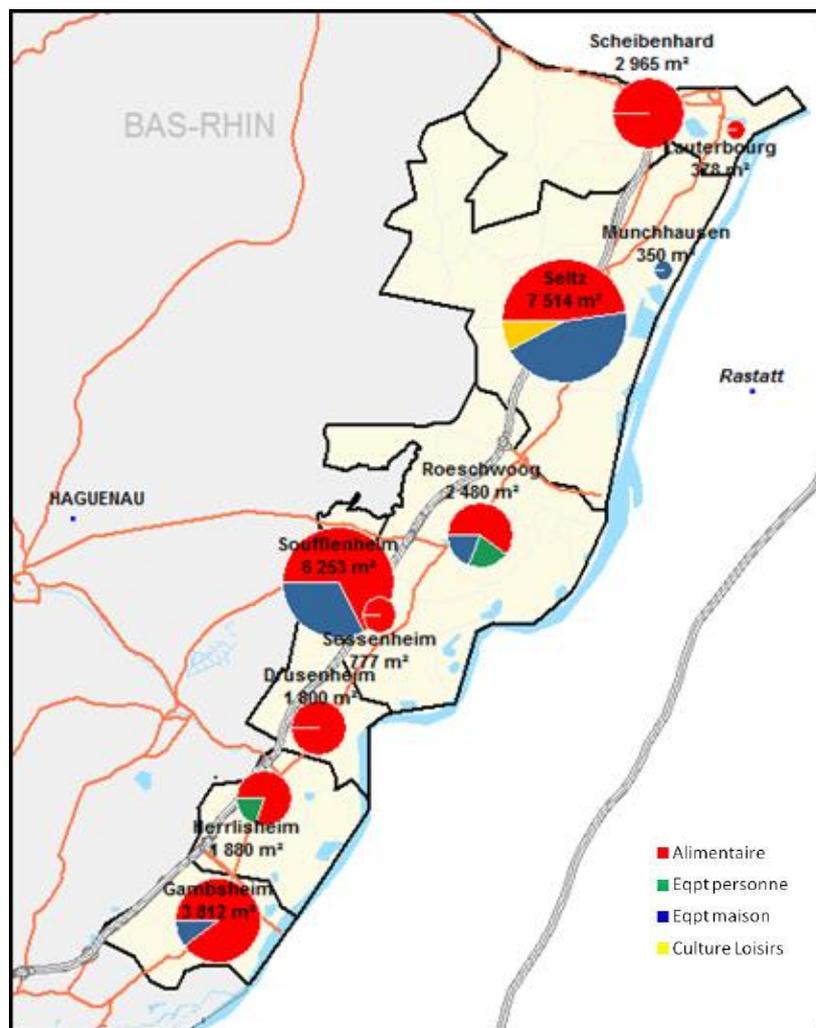
	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )
Petit hypermarché (2 500 - 5 000 m <sup>2</sup> )	2	6 200
Supermarché	5	5 284
Hard discounter	2	1 772
<b>Alimentaire dont :</b>	<b>9</b>	<b>13 256</b>
Equipement de la personne	4	380
Bricolage / jardinage / fleurs	3	5 527
<b>Non alimentaire</b>	<b>7</b>	<b>5 907</b>
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>19 163</b>

Source : CCISBR, Observatoire du commerce 2014

La répartition par commune révèle une situation relativement équilibrée dans le territoire, avec une offre majoritairement développée dans les polarités principales. On distingue :

- deux pôles commerciaux relativement diversifiés, accueillant des surfaces à la fois alimentaires et non alimentaires : Gambsheim et Soufflenheim ;
- trois pôles relevant davantage de la « proximité », mais structurantes à l'échelle de leur bassin de proximité : Herrlisheim, Drusenheim, Roeschwoog.

### Carte n°5. Répartition des grandes surfaces par commune dans le SCoT de la Bande Rhénane Nord



Source : SCoT de la bande rhénane nord - Rapport de présentation, novembre 2013

#### 5.1.2. Des petits commerces : un maillage fin des commerces traditionnels, avec une offre répondant à des besoins de proximité, bien développée en alimentaire

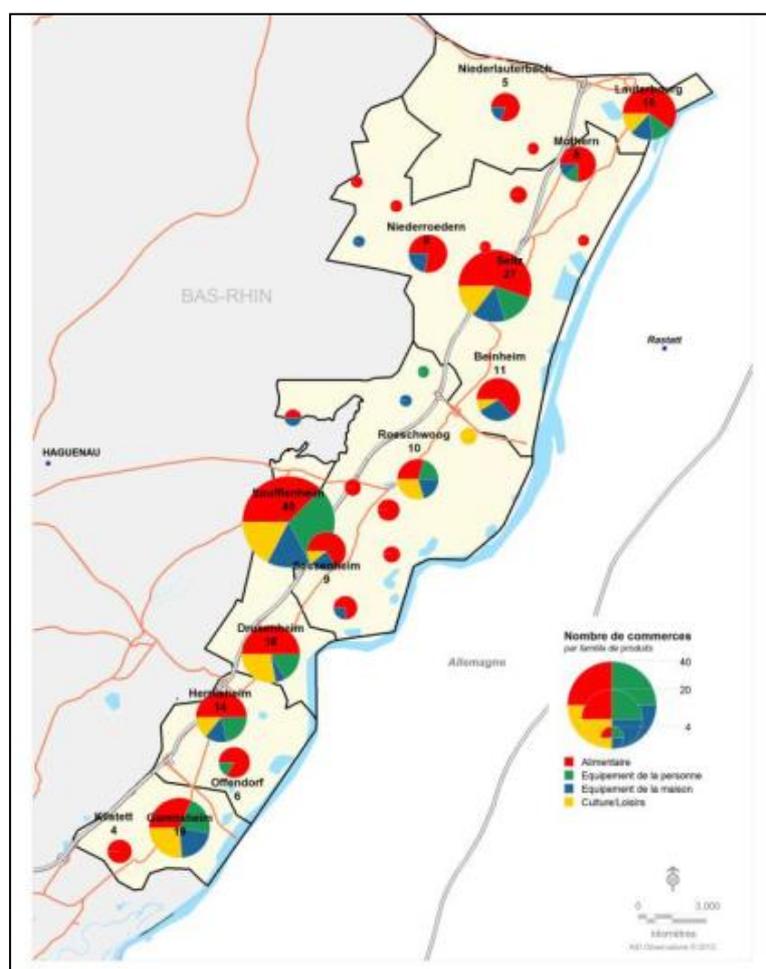
Le territoire dispose également d'environ 200 petits commerces traditionnels, soit environ 17 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (et environ 300 commerces et services).

**Tableau n°8. Grandes surfaces dans le Pays Rhénan**

	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )
<b>Alimentaire</b>	<b>43</b>	<b>3 096</b>
Equipement de la personne	93	7 068
Equipement de la maison	21	2 982
Culture / loisirs / sport	12	1 608
Bricolage / jardinage / fleurs	12	1 104
Divers	12	1 308
<b>Non alimentaire</b>	<b>150</b>	<b>14 070</b>
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>17 166</b>

Source : CCISBR, Observatoire du commerce 2014

Un maillage fin des commerces traditionnels permet une bonne desserte des besoins de première nécessité. Les pôles principaux de Soufflenheim, Gambshheim, Drusenheim et Herrlisheim présentent une offre plus diversifiée et développée que dans le reste du territoire.

**Carte n°6. Répartition des petits commerces par commune dans le SCoT de la Bande Rhénane Nord**

Source : SCoT de la bande rhénane nord - Rapport de présentation, novembre 2013

### 5.1.3. Le centre de marques du département à Roppenheim

Roppenheim accueille depuis avril 2012 le seul centre de marques du département, « The Style Outlets ». Il compte une centaine de boutiques et restaurants, dans 27 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Côté emploi, 630 personnes travaillent actuellement sur le site : 550 dans les boutiques et 80 pour les prestataires de service du centre. Avec 1,5 million de visiteurs en 2015, ce centre est l'une des principales destinations touristiques de la région<sup>2</sup>.

#### Vue du centre de marques de Roppenheim



### 5.1.4. Une offre globale relativement complète

Le Pays Rhénan présente une offre relativement complète répartie tout au long du territoire. La desserte commerciale pour les achats réguliers et le maillage de proximité sont satisfaisants. Les principaux pôles de vente du territoire sont Soufflenheim et le centre de marques de Roppenheim. Le Pays Rhénan représente, avec Roppenheim, 4 % de l'offre commerciale du Bas-Rhin.

*Partie à compléter sur les friches commerciales*

---

<sup>2</sup> Source : DNA avril 2015 et avril 2016

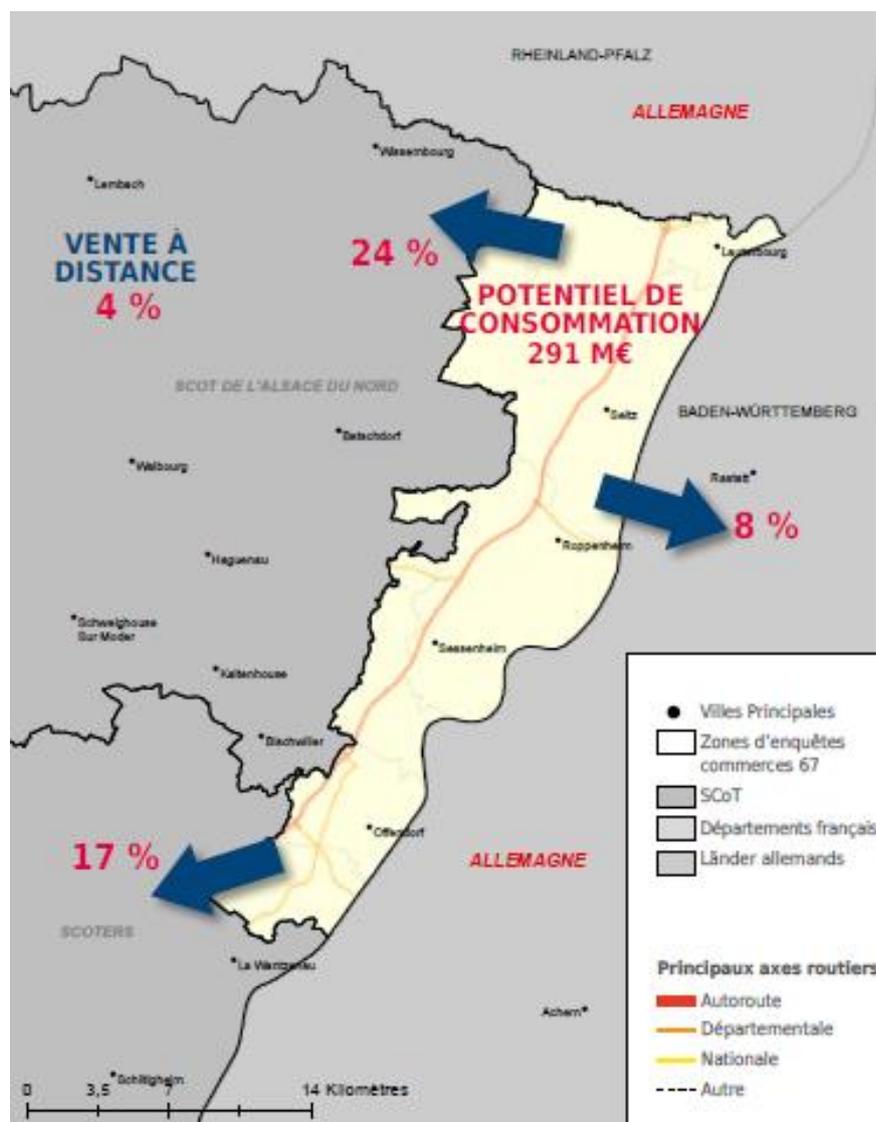
## 5.2. La demande

### 5.2.1. Un taux de fidélité assez faible à l'échelle du SCoT

A l'échelle du SCoT, le taux de fidélité est globalement faible. Il est de 45 % (ce qui signifie que 45 % des dépenses des ménages sont effectuées dans le territoire du SCoT), avec 66 % pour l'alimentaire et 23 % pour le non alimentaire.

L'évasion commerciale est donc importante vers les territoires voisins : 24 % vers l'Alsace du Nord, 17 % vers le SCOTERS, (8 %) vers l'Allemagne et 4 % en Vente à distance.

### Carte n°7. Principales destinations de l'évasion commerciale

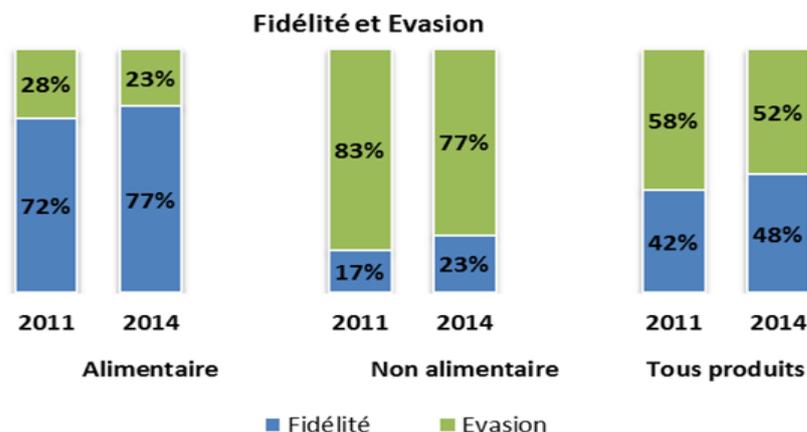


Source : CCISBR, Commerce et Consommation dans le Bas-Rhin 2014

### 5.2.2. Un taux de fidélité moyen dans le Pays Rhénan

Concernant le Pays Rhénan, la fidélité est légèrement plus élevée. Elle s'élève à 48 % pour l'ensemble des produits, avec 77 % en alimentaire et 23 % en non alimentaire.

Entre 2011 et 2014, elle s'est améliorée dans tous les segments, passant de 42 % en 2011 à 48 % en 2014 pour l'ensemble des produits, avec +5 points en alimentaire (de 72 % en 2011 à 77 % en 2014) et +6 points en non alimentaire (de 17 % à 23 %)



Source : CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin, Observatoire du commerce (enquête comportements d'achats 2011 et 2014)

## 6. Activité agricole

*Cf. Partie II-E : Le développement agricole et forestier*

## 7. Disponibilités foncières et friches

### 7.1. Peu de disponibilités foncières et immobilières

La Communauté de Communes du Pays Rhénan regroupe 14 zones d'activités économiques occupant une surface totale d'environ 170 hectares. Elles accueillent 250 établissements comptant 2 600 emplois (soit environ un tiers des emplois du Pays Rhénan).

Avec moins de 8 ha disponibles au sein de ces zones, le Pays Rhénan dispose de peu de réserves foncières. Ces disponibilités se répartissent de la manière suivante :

- Auenheim : 2,9 ha
- Drusenheim : 0,15 ha
- Gamsheim : 1 ha
- Herrlisheim : 1,74 ha
- Sessenheim : 1,9 ha
- Roppenheim : 0,15 ha

Le territoire compte par ailleurs moins d'une dizaine de locaux disponibles (à la date d'avril 2017), en zones d'activités ou hors zones d'activités (à la vente ou à la location). Ils sont localisés à Soufflenheim (Synergie), à Gamsheim (Mathis), à Herrlisheim (Flammyburg, GPS Route) et à Auenheim (menuiserie Lehmann).

## 7.2. Des projets

La Communauté de Communes dispose à ce jour de projets à vocation économique, venant compléter l'offre foncière pour de l'activité nouvelle :

- le projet majeur de ZAE de Drusenheim-Herrlisheim sur la friche industrielle de l'ancienne raffinerie (environ 120 ha, dont 80 ha cessibles et en complément une réserve pour l'extension de l'entreprise DOW).
- des extensions de zones existantes, notamment la ZAE de Kilstett (environ 7 ha) et la zone majeure Sud à Roppenheim (environ 45 ha).

### Le site de l'ancienne raffinerie de Drusenheim-Herrlisheim



### La zone d'activités de Kilstett



## 8. Les objectifs du SCoT

### 8.1. Renforcer le dynamisme économique du territoire afin de réduire le déficit en emplois

Le SCoT affiche une politique de développement économique ambitieuse :

- + 3 000 emplois à horizon 2020 ;
- Une centaine d’hectares de zones d’activités autorisés sur le Pays Rhénan (hors secteurs de friches, dont celle de l’ancienne raffinerie à Drusenheim-Herrlisheim) ;
- Une amélioration du ratio emplois/actifs occupés : de 0,45 à 0,52 (lien entre croissance de la population et de l’emploi).

Il affiche une volonté pour le territoire de contribuer au dynamisme économique de l’Alsace du Nord et également de conforter le caractère industriel de la zone d’emploi, et d’accompagner son évolution :

- en affirmant la vocation industrielle de la plate-forme départementale de Drusenheim-Herrlisheim ;
- en développant une polarité économique dans le secteur de Roppenheim (village de marques).

Il vise également à favoriser la diversification du tissu économique local en :

- développant le tissu des entreprises artisanales ;
- accompagnant le développement de l’économie résidentielle ;
- développant le tourisme ;
- soutenant les activités agricoles et agro-alimentaires ;
- faisant de la géothermie un axe fort de développement ;
- poursuivant une exploitation raisonnée du sous-sol (gravières, carrières).

L’accompagnement du développement économique doit passer par une offre de services plus efficiente : développer de nouveaux services aux entreprises, diversifier les capacités d’accueil aux entreprises (pépinières et/ou hôtel d’entreprises), conforter l’offre en très haut débit, adapter les formations, s’inscrire dans une démarche qualité.

Le SCoT vise à conforter les polarités économiques, en améliorant la lisibilité de l’offre (hiérarchisation), par :

- l’affirmation de polarités économiques majeures avec une vocation principalement industrielle ou logistique : Drusenheim-Herrlisheim ;
- le développement des zones intermédiaires avec vocation PME-PMI, services, artisanat : Roeschwoog-Auenheim-Rountzenheim, Soufflenheim-Sessenheim, Gamsheim-Kilstett ;
- l’évolution modérée de petites zones de desserrement à vocation artisanale.

## 8.2. Renforcer et développer l'offre commerciale prioritairement dans les pôles urbains

Le SCoT entend conforter et organiser l'offre commerciale :

- positionner le territoire sur une logique de complémentarité structurée avec les offres existantes : conforter l'offre répondant aux besoins réguliers et développer ; diversifier l'offre répondant aux besoins occasionnels pour limiter l'évasion ;
- renforcer et développer l'offre commerciale prioritairement dans les pôles urbains : maintenir/renforcer le maillage de commerces de proximité sur l'ensemble du territoire, renforcer la desserte commerciale sur les achats réguliers, s'appuyer sur les polarités les plus structurées pour diversifier l'offre sur les besoins occasionnels : Soufflenheim, Gamsheim, Herrlisheim-Drusenheim (pôles sous-équipés). A ce titre, le SCoT définit 5 secteurs de zones d'aménagement commercial (ZACOM) à Kilstett, Gamsheim, Herrlisheim/Drusenheim, Soufflenheim et Roppenheim. En 2017, une partie d'entre elles étaient déjà urbanisées.
- limiter la multiplication des sites commerciaux et favoriser la complémentarité entre localisation : favoriser la lisibilité de l'offre et préserver l'offre de centre-ville ;
- valoriser le site commercial de Roppenheim ;
- améliorer la qualité environnementale et paysagère.

## II. PERSPECTIVES

---

### 1. Objectifs de croissance d'emplois

Le SCoT de la Bande Rhénane affiche la poursuite d'un développement multipolaire.

Il affiche une stratégie économique volontariste : il veut renforcer le dynamisme économique du territoire pour réduire son déficit en emplois. Il souhaite améliorer son rapport emplois/actifs occupés et passer de 0,45 (7 700 emplois/17 000 actifs occupés) à 0,52.

Si l'on tient compte de la croissance de la population et donc du nombre d'actifs, cet objectif ambitieux conduit, pour le Pays Rhénan, à la création de 3 000 emplois supplémentaires à 20 ans (soit une progression de + 40 %).

Pour ce faire, des objectifs d'extension sont affichés dans le SCoT.

## 2. Besoins en foncier d'activités

### 2.1. Méthode par projection de la consommation foncière constatée

*En cours de construction*

### 2.2. Méthode selon les objectifs de développement économique fixés par le SCoT

*En cours de construction*

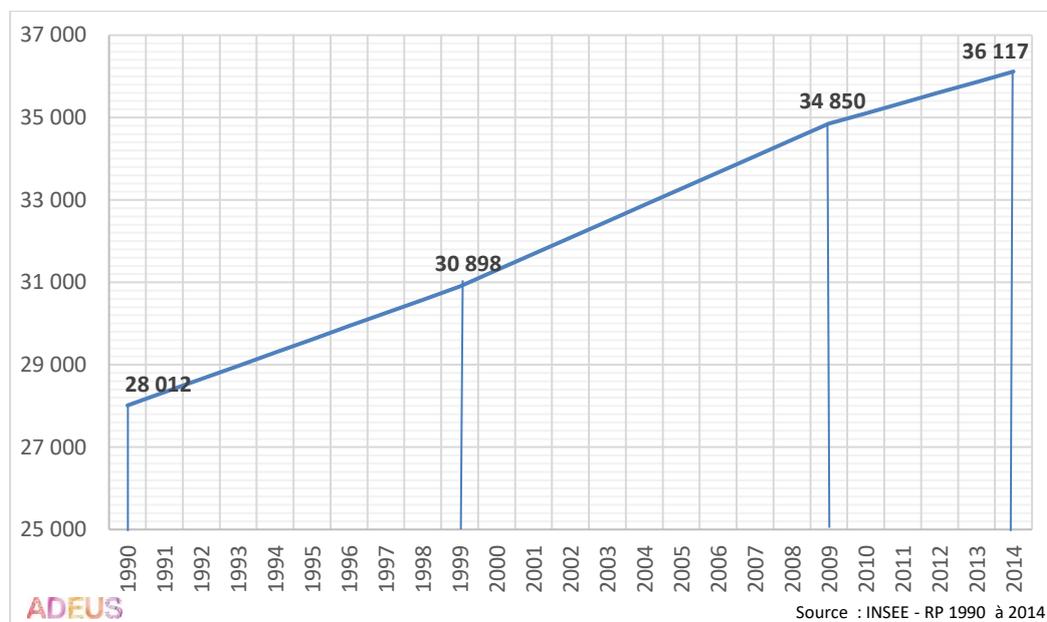
## B. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

### I. ETAT DES LIEUX

#### 1. Un territoire en croissance démographique

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la **population municipale** de la Communauté de Communes du Pays Rhénan totalise 36 117 habitants, soit une **augmentation discontinue de 29 % entre 1990 et 2014**. Une légère inflexion entre 2009 et 2014 semble indiquer un début de ralentissement de la croissance démographique. Parmi les 36 intercommunalités existantes en 2014 dans le Bas-Rhin, le Pays Rhénan présente la huitième plus forte augmentation du département. Dans le même temps, la population bas-rhinoise a augmenté de 17 %.

**Graphique n°16. Evolution de la population du Pays Rhénan**



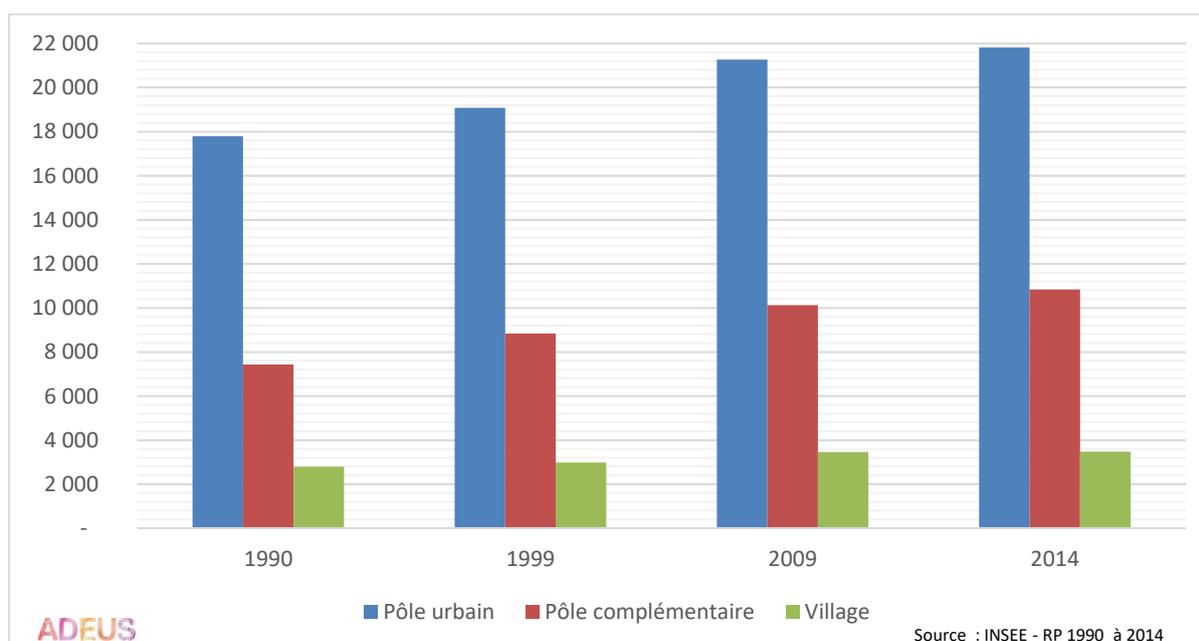
La répartition de la population n'est pas uniforme sur le territoire, d'autant moins que la Communauté de communes du Pays Rhénan est un espace polycentrique. Les communes qui relèvent du premier niveau de l'armature urbaine (pôle urbain) rassemblent 60 % de la population de l'intercommunalité en 2014, en baisse de 4 points par rapport à 1990. Les communes du deuxième niveau de l'armature urbaine (pôle complémentaire) concentrent 30 % de la population et les 10 % restants habitent dans les villages. Les dynamiques démographiques entre les communes ainsi qu'entre les niveaux de l'armature urbaine sont très différenciés. La population des communes qui relèvent du « pôle complémentaire » a cru de 46 %, soit deux fois plus vite que la population des communes « pôle urbain ». La population villageoise a augmenté de 24 % entre 1990 et 2014. Toutefois, la population des communes « pôle urbain » reste deux fois plus importante que celle des communes « pôle complémentaire », mais du fait de ces variations différenciées, son poids dans l'intercommunalité a diminué au profit des secondes.

**Tableau n°9. Evolution et poids de la population du Pays Rhéna par commune et niveau d'armature entre 1990 et 2014**

Armature	Commune	Population 1990	Poids 1990	Population 2014	Poids 2014	Evolution 1990-2014
Pôle urbain	Drusenheim	4 363	16 %	5 092	14 %	17 %
	Gambsheim	3 707	13 %	4 647	13 %	25 %
	Herrlisheim	3 877	14 %	4 830	13 %	25 %
	Roeschwoog	1 573	6 %	2 309	6 %	47 %
	Soufflenheim	4 269	15 %	4 945	14 %	16 %
<b>Sous total pôle urbain</b>		<b>17 789</b>	<b>64 %</b>	<b>21 823</b>	<b>60 %</b>	<b>23 %</b>
Pôle complémentaire	Auenheim	616	2 %	926	3 %	50 %
	Kilstett	1 406	5 %	2 564	7 %	82 %
	Offendorf	1 640	6 %	2 397	7 %	46 %
	Roppenheim	808	3 %	959	3 %	19 %
	Rountzenheim	845	3 %	1 053	3 %	25 %
	Sessenheim	1 542	6 %	2 235	6 %	45 %
	Stattmatten	570	2 %	694	2 %	22 %
<b>Sous-total pôle complémentaire</b>		<b>7 427</b>	<b>27 %</b>	<b>10 828</b>	<b>30 %</b>	<b>46 %</b>
Village	Dalhunden	867	3 %	1 014	3 %	17 %
	Forstfeld	566	2 %	729	2 %	29 %
	Fort-Louis	223	1 %	303	1 %	36 %
	Kauffenheim	202	1 %	208	1 %	3 %
	Leutenheim	669	2 %	855	2 %	28 %
	Neuhaeusel	269	1%	357	1 %	33 %
<b>Sous-total village</b>		<b>2 796</b>	<b>10 %</b>	<b>3 466</b>	<b>10 %</b>	<b>24 %</b>
<b>Pays Rhéna</b>		<b>28 012</b>	<b>100 %</b>	<b>36 117</b>	<b>100 %</b>	<b>29 %</b>

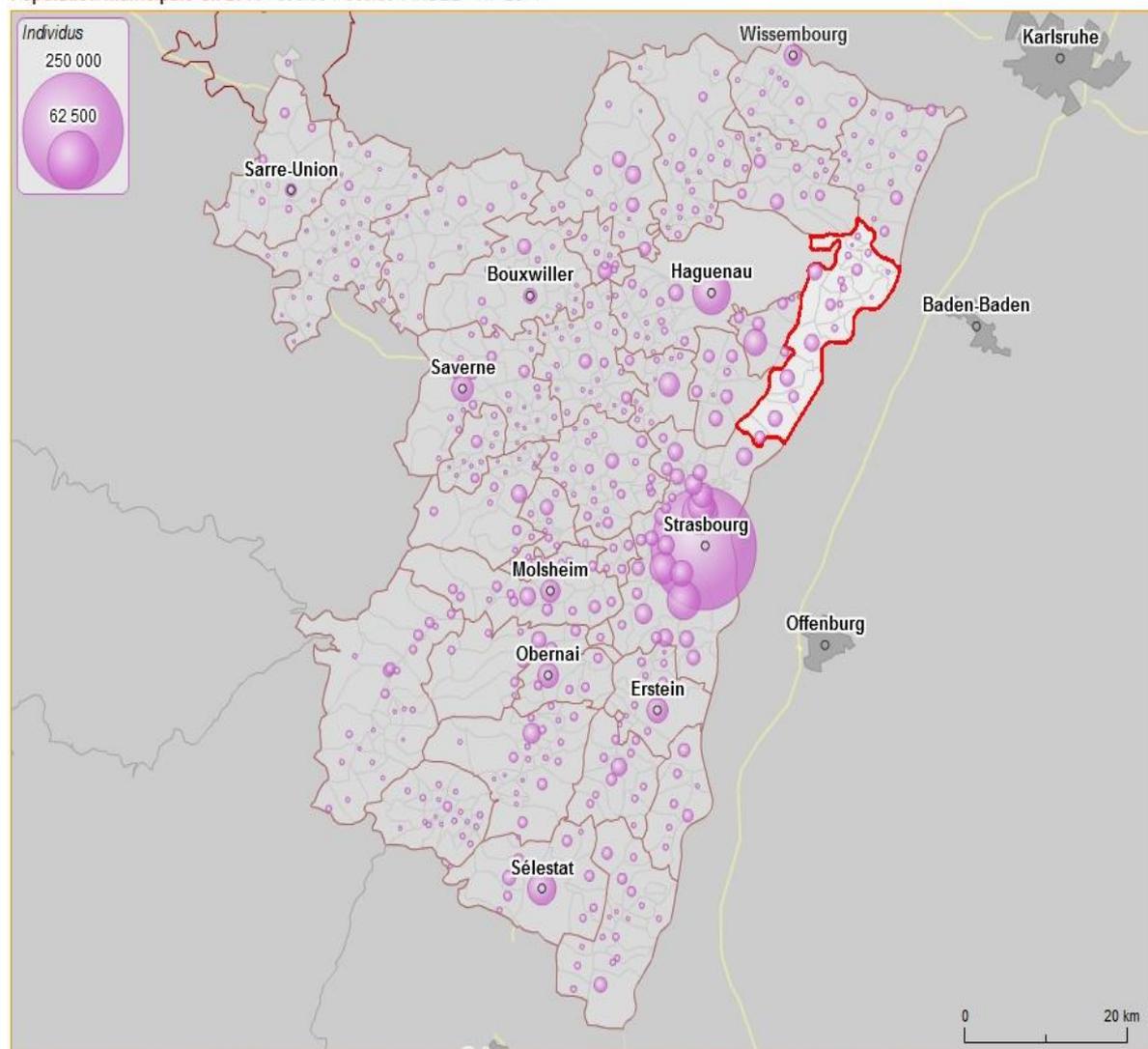
Source : INSEE - Recensements

**Graphique n°17. Répartition de la population par niveau d'armature dans le Pays Rhéna**



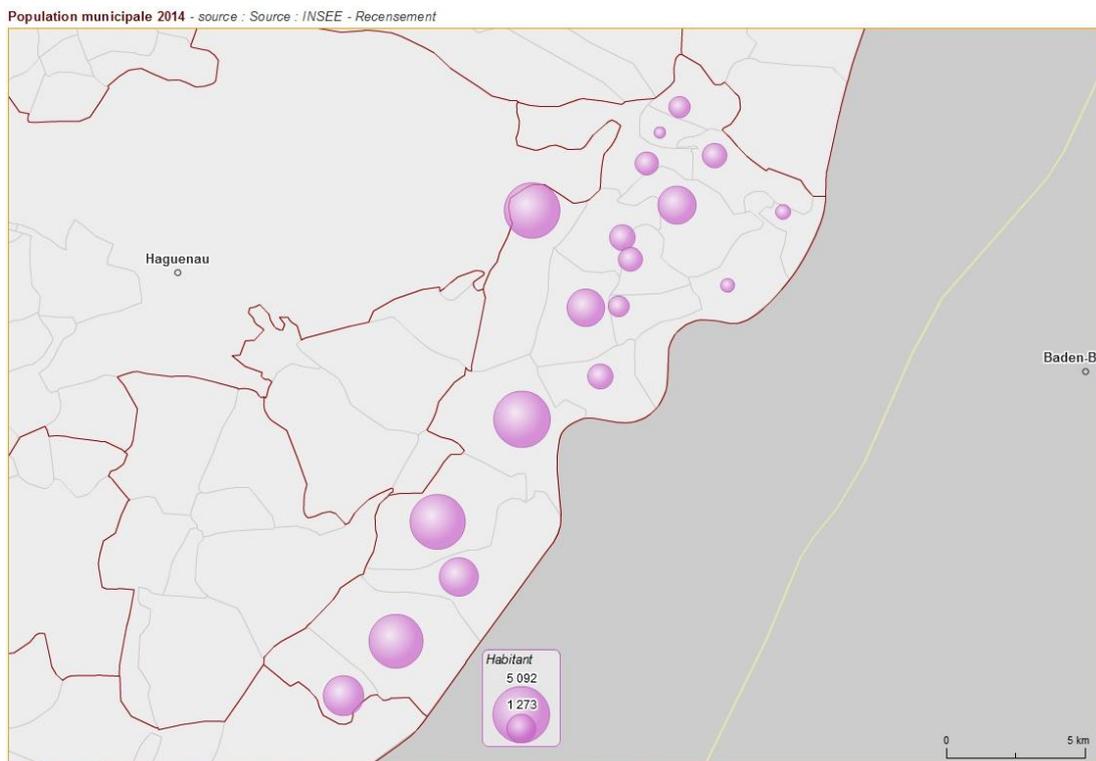
## Carte n°8. Répartition de la population bas-rhinoise en 2014

Population municipale en 2014 - source : Source : INSEE - RP 2014



©ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur — EPCI 2015

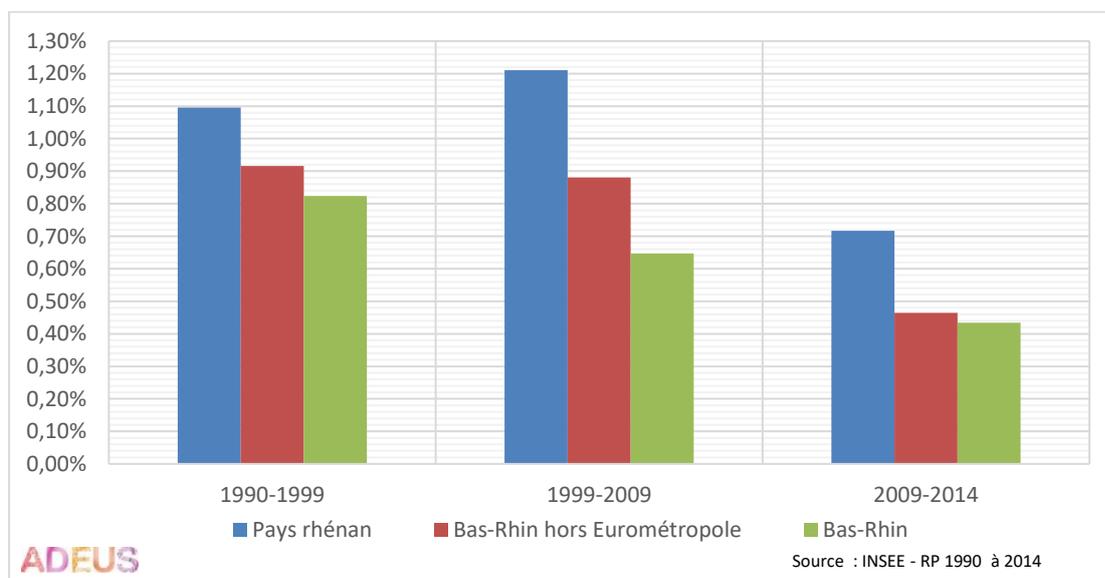
### Carte n°9. Répartition de la population dans le Pays Rhénan en 2014



## 2. Un territoire attractif

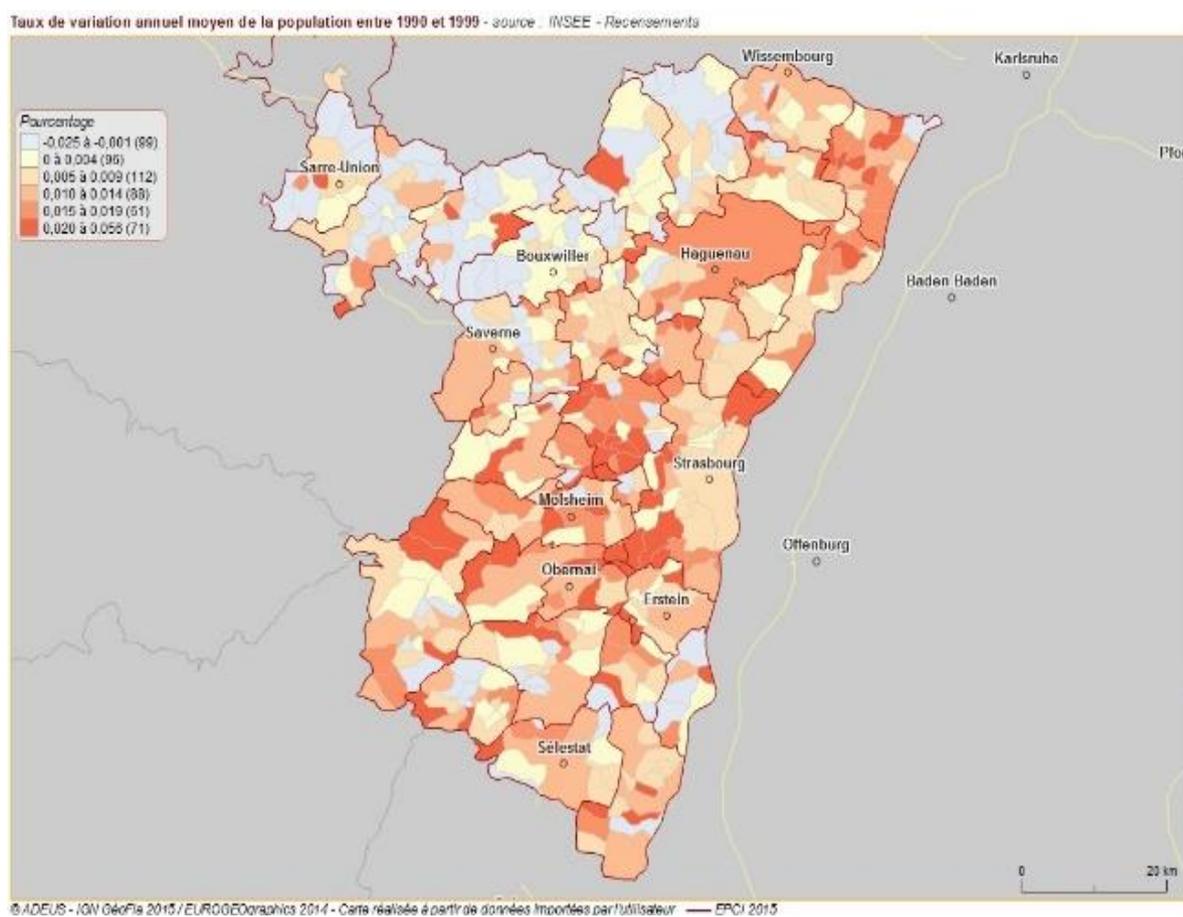
Malgré quelques variations et un tassement au cours de la dernière période, la Communauté de Communes du Pays Rhénan est une intercommunalité très attractive, dont le taux moyen de variation annuelle de la population demeure plus important que la moyenne départementale (avec ou sans l’Eurométropole) depuis les années 1990.

### Graphique n°18. Taux moyen de variation annuelle de la population



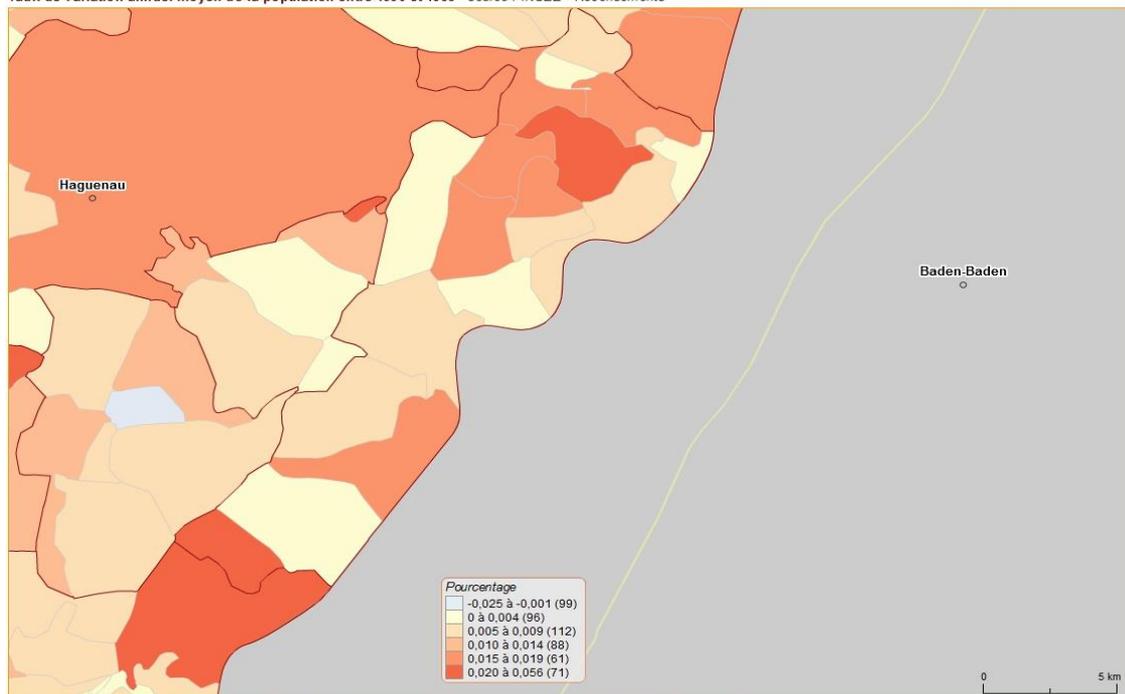
Les évolutions depuis les années 1990 indiquent ainsi que le Pays Rhénan reste dans une dynamique de croissance de la population, quand d'autres territoires, de plus en plus nombreux dans le Bas-Rhin, amorcent ou poursuivent une décroissance.

### Carte n°10. Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Bas-Rhin - 1990 – 1999



### Carte n°11. Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Pays Rhénan - 1990 – 1999

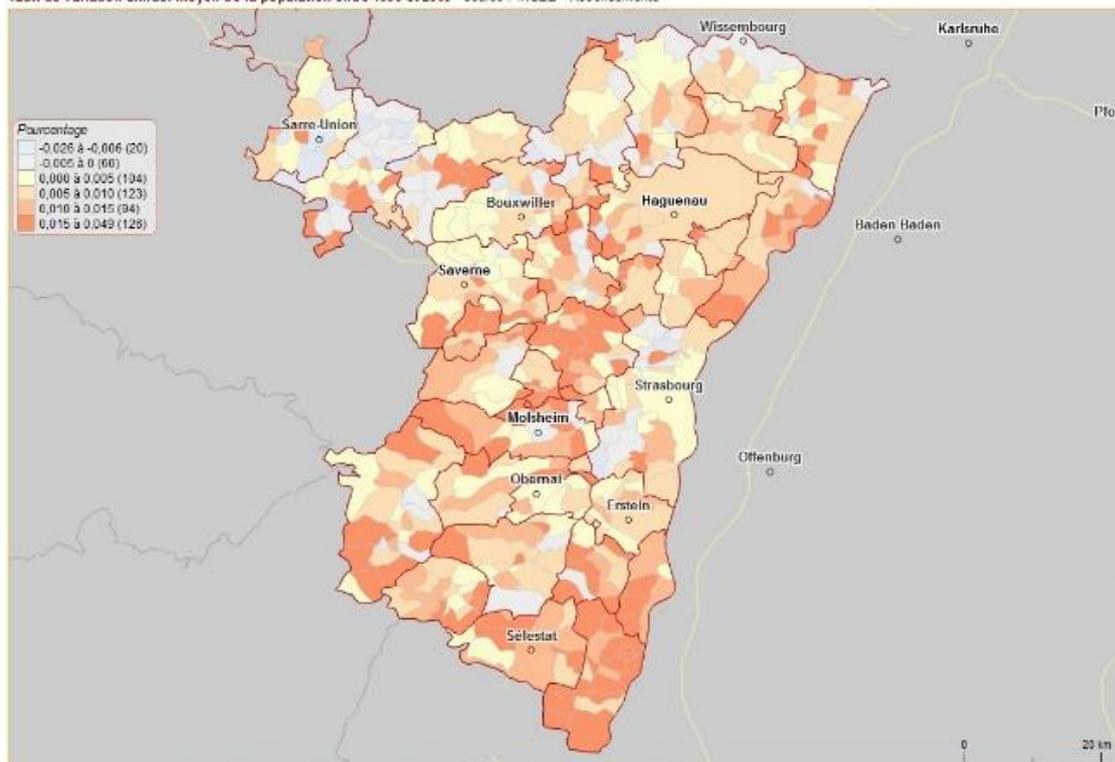
Taux de variation annuel moyen de la population entre 1990 et 1999 - source : INSEE - Recensements



© ADEUS - IGN Géofla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur — EPCI 2015

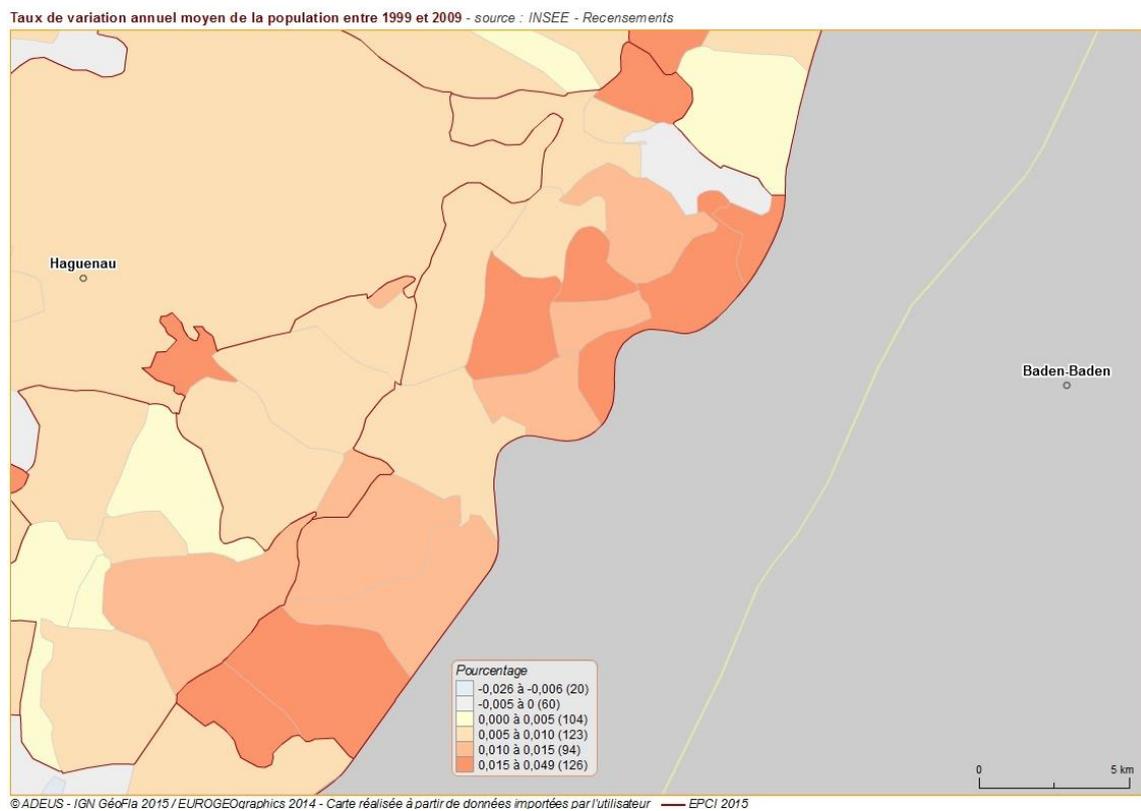
### Carte n°12. Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Bas-Rhin - 1999 – 2009

Taux de variation annuel moyen de la population entre 1999 et 2009 - source : INSEE - Recensements

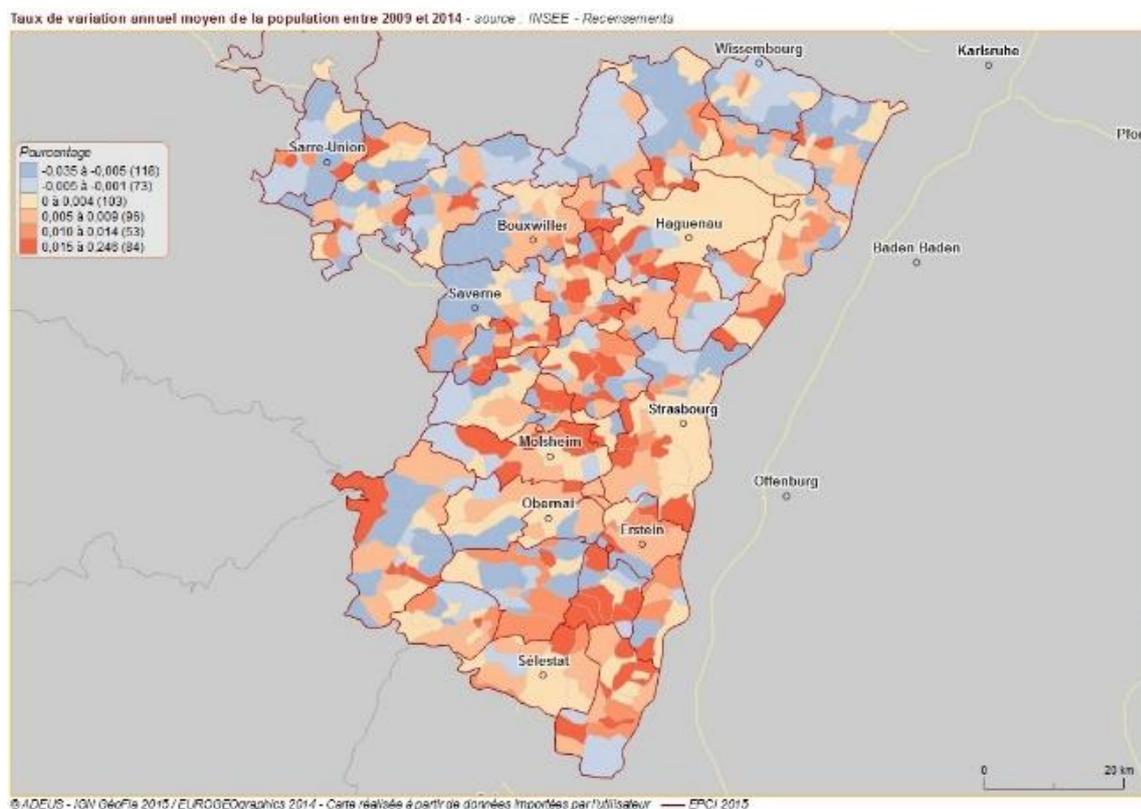


© ADEUS - IGN Géofla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur — EPCI 2015

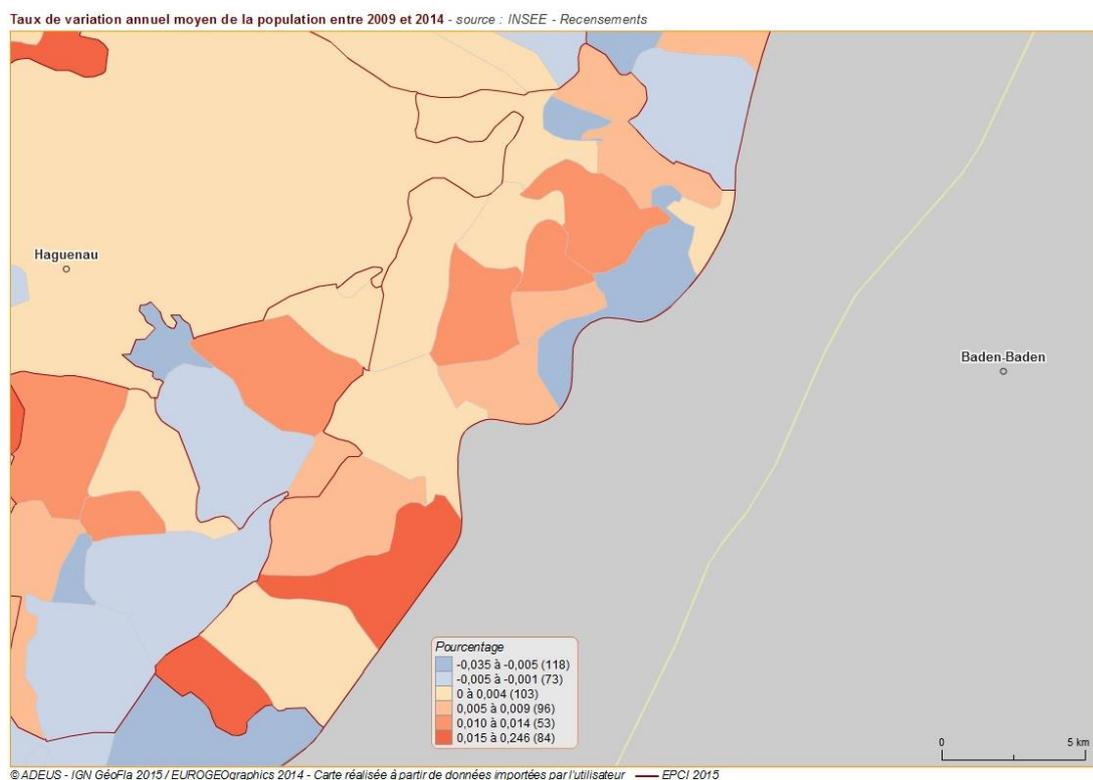
### Carte n°13. Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Pays Rhénan - 1999 - 2009



### Carte n°14. Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Bas-Rhin - 2009 - 2014



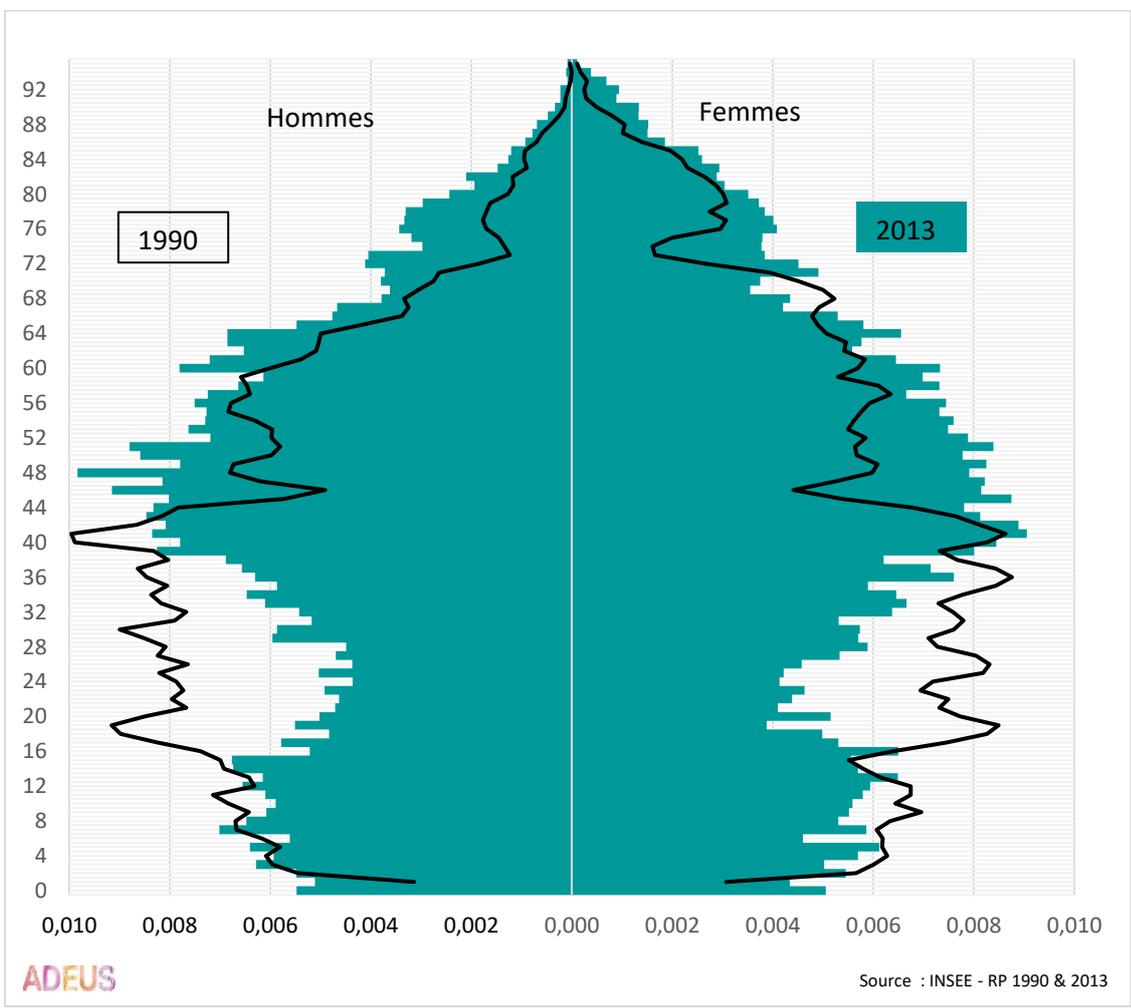
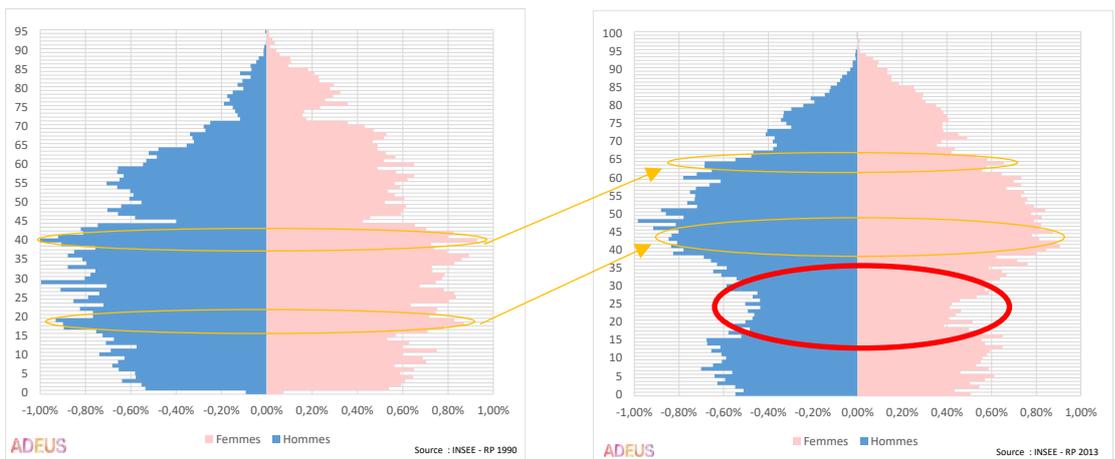
## Carte n°15. Taux moyen de variation annuelle de la population dans le Pays Rhénan - 2009 - 2014



### 3. Un territoire vieillissant

La structure de la population par âge de la Communauté de communes du Pays Rhénan s'est profondément transformée en moins de 25 ans. Elle est marquée par un double mouvement : d'une part un vieillissement (cercles jaunes), mais surtout par l'absence des 15-30 ans (cercle rouge).

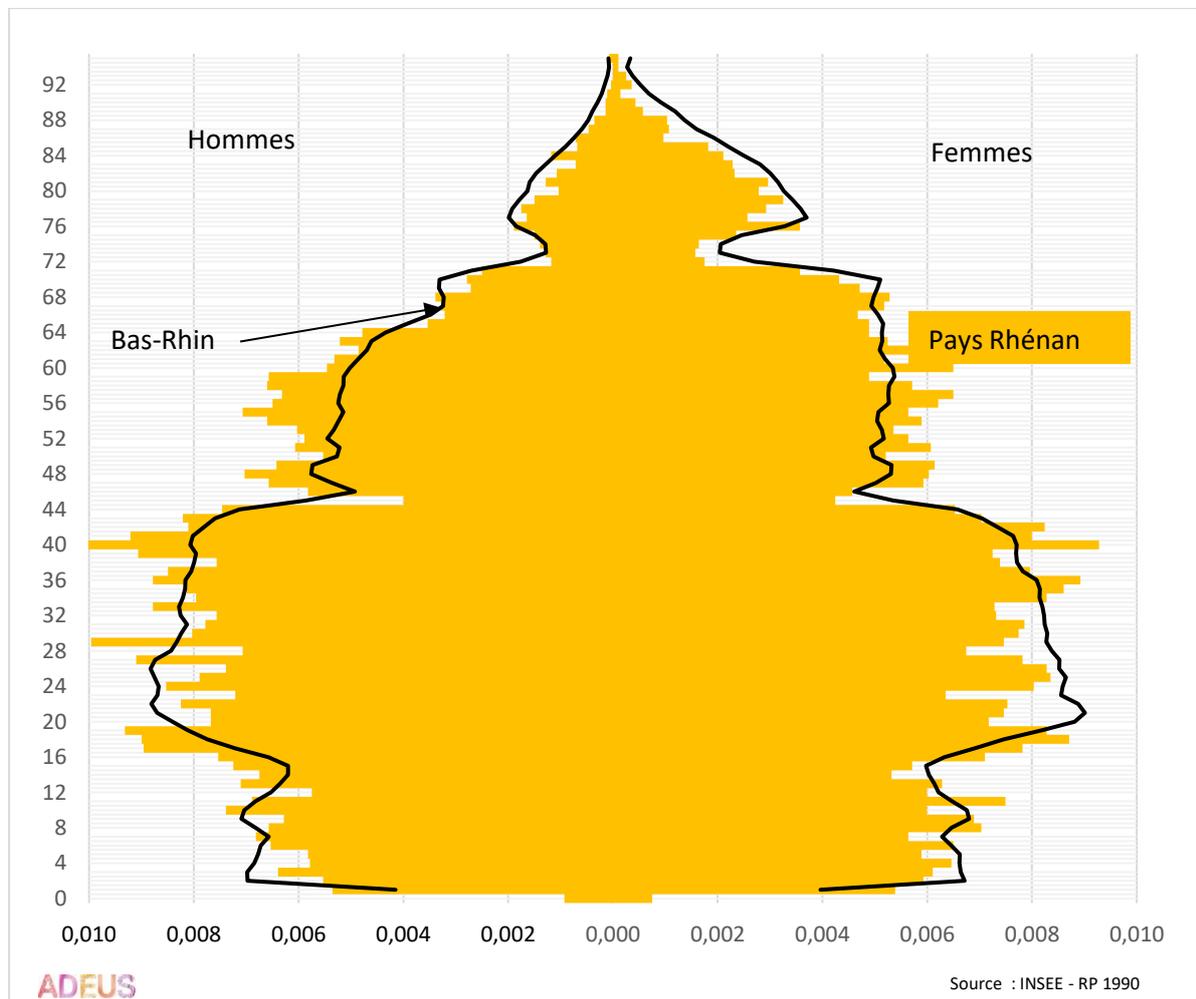
**Graphique n°19. Pyramides des âges du Pays Rhénan en 1990 et en 2013**



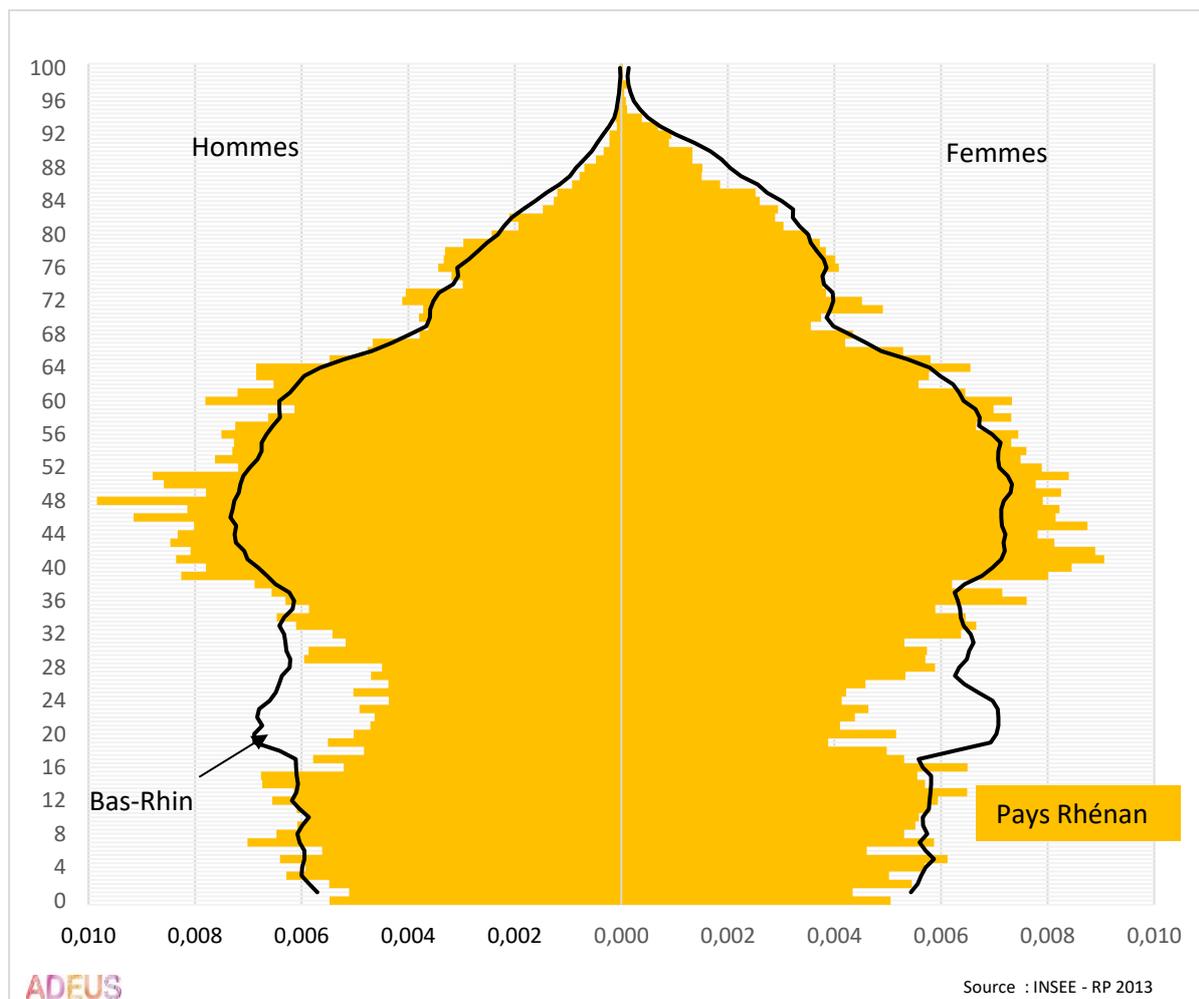
La superposition des pyramides des âges de 1990 et de 2013 indique clairement le déficit des populations âgées de 15 à 35 ans et le vieillissement de la population du Pays Rhénan, au-delà de 60 ans.

Comparativement à l'ensemble du département du Bas-Rhin, le Pays Rhénan est effectivement caractérisé par l'absence de jeunes actifs dans sa population, particulièrement en 2013, alors que la situation était moins sensible en 1990.

**Graphique n°20. Pyramide des âges du Bas-Rhin et du Pays Rhénan en 1990**



**Graphique n°21. Pyramide des âges du Bas-Rhin et du Pays Rhénan en 2013**



Tous les niveaux de l'armature urbaine sont concernés par le vieillissement progressif de la population. Entre 2008 et 2013, la part des personnes âgées de 60 ans et plus a augmenté de 3 % dans l'ensemble du Pays Rhénan, de même qu'à chaque niveau de l'armature.

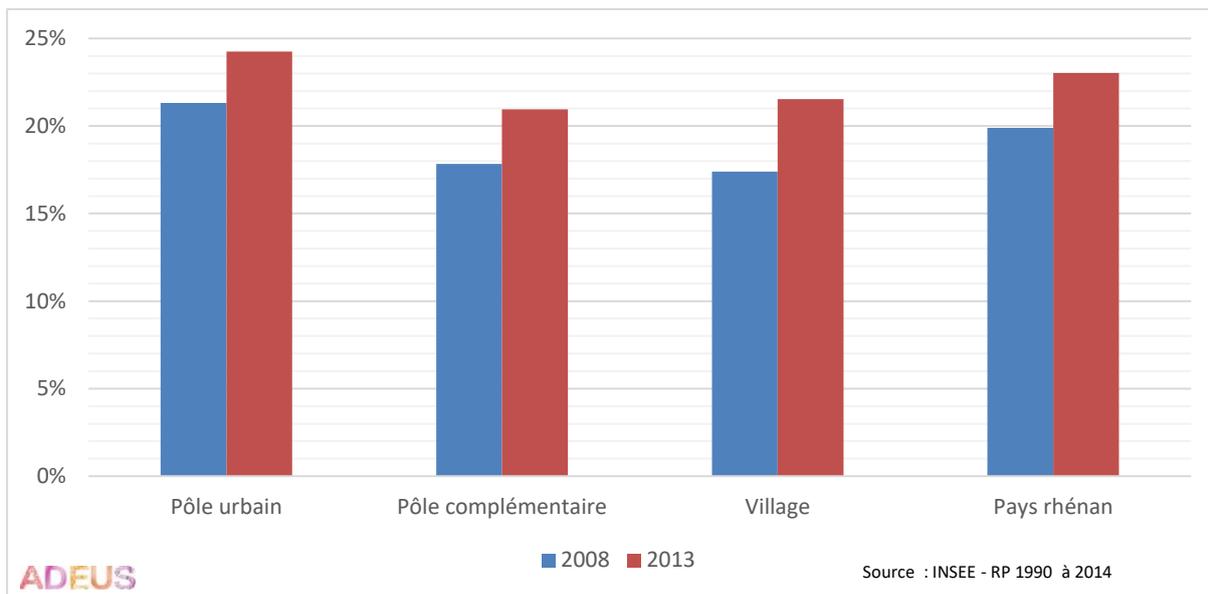
Tableau n°10. Evolution de la part des seniors dans le Pays Rhénan

Armature	Commune	Population 2008	Population des 60 ans et + en 2008	Part des seniors	Population 2013	Population des 60 ans et + en 2013	Part des seniors
Pôle urbain	Drusenheim	5 009	1 049	21 %	5 090	1 204	24 %
	Gamsheim	4 523	980	22 %	4 615	1 101	24 %
	Herrlisheim	4 629	1 062	23 %	4 818	1 257	26 %
	Roeschwoog	2 128	364	17 %	2 291	429	19 %
	Soufflenheim	4 804	1 040	22 %	4 946	1 285	26 %
<b>Sous total pôle urbain</b>		<b>21 093</b>	<b>4 496</b>	<b>21 %</b>	<b>21 760</b>	<b>5 276</b>	<b>24 %</b>
Pôle complémentaire	Auenheim	848	168	20 %	913	192	21 %
	Kilstett	2 369	406	17 %	2 555	503	20 %
	Offendorf	2 139	389	18 %	2 352	537	23 %
	Roppenheim	932	161	17 %	951	190	20 %
	Rountzenheim	1 026	173	17 %	1 063	205	19 %
	Sessenheim	2 054	362	18 %	2 201	452	21 %
	Stattmatten	670	127	19 %	689	160	23 %
<b>Sous-total pôle complémentaire</b>		<b>10 038</b>	<b>1 786</b>	<b>18 %</b>	<b>10 724</b>	<b>2 238</b>	<b>21 %</b>
Village	Dalhunden	975	176	18 %	1 010	222	22 %
	Forstfeld	700	114	16 %	729	184	25 %
	Fort-Louis	315	39	13 %	312	58	18 %
	Kauffenheim	222	25	11 %	211	30	14 %
	Leutenheim	847	163	19 %	854	190	22 %
	Neuhaeusel	352	70	20 %	359	87	24 %
<b>Sous-total village</b>		<b>3 411</b>	<b>588</b>	<b>17 %</b>	<b>3 475</b>	<b>771</b>	<b>22 %</b>
<b>Pays Rhénan</b>		<b>34 542</b>	<b>6 870</b>	<b>20 %</b>	<b>35 959</b>	<b>8 284</b>	<b>23 %</b>

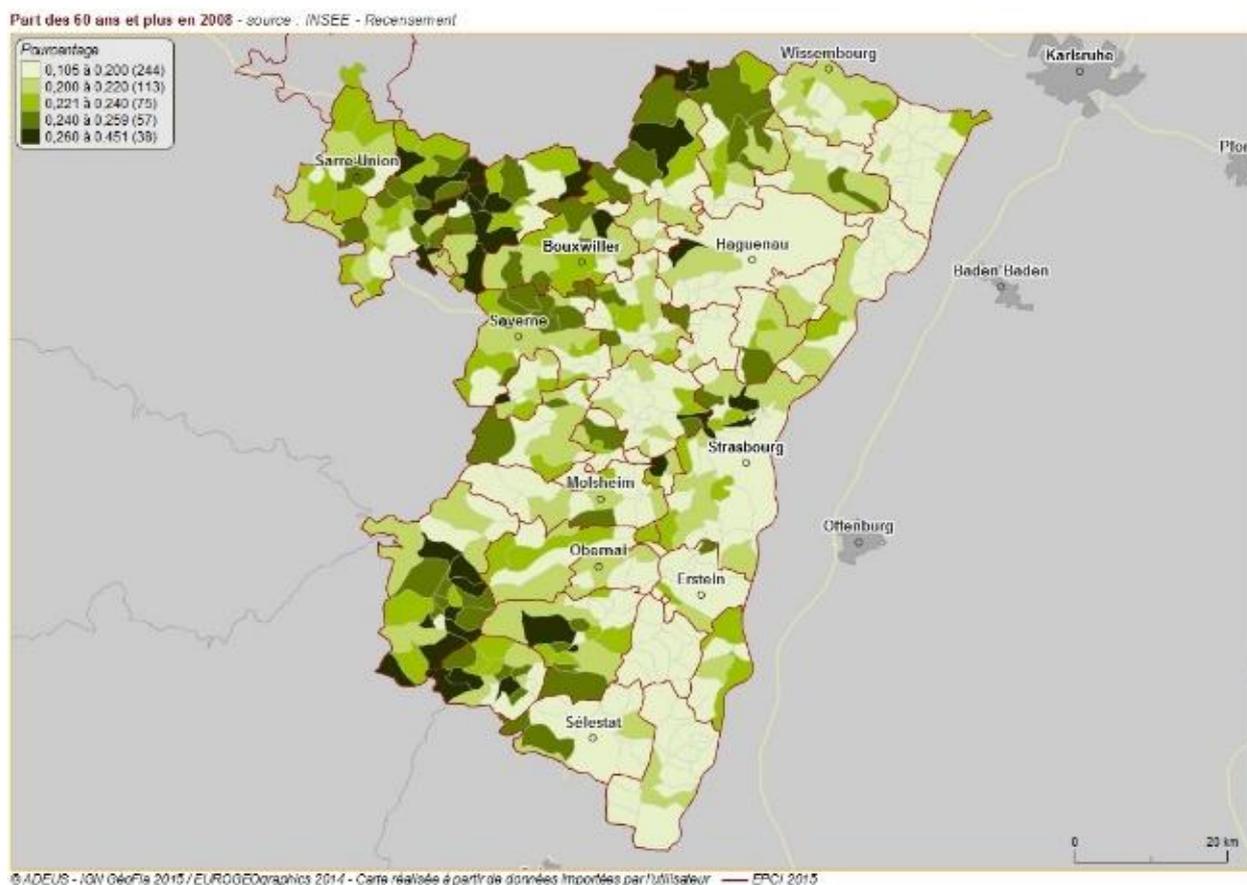
Source : INSEE – Recensements

En 2008 les villages présentaient pourtant une structure de la population par âge plus jeune que les autres niveaux de l'armature urbaine. En 2013, la plupart de ces communes atteignent des parts de personnes âgées comparables aux niveaux supérieurs de l'armature urbaine.

**Graphique n°22. Part de la population de 60 ans et plus dans le Pays Rhénan selon le niveau d'armature**

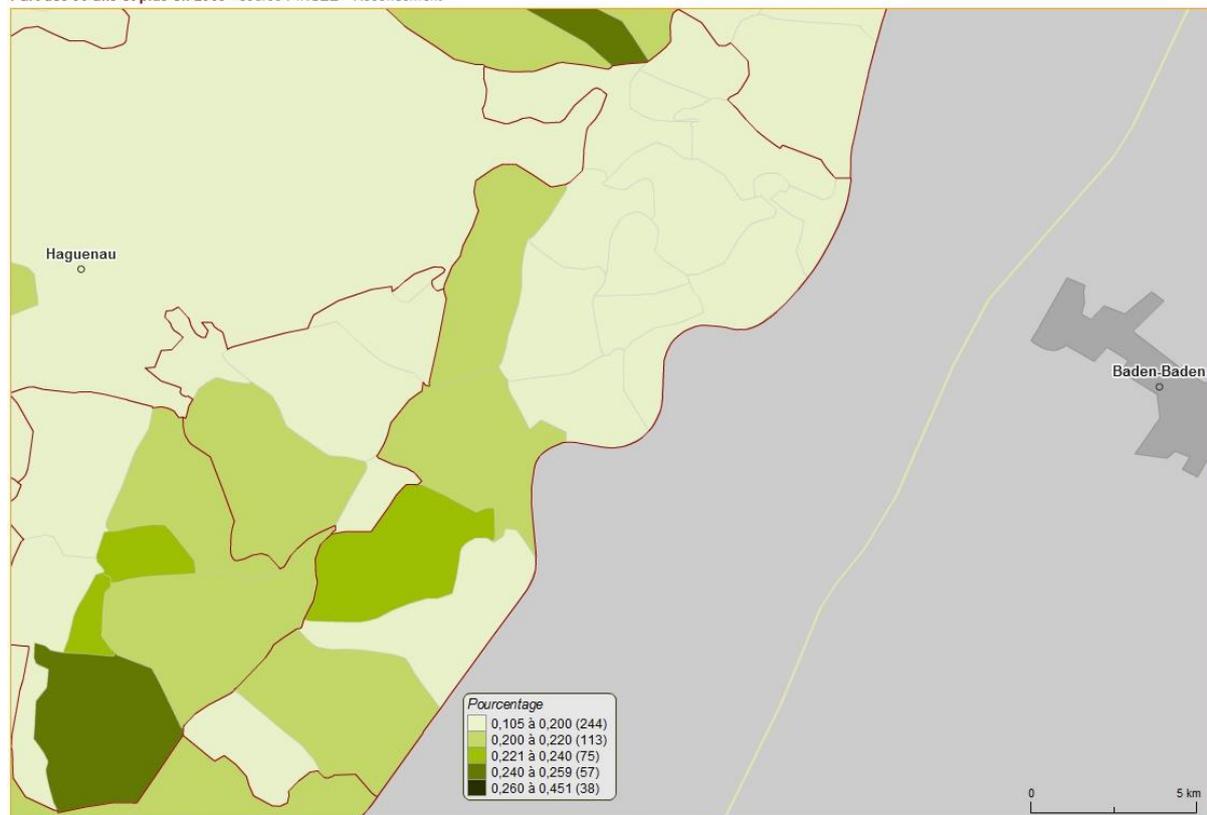


**Carte n°16. Part des seniors dans le Bas-Rhin et le Pays Rhénan en 2008**

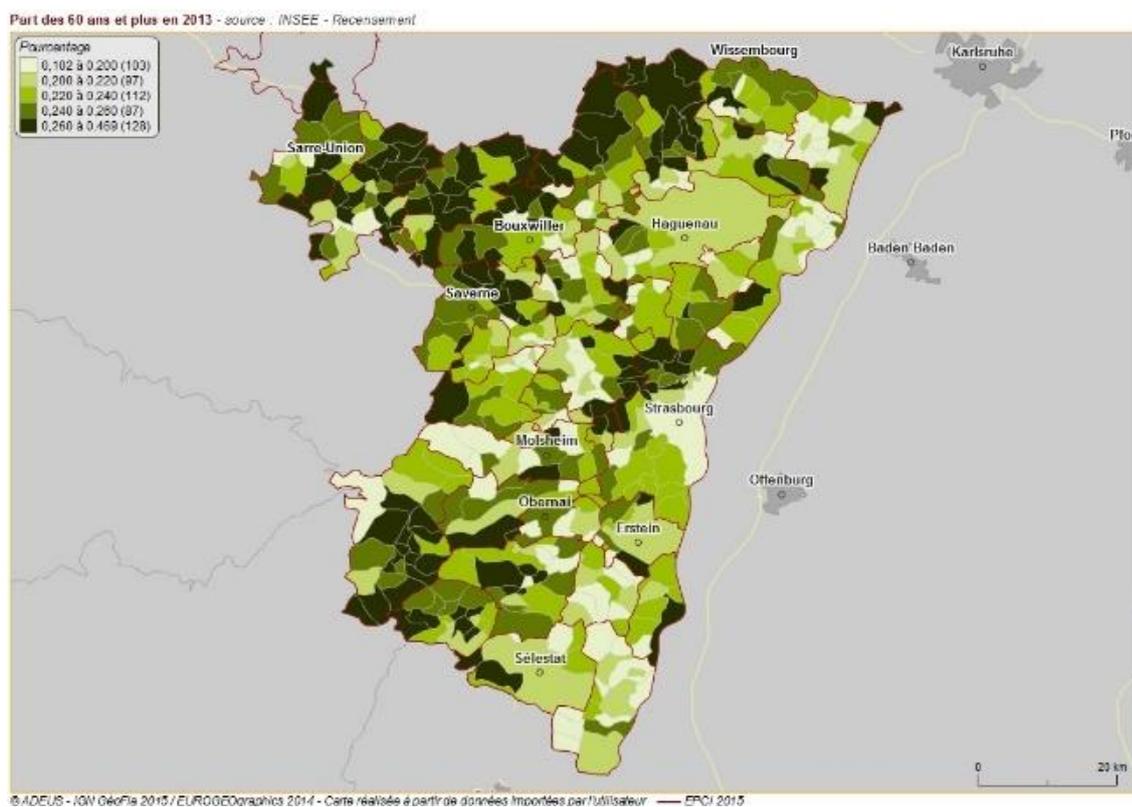


## Carte n°17. Part des seniors dans le Pays Rhénan en 2008

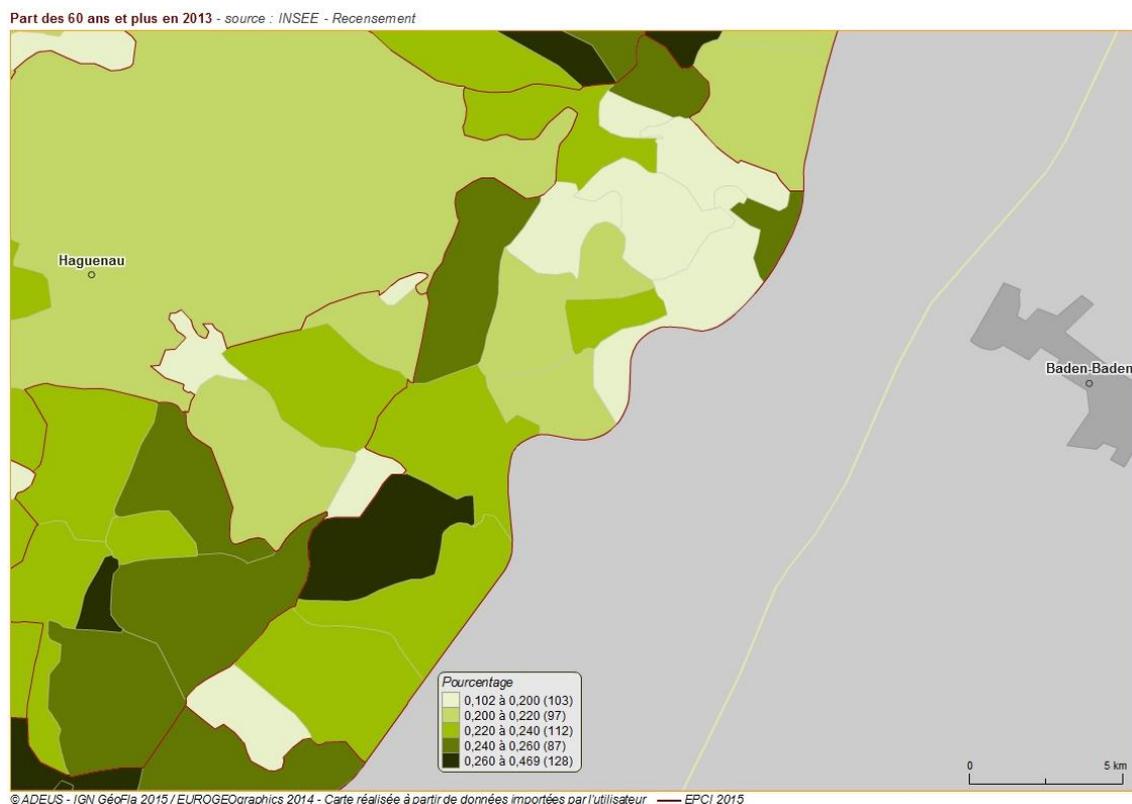
Part des 60 ans et plus en 2008 - source : INSEE - Recensement



### Carte n°18. Part des seniors dans le Bas-Rhin en 2013



### Carte n°19. Part des seniors dans le Pays Rhénan en 2013



#### 4. De plus en plus de personnes seules

L'évolution de la structure des ménages selon leur composition accompagne la modification de la structure de la population par âge. Ainsi, le nombre de ménages composés d'une seule personne a augmenté de 127 % entre 1990 et 2013 dans le Pays Rhénan, quand le nombre de ménages n'augmentait que de 52% dans le même temps.

**Tableau n°11. Part des ménages d'une seule personne dans le Pays Rhénan en 1990 et en 2013**

Armature	Commune	Ménages 1990	Ménage 1 personne 1990	Part en 1990	Ménages 2013	Ménage 1 personne 2013	Part en 2013
Pôle urbain	Drusenheim	1 444	212	15 %	1 991	411	21 %
	Gamsheim	1 292	176	14 %	1 910	437	23 %
	Herrlisheim	1 312	160	12 %	1 982	483	24 %
	Roeschwoog	532	76	14 %	928	216	23 %
	Soufflenheim	1 504	264	18 %	2 047	515	25 %
<b>Sous total pôle urbain</b>		<b>6 084</b>	<b>888</b>	<b>15 %</b>	<b>8 857</b>	<b>2 062</b>	<b>23 %</b>
Pôle complémentaire	Auenheim	204	24	12 %	344	60	17 %
	Kilstett	500	76	15 %	1 000	200	20 %
	Offendorf	580	100	17 %	918	168	18 %
	Roppenheim	280	44	16 %	379	74	19 %
	Rountzenheim	284	44	15 %	439	105	24 %
	Sessenheim	504	64	13 %	882	186	21 %
	Stattmatten	188	24	13 %	273	50	18 %
<b>Sous-total pôle complémentaire</b>		<b>2 540</b>	<b>376</b>	<b>15 %</b>	<b>4 235</b>	<b>842</b>	<b>20 %</b>
Village	Dalhunden	284	48	17 %	387	56	14 %
	Forstfeld	196	28	14 %	320	80	25 %
	Fort-Louis	76	12	16 %	118	21	17 %
	Kauffenheim	68	8	12 %	90	24	26 %
	Leutenheim	232	36	16 %	364	96	26 %
	Neuhausel	88	16	18 %	146	30	21 %
<b>Sous-total village</b>		<b>944</b>	<b>148</b>	<b>16 %</b>	<b>1 425</b>	<b>306</b>	<b>21 %</b>
<b>Pays Rhénan</b>		<b>9 568</b>	<b>1 412</b>	<b>15 %</b>	<b>1 4518</b>	<b>3 210</b>	<b>22 %</b>

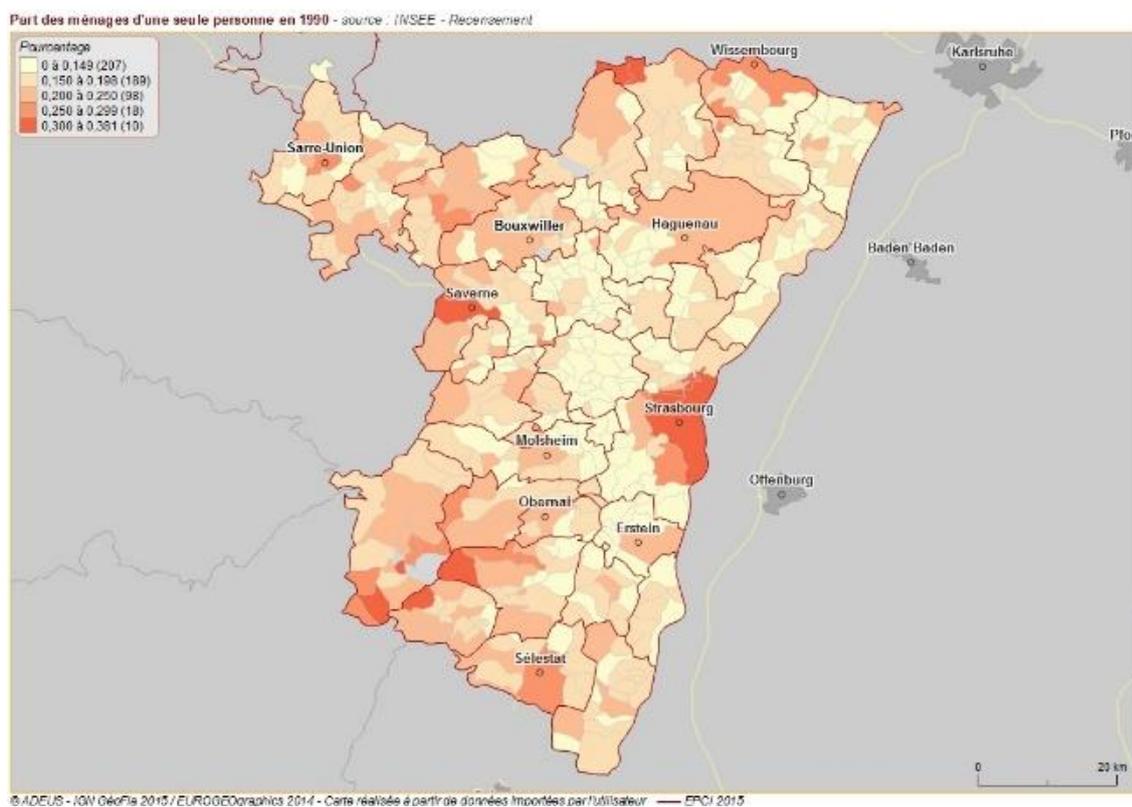
Source : INSEE – Recensements

Comme l'indique le tableau ci-dessus, le phénomène de multiplication du nombre de ménages composés d'une seule personne affecte quasi-indifféremment l'ensemble du Pays Rhénan, quelque soit le niveau d'armature de communes. Les communes du « pôle urbain » enregistrent cependant la plus forte augmentation de ce type de ménages.

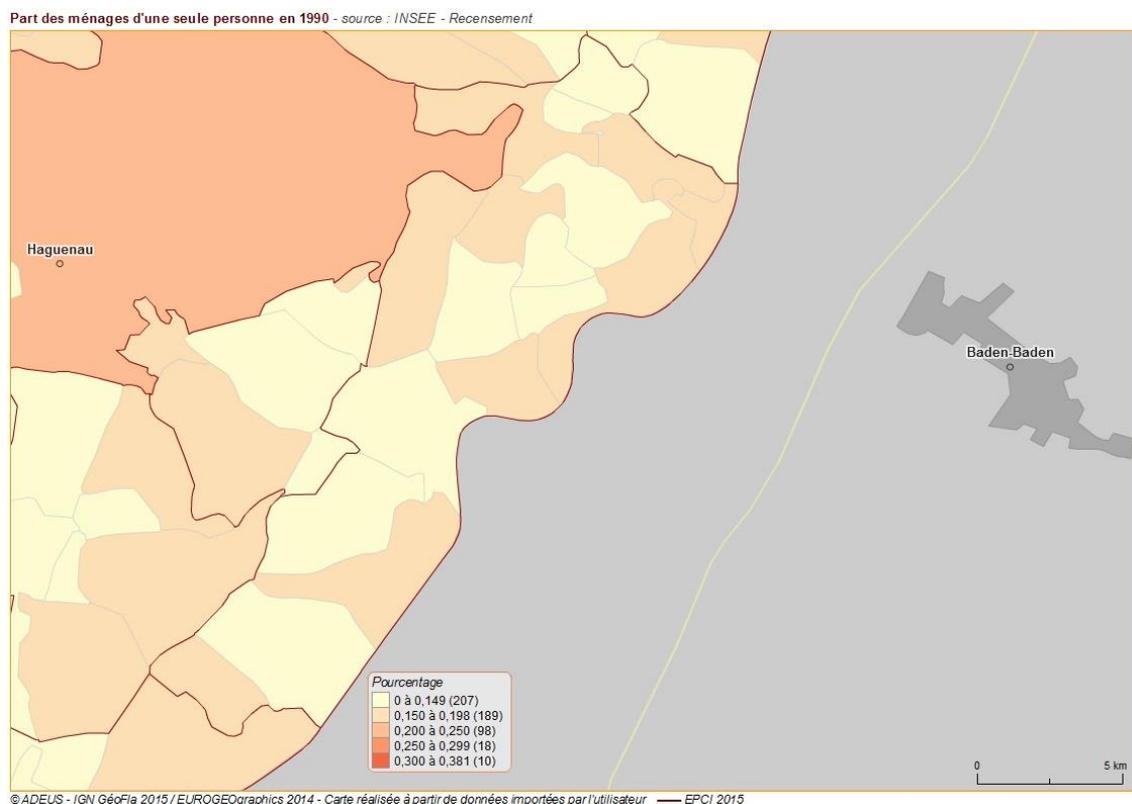
Ce ne sont d'ailleurs pas que les communes du Pays Rhénan qui sont confrontées à ce phénomène, mais bien l'ensemble du département, notamment sous l'influence de l'espérance de vie et du vieillissement de la population.

De manière générale, cette augmentation massive du nombre de très petits ménages impacte les besoins en logements de la population.

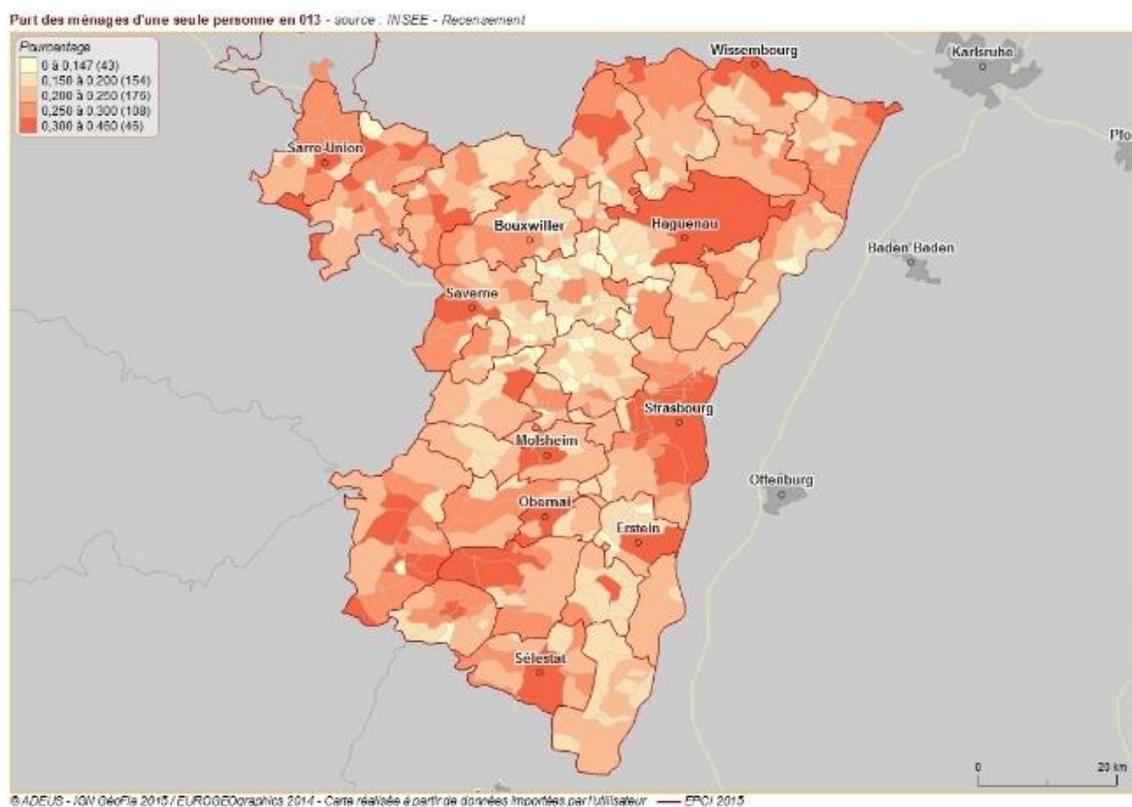
## Carte n°20. Part des ménages d'une seule personne dans le Bas-Rhin en 1990



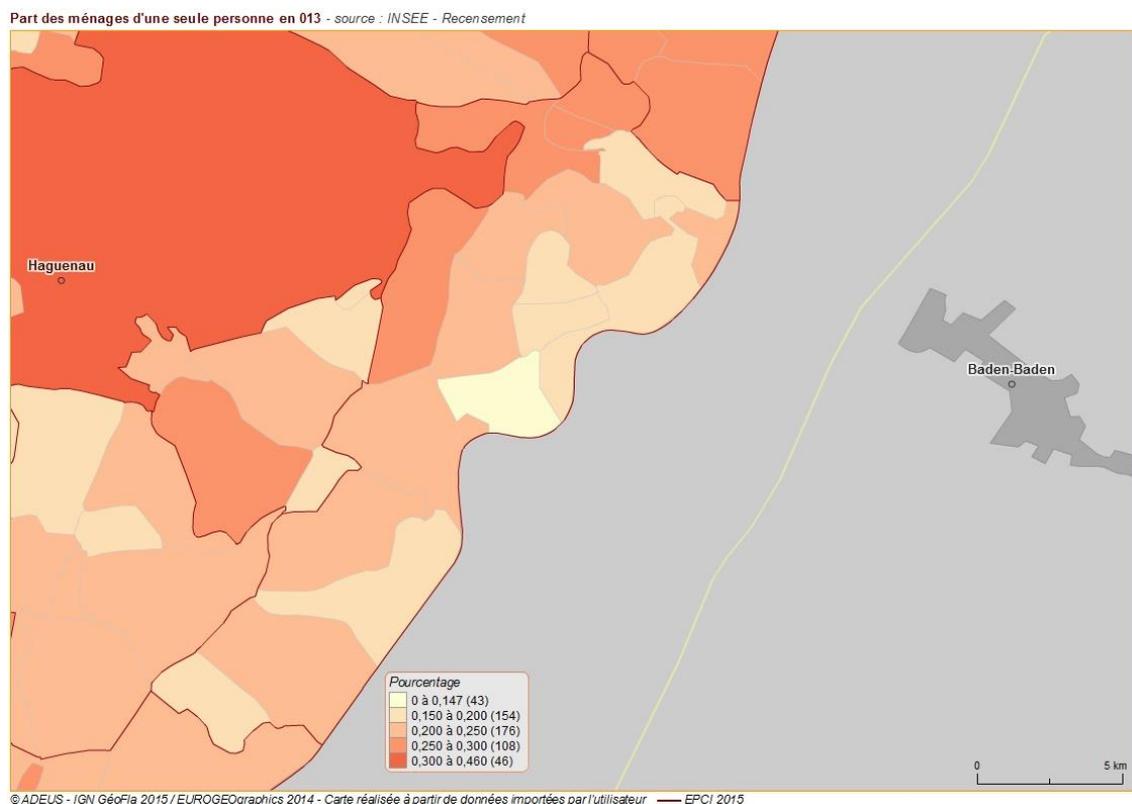
## Carte n°21. Part des ménages d'une seule personne dans le Pays Rhénan en 1990



## Carte n°22. Part des ménages d'une seule personne dans le Bas-Rhin en 2013



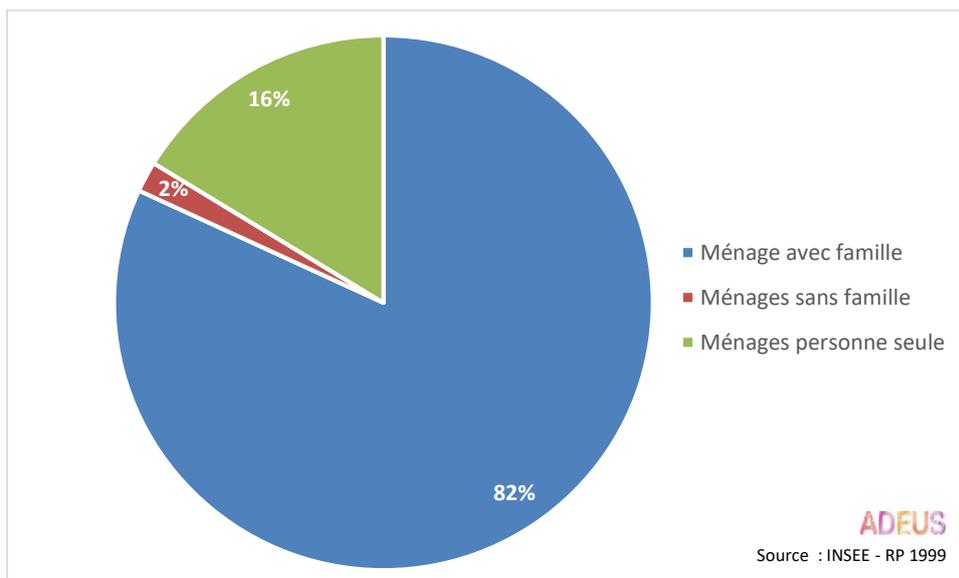
## Carte n°23. Part des ménages d'une seule personne dans le Pays Rhénan en 2013



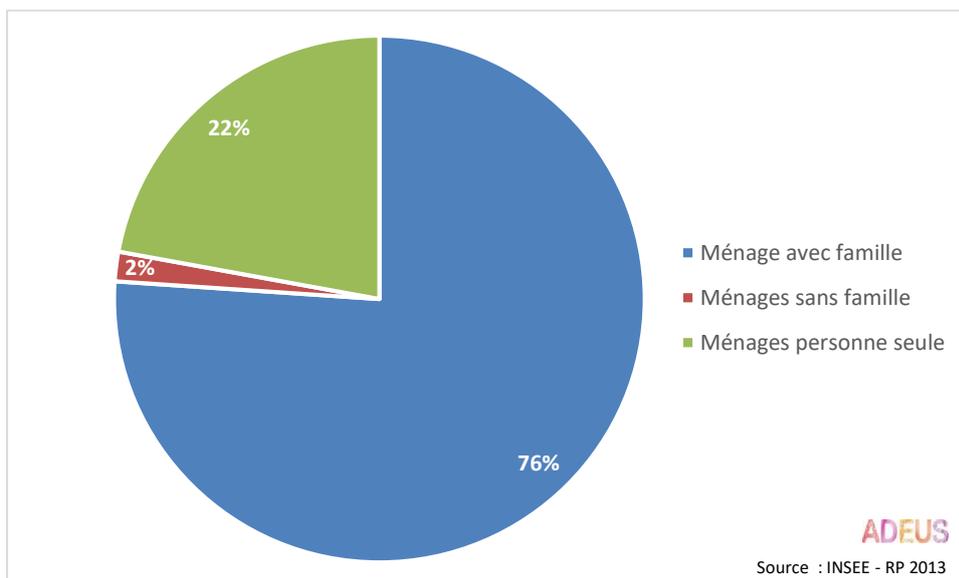
## 5. Une diminution du nombre de ménages avec famille

L'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne se fait au détriment exclusif des ménages avec famille entre 1999 et 2013 dans le Pays Rhéna. Cependant, le modèle familial reste encore très largement majoritaire, puisque les trois-quarts des ménages du territoire sont des familles, même si leur part dans les ménages a diminué. Les nuances entre niveaux de l'armature urbaine sont mineures.

**Graphique n°23. Types de ménages dans le Pays Rhéna en 1999**



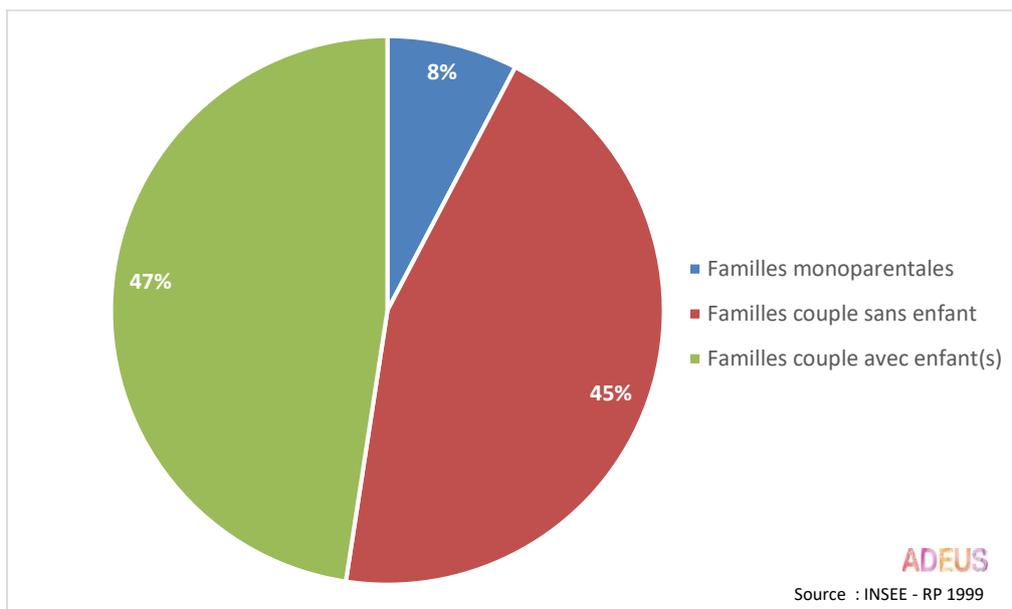
**Graphique n°24. Types de ménages dans le Pays Rhéna en 2013**



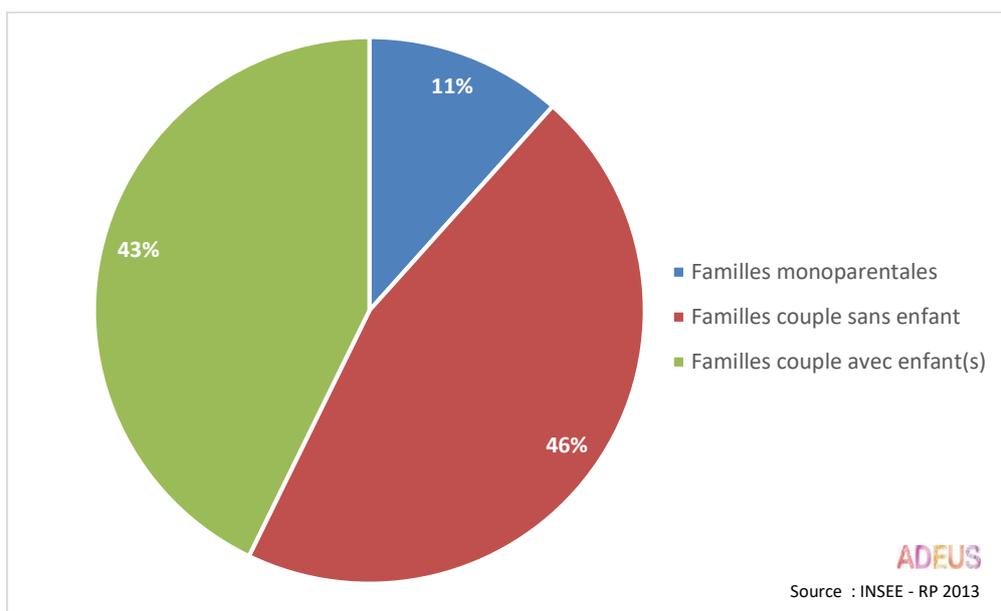
## 6. Une augmentation du nombre de familles monoparentales

Comme dans l'ensemble du département, le Pays Rhéna n'enregistre une augmentation du nombre de familles monoparentales. Néanmoins, comme le modèle familial est le mode d'organisation des ménages le plus largement répandu dans ce territoire, le nombre de familles monoparentales augmente, leur poids dans les familles ne progresse que modérément. Les différences entre les niveaux de l'armature urbaine ne sont pas significatives.

**Graphique n°25. Types de familles dans le Pays Rhéna n en 1999**



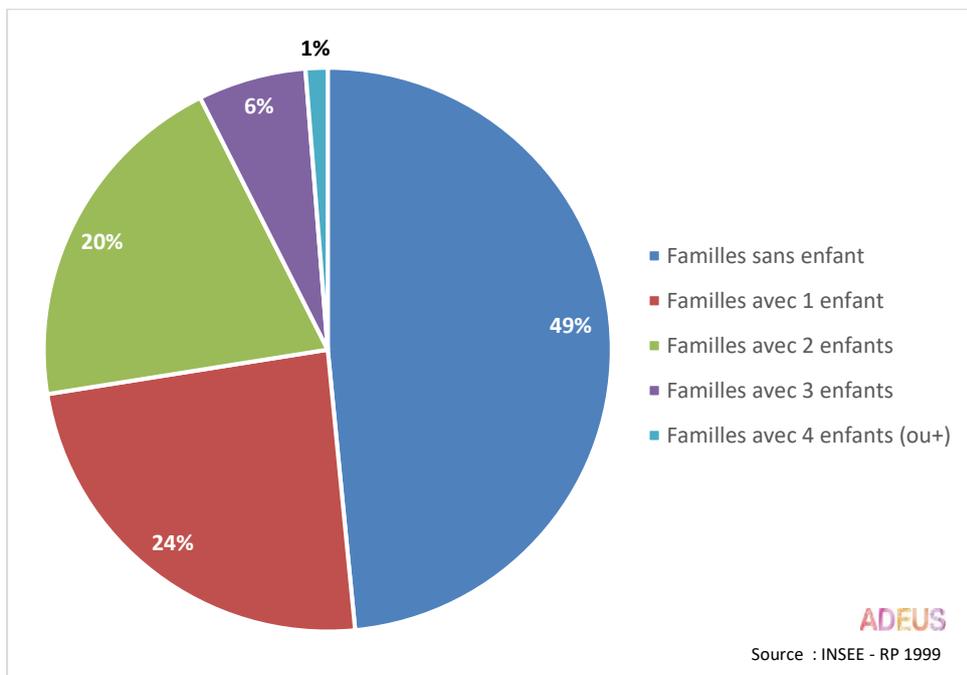
**Graphique n°26. Types de familles dans le Pays Rhéna n en 2013**



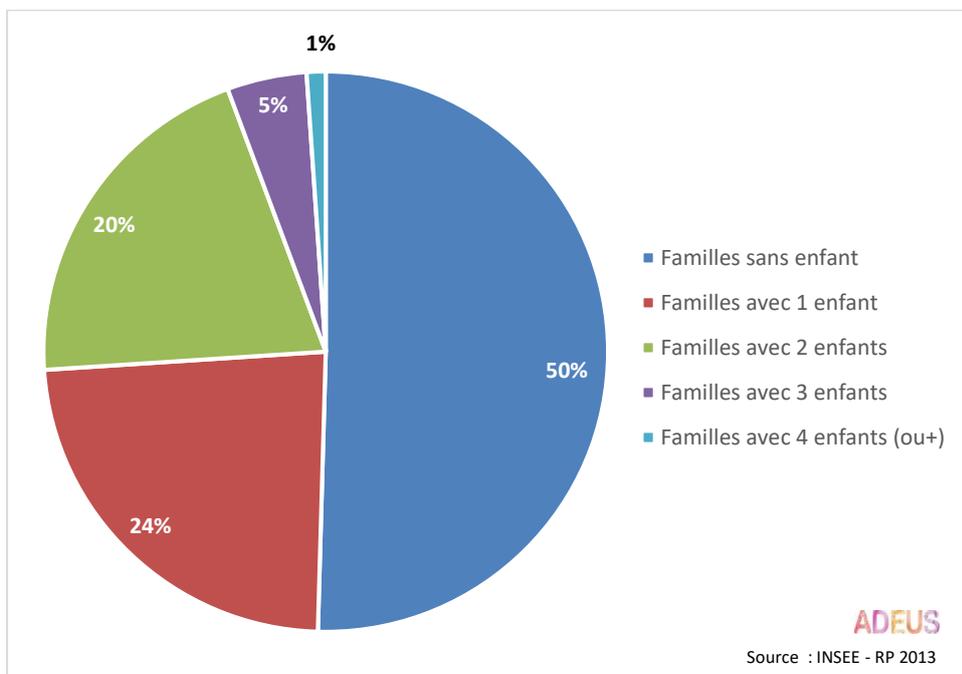
## 7. Une faible diminution du nombre d'enfants par famille

Les familles avec enfant(s) ne sont plus majoritaires dans le Pays Rhéna (de très peu) et les familles qui ont des enfants en ont généralement un ou deux. Les familles nombreuses composées de 3 enfants et/ou plus n'évoluent que peu dans le temps, même si leur poids diminue très faiblement.

**Graphique n°27. Nombre d'enfants par famille dans le Pays Rhéna en 1999**



**Graphique n°28. Nombre d'enfants par famille dans le Pays Rhéna en 2013**



## 8. Liens avec les objectifs du SCoT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT de la Bande Rhénane Nord rappelle le dynamisme du secteur, comparativement à la moyenne départementale (p. 22 du PADD du SCoT), de même que son vieillissement. Le SCoT intègre une perspective démographique de l'ordre de 11 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, sans en faire un objectif à atteindre impérativement. Il propose également de rechercher les moyens d'un renouvellement des habitants et de maintien des jeunes sur le territoire.

En 1990, la population du Pays Rhéan représentait 62 % de la population du SCoT de la Bande Rhénane Nord et 66 % en 2014. Si l'on applique ce même ratio aux objectifs démographiques du SCoT, la population du Pays Rhéan devrait augmenter de 7 150 habitants supplémentaires par an d'ici 2030.

## II. PERSPECTIVES

### 1. Les orientations du SCoT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT de la Bande rhénane Nord repose sur un projet de production de 450 logements par an en moyenne au cours des 20 prochaines années, avec une répartition entre les communes qui relèvent du pôle urbain (81 % des logements) et des villages (19 % des logements).

**Tableau n°12. Répartition de la production annuelle de logements inscrite dans le SCoT**

		Logements par an	Total sur 20 ans
<b>Secteur Nord</b>	Pôle urbain de Lauterbourg	65	1 300
	Villages	25	500
	<b>Total Secteur Nord</b>	<b>90</b>	<b>1 800</b>
<b>Secteur Centre</b>	Pôle urbain de Seltz	40	800
	Villages	30	600
	<b>Total Secteur Centre</b>	<b>70</b>	<b>1 400</b>
<b>Secteur de l'Uffried</b>	Pôle urbain de Roeschwoog	55	1 100
	Villages	20	400
	<b>Total Secteur Uffried</b>	<b>75</b>	<b>1 500</b>
<b>Secteur Soufflenheim Rhin Moder</b>	Pôle urbain de Soufflenheim	50	1 000
	Villages	10	200
	<b>Total Secteur Soufflenheim</b>	<b>60</b>	<b>1 200</b>
<b>Secteur Sud</b>	Pôle urbain Drusenheim	155	3 100
	Herrlisheim Gamsheim		
	<b>Total Secteur Sud</b>	<b>155</b>	<b>3 100</b>
<b>TOTAL SCoT de la Bande rhénane Nord</b>		<b>450</b>	<b>9 000</b>

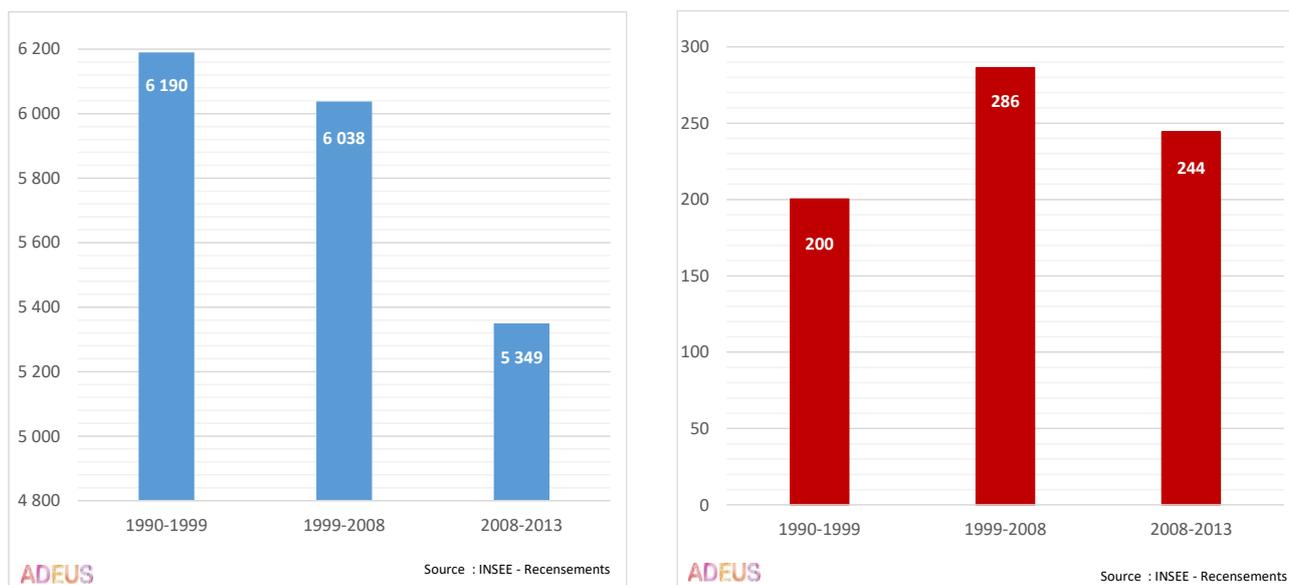
Source : DOO du SCoT de la Bande rhénane Nord

Les objectifs assignés au Pays Rhéan (surlignés en bleu dans le tableau ci-dessus) correspondent à une production annuelle de 285 logements.

## 2. Une tendance au ralentissement

Selon les données des recensements de la population, le parc de logements a continué d'augmenter dans le département du Bas-Rhin et dans le Pays Rhénan, mais à un rythme moins élevé qu'au début des années 1990. A l'échelle départementale, le ralentissement est très net depuis 1990, avec en moyenne annuelle, 840 logements de moins au cours de la période 2008-2013 par rapport à la période 1990-1999. Dans le Pays Rhénan, la situation est plus contrastée, mais sur la dernière période intercensitaire, le ralentissement est perceptible.

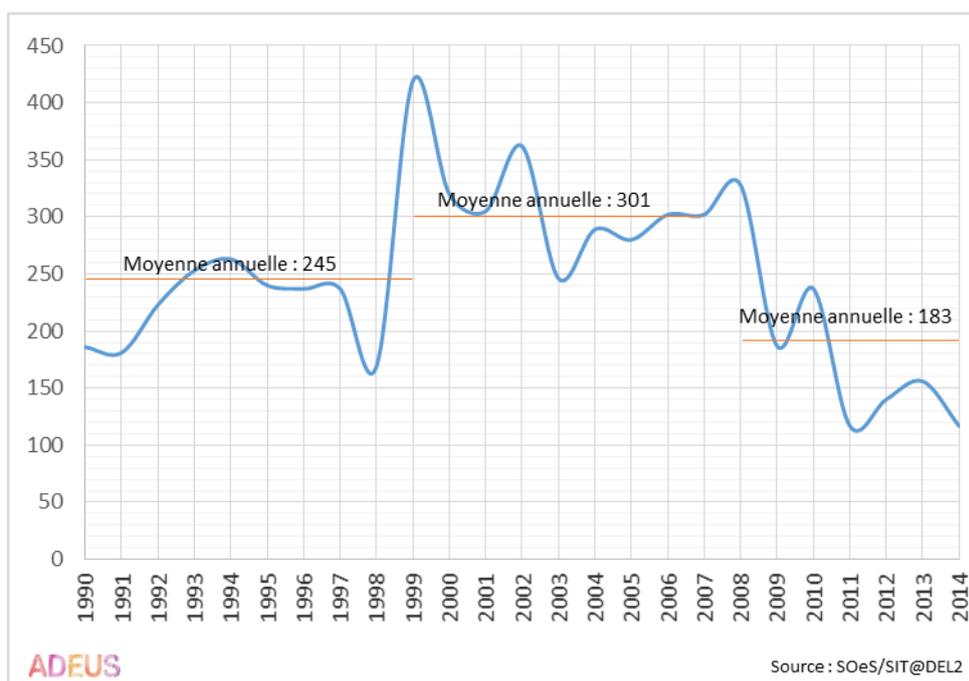
**Graphique n°29. Variation du nombre annuel de logements dans le Bas-Rhin et dans le Pays Rhénan entre 1990 et 2013**



Le ralentissement de l'accroissement du nombre de logements ne signifie pas que la production de logements s'est arrêtée. L'analyse de la production de logements neufs dans le Pays Rhénan indique que depuis le début des années 1990, le territoire a été marqué par trois périodes distinctes :

- de 1990 à 1999 : une production annuelle moyenne de 245 logements ordinaires ;
- de 2000 à 2007 : une production annuelle moyenne de 301 logements ordinaires ;
- depuis 2008 : une production annuelle moyenne de 183 logements ordinaires.

Il apparaît ainsi que seule la période 2000-2007 a atteint et dépassé les objectifs quantitatifs du SCoT. Les estimations quantitatives des besoins en logements à l'échelle du SCoT ont été effectuées sur la base d'une période particulièrement faste et que le scénario de la prolongation et même de l'accentuation de la tendance a été retenu. Or, depuis l'approbation du SCoT, les équilibres territoriaux de production de logements ont été bouleversés à l'échelle de l'ensemble du département du Bas-Rhin.

**Graphique n°30. Evolution de la production de logements dans le Pays Rhénan**

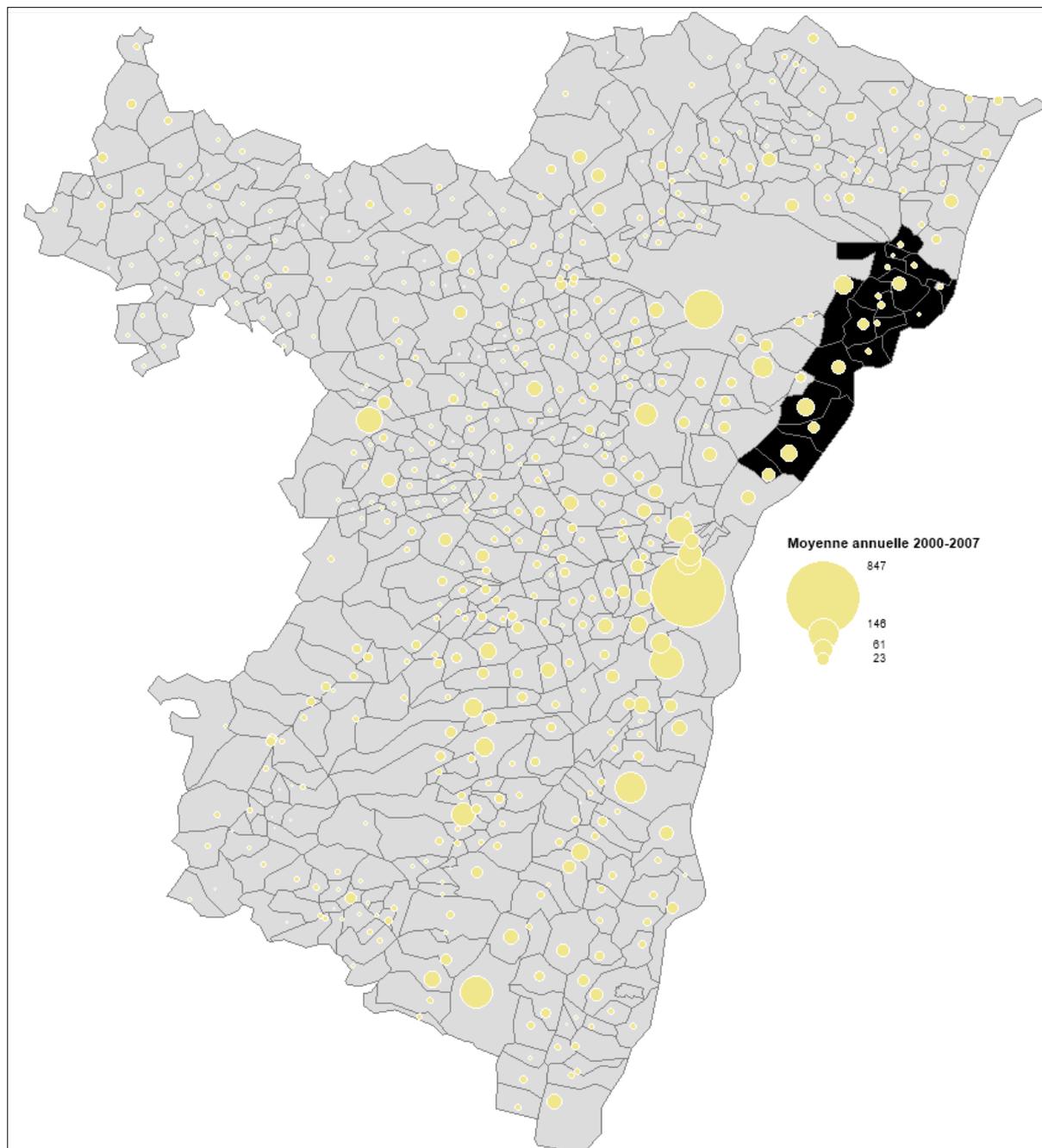
L'analyse de la dynamique de la construction neuve au cours de la période 2000-2014 confirme le ralentissement dans tous les territoires bas-rhinois hors Eurométropole.

**Tableau n°13. Moyenne annuelle du nombre de logements ordinaires commencés**

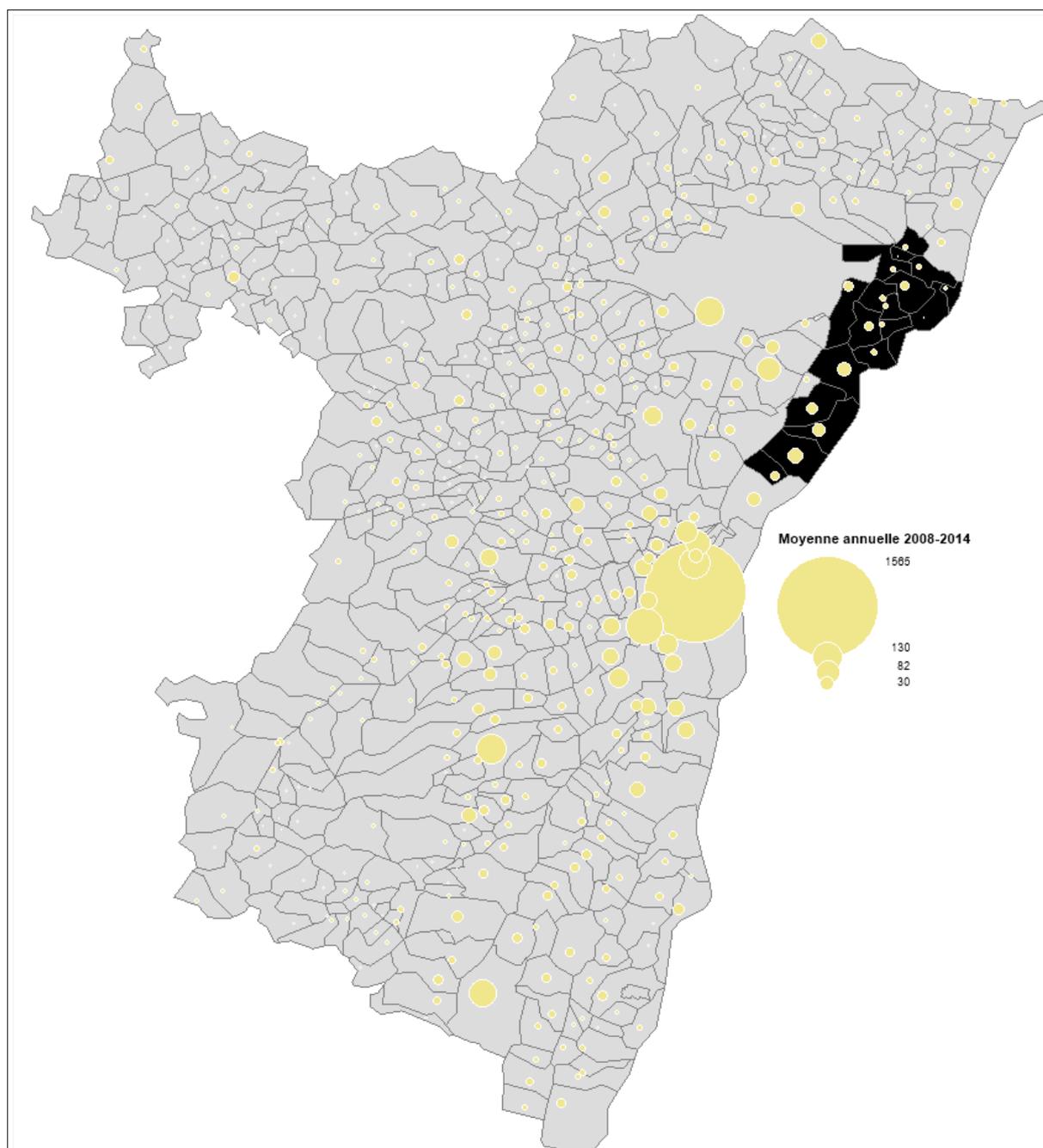
	Moyenne 2000-2007	Moyenne 2008-2014	Evolution
Strasbourg	847	1 565	+ 85 %
Eurométropole	1 865	2 820	+ 51 %
Pays Rhénan	301	183	- 39 %
Bas-Rhin hors Eurométropole	4 437	3 037	- 32 %
Bas-Rhin	6 303	5 857	- 7 %

Source : SOeS/SIT@DEL2

**Carte n°24. Nombre annuel moyen de logements ordinaires commencés au cours de la période 2000-2007**



**Carte n°25. Nombre annuel moyen de logements ordinaires commencés au cours de la période 2008-2014**



Les deux cartes précédentes illustrent bien le double phénomène de ralentissement de la construction neuve dans le Bas-Rhin et la nouvelle dynamique impulsée à Strasbourg et dans l'Eurométropole, qui capte une partie importante de la production de logements et qui amortit la diminution générale de l'activité.

Ces différentes vagues dans le rythme de production de logements ont déjà existé par le passé entre l'Eurométropole et le reste du territoire départemental, mais se manifestaient probablement avec une moindre ampleur. Cependant, avec le phénomène de métropolisation en cours (processus de renforcement des métropoles, par l'accroissement de la population, de la densité de réseaux de communication, de la concentration d'organismes de commandement dans tous les domaines), cette redistribution territoriale n'est peut-être pas encore achevée.

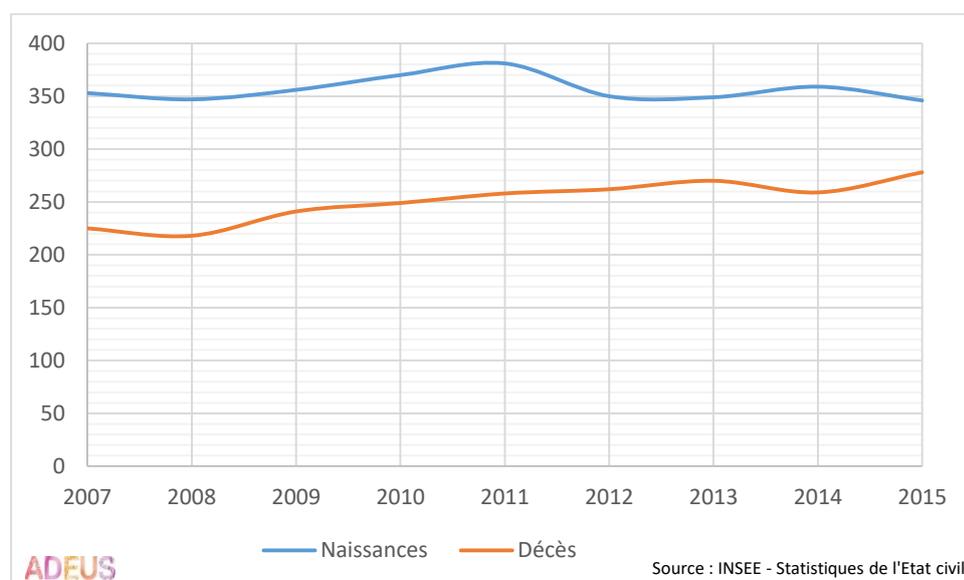
### 3. Les moteurs de la demande de logements

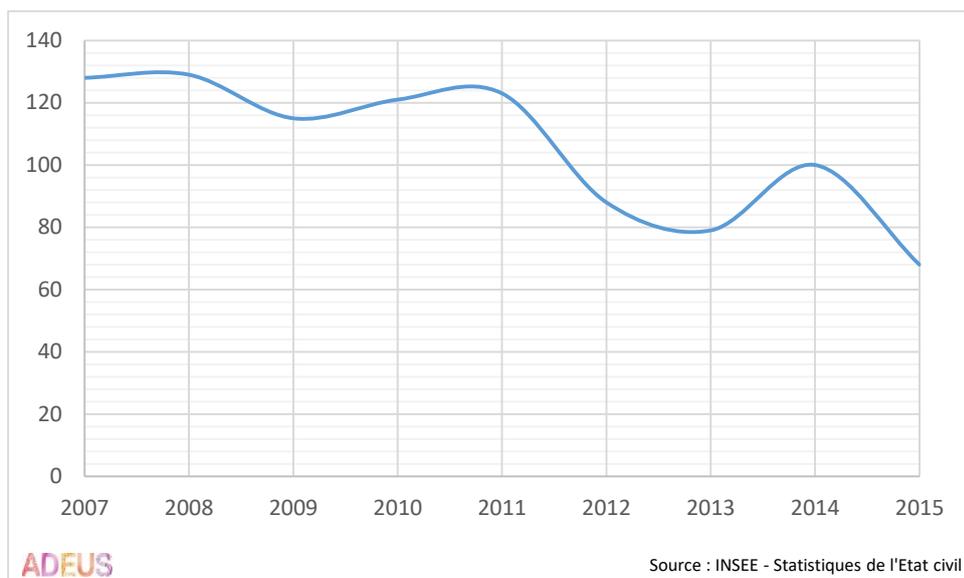
Les moteurs de la croissance démographique, et par ricochet de la demande de logements, sont de trois ordres :

#### 3.1. Le mouvement naturel

Le mouvement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès. Dans le Pays Rhénan, cette composante des mouvements démographiques est positive depuis plus de 20 ans, c'est-à-dire que le nombre de naissances est supérieur au nombre de décès.

**Graphique n°31. Naissances et décès observés dans le Pays Rhénan entre 2007 et 2015**

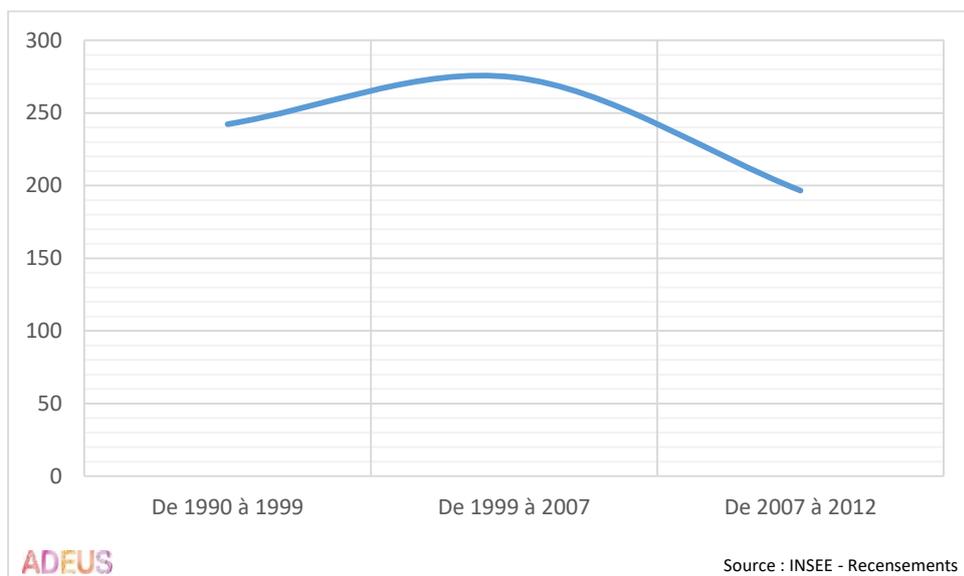


**Graphique n°32. Solde naturel observé dans le Pays Rhénan entre 2007 et 2015**

Bien que toujours positif, le solde naturel a tendance à décroître dans le Pays Rhénan depuis 2011. Le ralentissement de la production de logements risque à terme d'avoir des conséquences sur ce solde.

### 3.2. Le mouvement migratoire

Le mouvement migratoire correspond à la différence entre les entrées sur le territoire et les sorties. Depuis les années 1990, le Pays Rhénan est un territoire qui accueille davantage de nouveaux habitants qu'il n'en part.

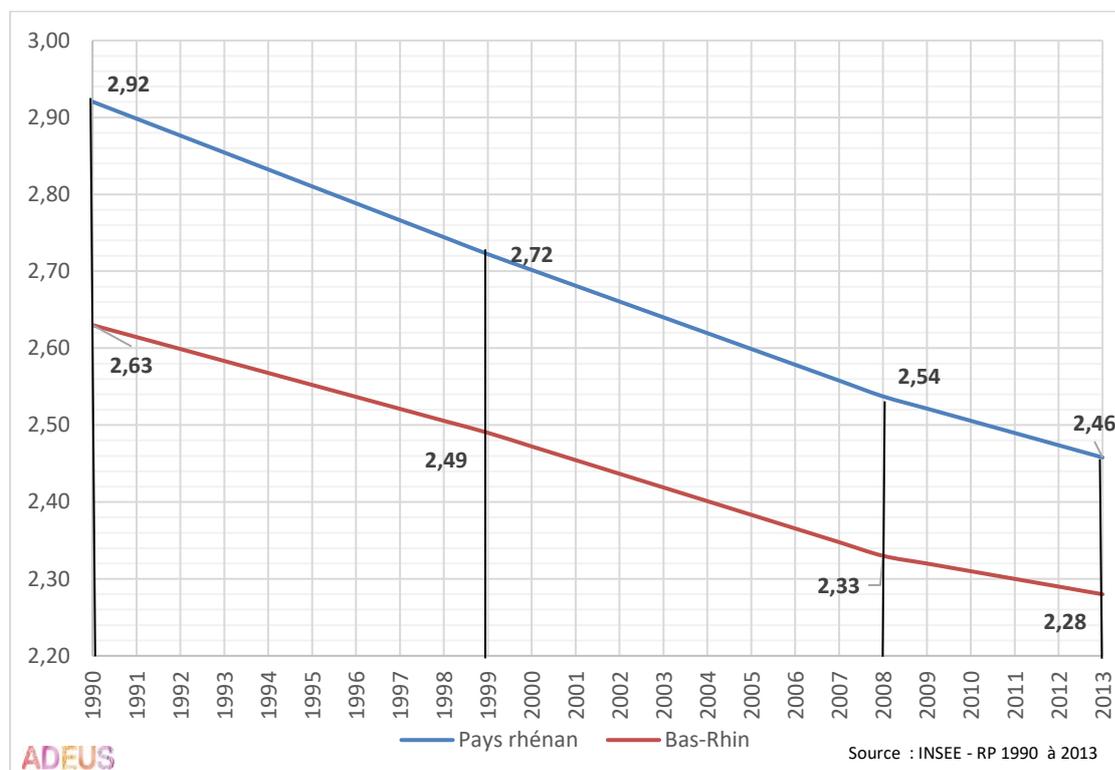
**Graphique n°33. Solde migratoire annuel moyen dans le Pays Rhénan de 1990 à 2012**

La capacité d'accueil d'un territoire dépend aussi de l'ampleur et de la disponibilité de l'offre en logements, donc notamment de la dynamique de la production neuve.

### 3.3. Le desserrement des ménages

La combinaison de l'absence de populations jeunes, du vieillissement de la population et de l'augmentation de ménages composés d'une seule personne, aboutit à une diminution continue et marquée de la taille moyenne des ménages dans le Pays Rhénan.

**Graphique n°34. Evolution de la taille moyenne des ménages**



Toutefois, la taille moyenne des ménages dans le Pays Rhénan reste encore supérieure à la moyenne départementale, même si l'écart tend à se réduire.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, combinée à la croissance démographique engendre des besoins en logements. C'est-à-dire que, ne serait-ce que pour maintenir la population à son niveau actuel, de nouveaux logements devront être produits.

## 4. Les estimations des besoins en logements

Si le Code de l'urbanisme évoque des « prévisions démographiques », le terme le plus approprié est celui de « projections démographiques ». Il s'agit en effet d'un exercice qui consiste à faire évoluer une population selon les composantes des mouvements démographiques (solde naturel, solde migratoire). Il ne s'agit donc pas de prédictions pas plus que l'assurance que la population évoluera dans le sens indiqué. Il s'agit en revanche d'estimer, au regard des conditions connues, comment cette population pourrait évoluer dans un horizon défini (ici 2030). Il est important de noter aussi que la taille de l'effectif (moins de 50 000 habitants) rend l'exercice d'autant plus fragile.

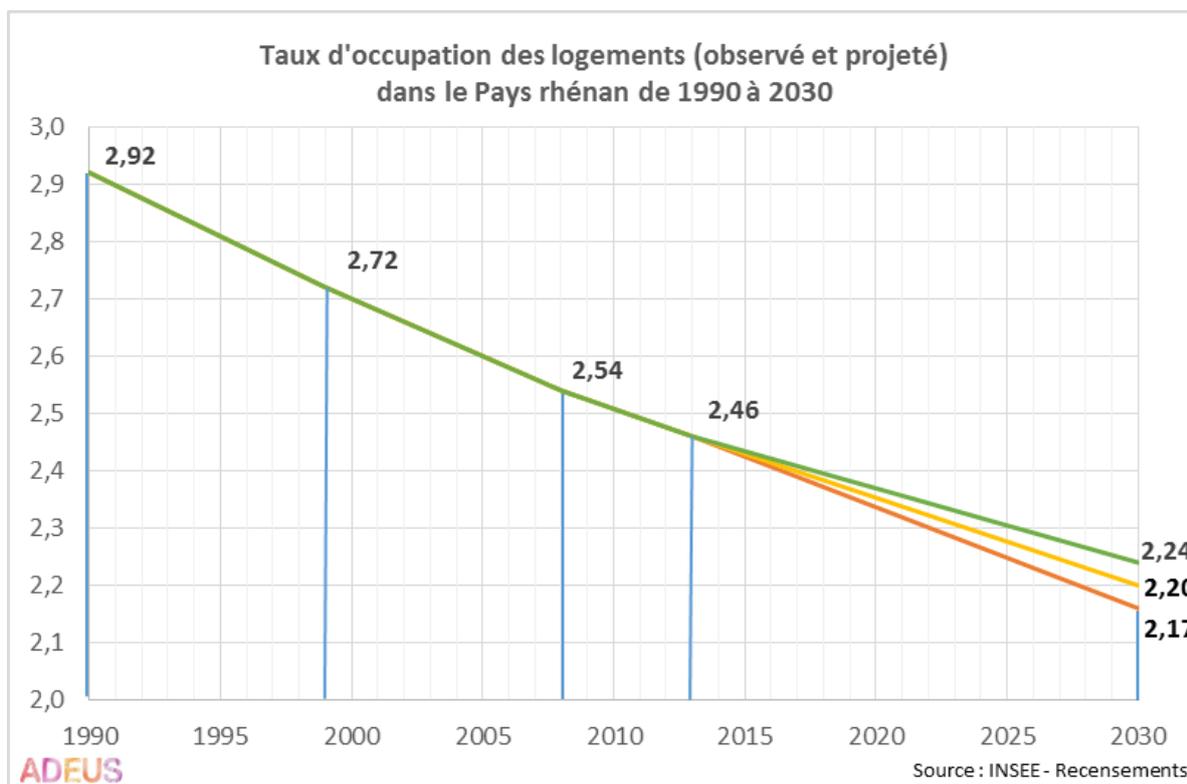
La méthode employée ici consiste à faire évoluer le taux d'occupation des logements à l'horizon 2030, à faire varier le taux de vacance, avec pour premier scénario soit le maintien de la population à son niveau de 2013, soit et comme second scénario l'objectif du SCoT, c'est-à-dire 5 800 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2013, pour aboutir à une estimation du nombre de logements nécessaires.

Si le taux d'occupation des logements (nombre moyen de personnes par logement) évoluait au même rythme qu'entre 1990 et 2013, il s'établirait à 2,17 en 2030. Ce chiffre constitue ainsi la première hypothèse de travail. Par ailleurs, l'évolution relative annuelle moyenne du taux d'occupation des logements entre 2008 et 2013 permet de constater un ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages. Ainsi, si l'on applique ce taux annuel moyen de variation à l'horizon 2030, la taille moyenne des ménages serait de 2,20. Enfin, un troisième scénario nous permet d'établir la taille moyenne des ménages à 2,24. Plus les ménages sont petits et plus leur taille diminue, plus il faut produire de logements.

La deuxième hypothèse de travail consiste à conserver le même taux de vacance que celui observé en 2013, à savoir 6 %. L'alternative consiste à considérer que la vacance diminuera quelque peu, pour s'établir à 5 %.

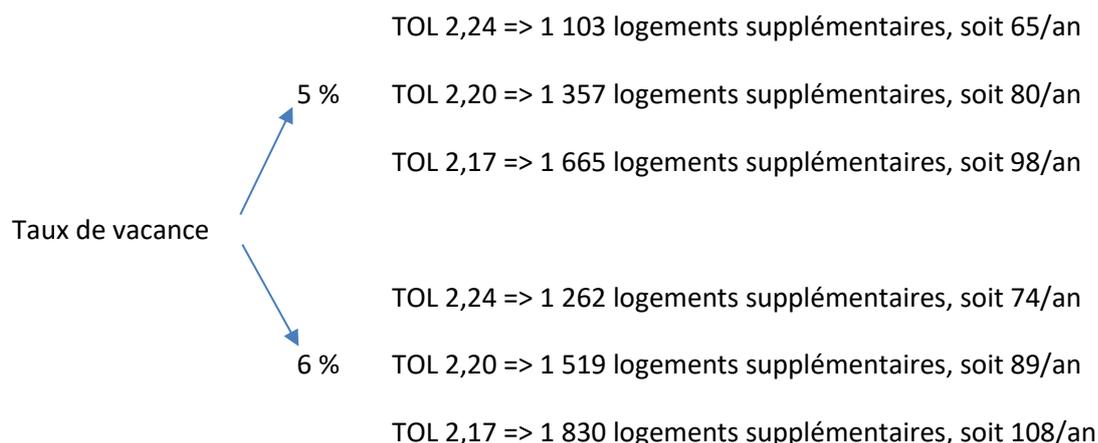
La troisième hypothèse repose sur le maintien de la population à son niveau actuel. Dans ce cas, compte tenu de la poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages, il faudra de toute façon produire des logements. L'alternative consiste à prendre en compte les objectifs du SCoT, c'est-à-dire une augmentation de la population de 5 800 habitants, sur la base de la population de 2013. La combinaison de l'ensemble de ces éléments permet d'établir des scénarii d'estimation des besoins en logements. A ces résultats, il convient encore d'ajouter le renouvellement du parc de logements, que l'on obtient en calculant la différence entre les logements à deux dates de recensement et le nombre de logements produits au cours de la période équivalente. Dans le cas présent, c'est l'écart au cours de la dernière période (2008-2013) qui est retenu, à savoir 40 logements en moyenne.

**Graphique n°35. Projection de l'évolution de la taille moyenne des ménages à l'horizon 2030**



#### 4.1. Le scénario du maintien de la population

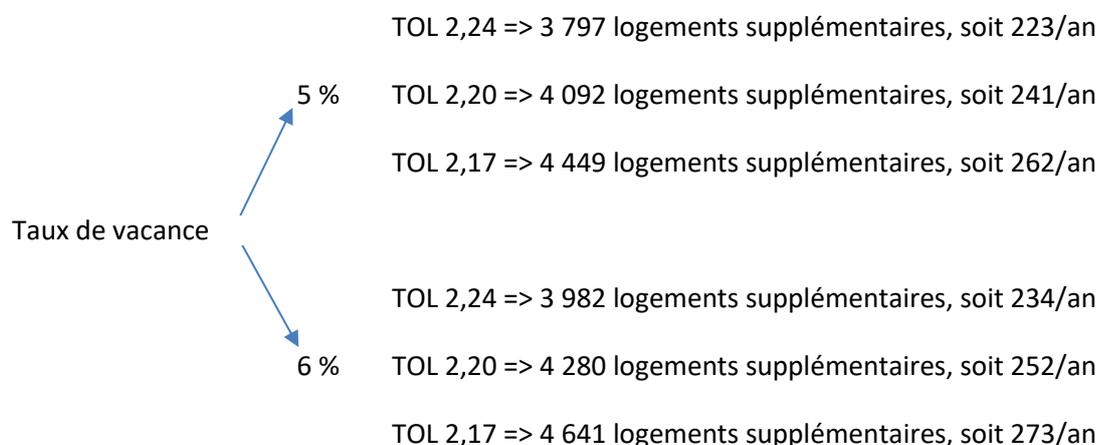
Ce scénario part du principe que le nombre d'habitants en 2030 dans le Pays Rhénan sera équivalent au nombre de 2013, soit 36 117 habitants. Pour autant, compte tenu de la diminution de la taille moyenne des ménages, il faudra tout de même produire des logements pour permettre le maintien de la population à son niveau actuel. Ainsi, en faisant varier le taux d'occupation des logements (TOL) et le taux de vacance, il faudrait produire entre 65 et 110 logements par an.



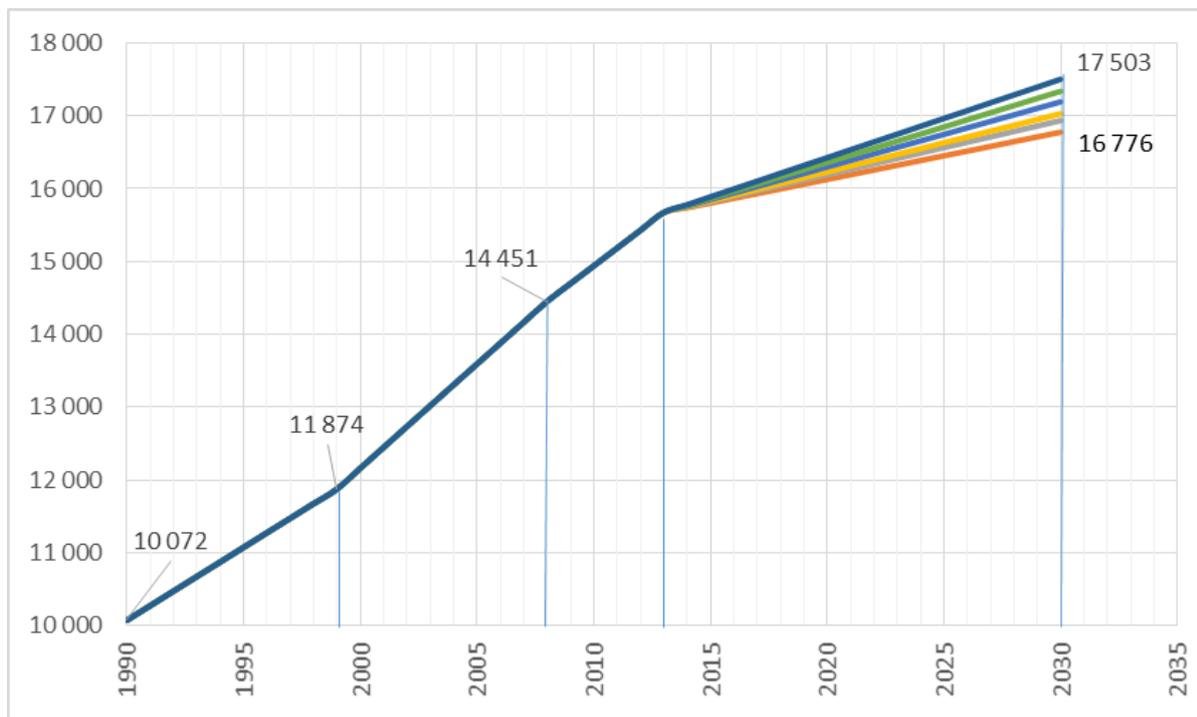
A ces différents résultats, il convient encore d'ajouter à chaque fois les 40 logements en renouvellement du parc existant.

#### 4.2. Le scénario du SCoT

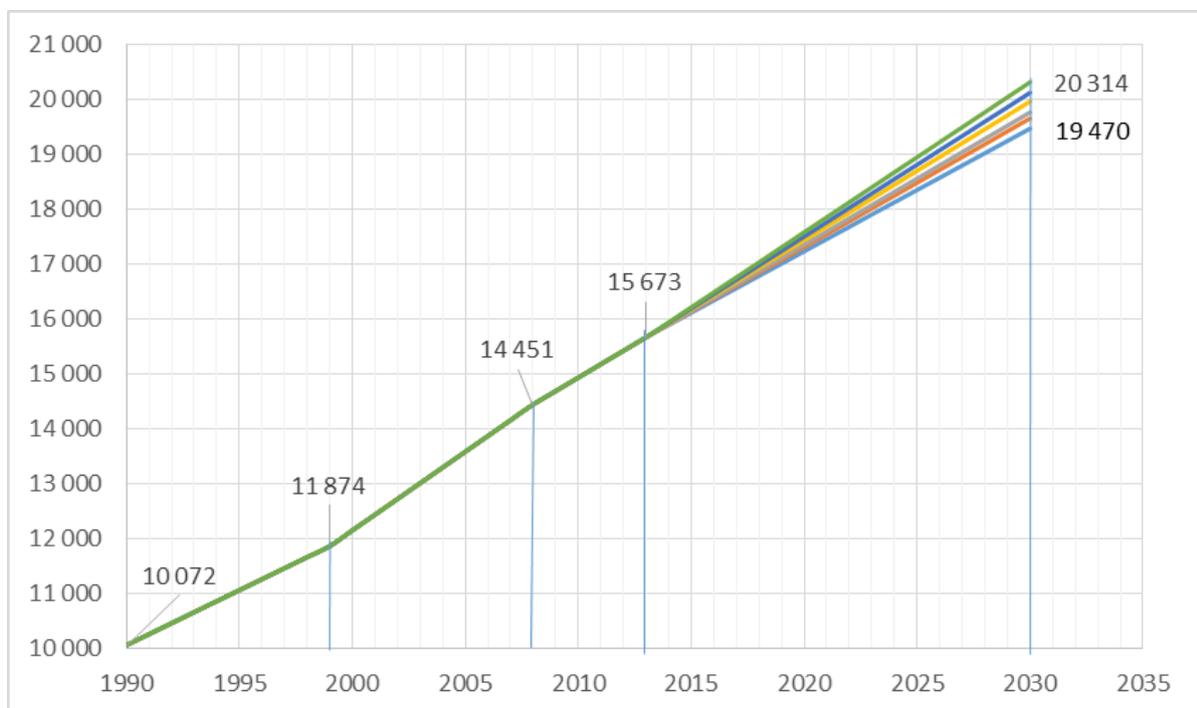
Ce scénario s'appuie sur les orientations du SCoT de la Bande rhénane Nord, qui donne pour objectif au Pays Rhéan d'accueillir 5 800 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cette hypothèse est retenue en ajoutant ces habitants supplémentaires à la population recensée en 2013, et combine les mêmes variations que pour le scénario précédent. Il aboutit à une production de logements supplémentaires comprise entre 220 et 270 logements neufs annuels, auxquels il faut encore rajouter les 40 logements en renouvellement du parc existant.



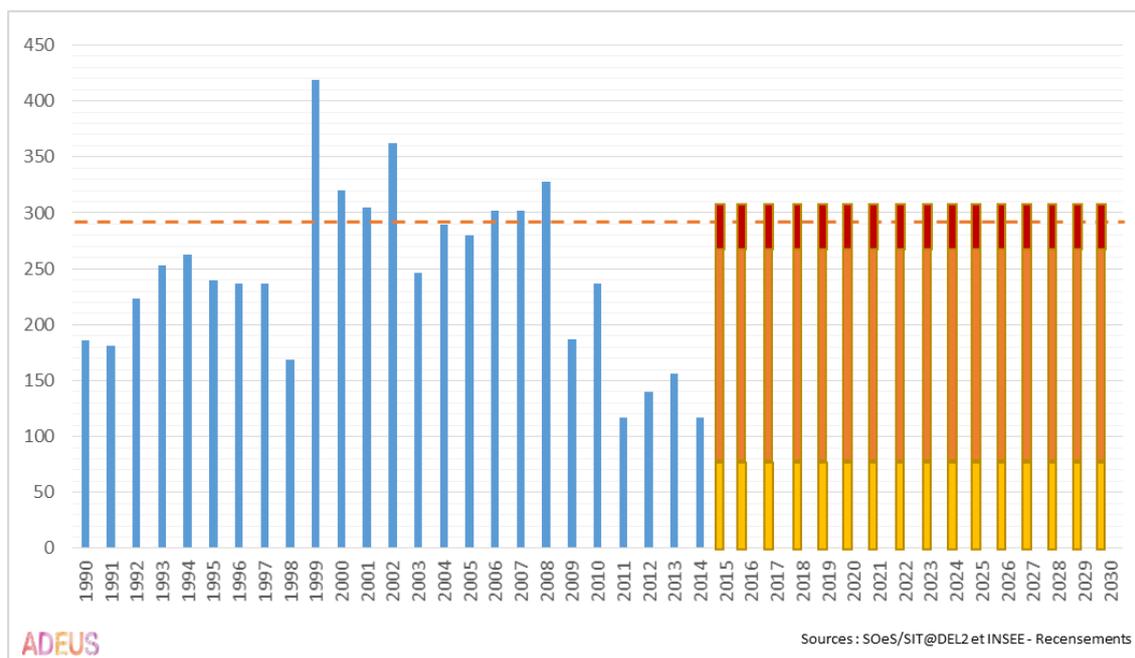
**Graphique n°36. Estimation du nombre de logements dans le Pays rhénan à l'horizon 2030 – Scénario maintien de la population 2013**



**Graphique n°37. Estimation du nombre de logements dans le Pays Rhénan à l'horizon 2030 – Scénario +5800 habitants par rapport à la population 2013**



**Graphique n°38. Estimation du nombre de logements annuels supplémentaires et objectifs de production du SCoT**



**Légende du graphique :**

Logements commencés de 1990 à 2014

Nombre minimum de logements supplémentaires – scénario maintien population

Nombre maximum de logements supplémentaires – scénario + 5 800 habitants

Nombre moyen de logements en renouvellement du parc

Objectifs de production de logements SCoT Bande rhénane Nord



On sait d'ores et déjà que le scénario de maintien de la population n'est pas une option. Ainsi, pour être compatible avec le SCoT, il est proposé de retenir le « scénario central », qui s'établit dans une fourchette de 280 à 290 logements supplémentaires par an, en tenant compte du renouvellement du parc existant.

# PARTIE II- LES BESOINS REPERTORIES

## A.L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

### I. FORMES URBAINES

---

#### 1. Le centre traditionnel

Le tissu du centre traditionnel est caractérisé par son origine ancienne, qui se lit notamment au travers du mode d'implantation spécifique des constructions sur les parcelles, issu des pratiques et des besoins de l'agriculture.

La majorité des centres anciens du Pays Rhénan se définit par un tissu bâti d'origine rurale, composé d'anciennes fermes et caractérisé par de faibles hauteurs.

Aérée, avec des cœurs d'îlots partiellement dégagés, cette forme urbaine se base sur des terrains de taille relativement importante. Le tissu ne se présente pas de manière homogène et la cohérence urbaine est issue de l'identité des besoins plus que d'une réglementation, inexistante à l'époque de la création des villages et des bourgs.

Par ailleurs, le tissu des centres anciens est marqué par une certaine mixité des fonctions urbaines. L'habitat y côtoie ainsi des commerces, des bureaux, des équipements...

Le corps de ferme est une typologie récurrente dans les centres anciens des communes du Pays Rhénan. Il peut se présenter en forme de «U», dans la plupart des cas en forme de «L», majoritairement avec des pignons qui donnent sur la rue.

La rue est structurée par l'alignement des constructions, parfois en léger retrait par rapport à la voirie. Un rythme régulier de pleins et de vides sur l'espace public caractérise ce tissu avec une implantation du bâti de manière discontinue.

Le parcellaire, de taille et forme variables, est souvent en lanière. La hauteur du bâti est de R à R+1+C et le bâti a souvent une valeur patrimoniale.

Dans la majorité des communes du Pays Rhénan, les centres anciens ont été plus ou moins détruits pendant la dernière guerre. Ceci explique que le tissu ancien soit relativement aéré et qu'on y trouve une mixité entre bâtiments anciens et édifices plus récents datant de la période de reconstruction (années 50), reprenant toutefois les mêmes codes constructifs que le bâti plus ancien (répartition sur la parcelle, hauteur, implantation...).

Un tissu ancien relativement intact se trouve à titre d'exemple dans des communes de Kauffenheim, Leutenheim, Rountzenheim ou encore Soufflenheim. On trouve un tissu ancien plus remanié dans les communes du Sud comme Gamsheim, Kilstett, Drusenheim...

### Exemple du tissu du centre traditionnel d'origine rurale (intact)



### Exemple du tissu du centre traditionnel d'origine rurale (démoli, reconstruit)



### Centre ancien traditionnel



## 2. L'habitat individuel organisé

Il existe différentes formes urbaines d'habitat individuel organisées. Selon l'époque de construction, le public visé et le niveau de prospérité, l'organisation parcellaire, les volumes bâtis et la taille des terrains, ont généré des types différents.

Maisons en bande, maisons accolées, petits terrains, grands terrains, sous une dénomination générique de «lotissements», on trouve en réalité des tissus bâtis avec des capacités d'évolution, de mutation et des paysages urbains sensiblement différents.

Ces opérations sont de plus en plus optimisées pour rentabiliser le foncier et permettre l'accueil de maisons standardisées dans leur rapport à la parcelle, leur gabarit et leur mode d'usage, standardisation où la règle d'urbanisme porte sa part de responsabilité (recul par rapport aux voies, aux voisins, etc.)

Ce type de développement urbain se superpose dans le temps à la croissance des villages et des villes par le biais d'un urbanisme plus spontané et non «organisé». Cette croissance se fait au travers d'opportunités foncières et prolongement des voies et des réseaux, divisions foncières et occupation de foncier d'origine agricole. Ces quartiers d'habitat dit «spontanés» constituent une forme urbaine spécifique par ses caractéristiques et ses potentiels d'évolution et fait l'objet d'une description dédiée.

Pour l'habitat individuel «organisé», le mouvement est ancien dans les grandes villes, mais il est surtout présent dans le Pays Rhénan depuis l'immédiat après-guerre, et plus particulièrement depuis la fin du XX<sup>ème</sup> siècle. Cette période voit une croissance rapide de cette forme d'habitat, sous l'influence grandissante de l'automobile, des phénomènes de périurbanisation, alimentée ici par un développement économique important et la proximité du pôle de Strasbourg et de la zone d'emploi allemande.

Emblématiques de l'habitat pavillonnaire, les lotissements peuvent varier entre maisons identiques, production de terrains identiques (ou semblables) mais suivis de constructions différenciées, et, pour les plus récents d'entre eux, des opérations mixtes alliant différentes formes d'habitat pavillonnaire associés parfois à quelques immeubles d'habitat collectifs.

On note aussi quelques cas d'opérations anciennes, de type habitat ouvrier, comme à Drusenheim, avec une typologie singulière de constructions implantées sur limite séparative.

### 2.1. Le tissu de pavillons individuels réalisés sous forme d'opérations de lotissement

Le tissu de **pavillons individuels** réalisés sous forme d'**opérations de lotissement** a un parcellaire très régulier, distribué rationnellement, généralement de forme carrée à rectangulaire et de superficie moyenne (5 à 8 ares en moyenne, plus vaste pour les plus anciens ou sur les zones un peu moins soumises à la pression foncière, plus réduite pour les terrains plus récents ou pour les zones de forte pression aux prix élevés). La fonction résidentielle y est quasi-exclusive, on note tout juste la présence de quelques services ou de locaux de libéraux, et de quelques équipements qui viennent rompre la mono fonctionnalité. Les premservices et pavillons occupés par des professions libérales n'engendrent d'ailleurs pas de rupture dans la forme urbaine.

Le bâtiment principal est implanté au centre de la parcelle, en recul depuis toutes les limites séparatives. Des bâtiments annexes (abris, garages...), de faible emprise en général, viennent progressivement compléter la construction en s'implantant sur les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en léger recul. Ce tissu peut parfois inclure un bâtiment d'habitat collectif isolé.

### Exemple de lotissement d'habitat individuel récent



### 2.2. Le tissu de lotissement d'habitat individuel plus ancien

Le tissu de lotissement d'habitat individuel peut être aussi plus ancien, notamment des années 30. Il se distingue alors notamment par des implantations moins centrales et plus proches des limites séparatives et de la voirie. Cette forme a perduré jusqu'aux années 50, avant de céder la place à des opérations offrant plus d'espace aux constructions et au développement de maisons individuelles au coup par coup.

L'organisation d'ensemble de ce pavillonnaire ancien est caractérisée par un alignement général des pavillons entre eux, une base architecturale identique amendée par leur propriétaire au fil du temps. L'implantation d'une ou plusieurs annexes est très fréquente.

### Exemple d'habitat individuel plus ancien



### 2.3. Les opérations d'habitations individuelles en bande sous la forme de maisons jumelées

Les opérations d'habitations individuelles implantées **en bande ou sous la forme de maisons jumelées** constituent une variation spécifique des tissus de maisons individuelles organisés en lotissement. Elles sont caractérisées par une organisation d'ensemble aux implantations contiguës.

Ces terrains, au tracé régulier, sont le plus souvent de surface réduite. Le bâti est implanté sur une, voire les deux limites séparatives latérales, en mitoyenneté avec au moins une maison voisine, voire de chaque côté. Les constructions sont généralement alignées selon un faible recul par rapport à l'emprise de la voie, sauf quand des garages sont implantés en surface devant la maison, mais ce mode opératoire est assez rare dans les communes du Pays Rhéna.

#### Exemple d'habitat individuel en bande



### 3. L'habitat individuel spontané

Il se caractérise par des constructions réalisées au coup par coup, sous forme de constructions isolées, parfois densifiées au fil du temps. On y trouve du pavillonnaire ancien d'origine semi-rurale ou remontant au début du siècle, du pavillonnaire des années 50, jusqu'à des constructions très récentes. Ce tissu urbain comporte toutes les formes intermédiaires, et se caractérise par une grande hétérogénéité du bâti et du parcellaire. Lorsque la pression urbaine est présente, et le marché immobilier porteur, en particulier sur la moitié Sud du Pays Rhéna, on peut aussi y trouver des immeubles collectifs isolés.

Ce tissu urbain comporte également de façon marginale des bâtiments d'activités, des exploitations agricoles et des équipements isolés. Il regroupe donc une grande variété de formes de terrains, d'utilisation des parcelles (implantations diverses, second rang...), de formes architecturales (maisons bourgeoises, habitat traditionnel, contemporain...), d'âge des constructions, de fonctions (inclusions parfois de petites activités commerciales ou artisanales)... Ce tissu est souvent localisé en périphérie de commune. Les parcelles y sont généralement de grande taille et de formes variables. Le bâti est implanté soit à l'alignement, soit en retrait de la voie avec une emprise bâtie relative faible.

### Exemple d'habitat individuel spontané



### Exemple d'habitat individuel spontané



## 4. L'habitat collectif

Il s'agit soit de bâtiments organisés en quartiers d'habitat collectif, soit de petits collectifs réalisés de façon spontanée, sans opération d'ensemble et insérés dans le tissu urbain mais formant une poche plus ou moins distincte au sein de quartiers pavillonnaires.

Les immeubles isolés ne sont pas constitutifs en tant que tel d'un tissu distinct et n'ont pas été repérés dans l'analyse typomorphologique.

L'habitat collectif est généralement en retrait par rapport aux limites séparatives. Il se distingue d'ailleurs du tissu ancien traditionnel de centre ville, essentiellement par une urbanisation discontinue, voire par des hauteurs plus importantes pouvant parfois approcher 3 à 4 étages pour les plus hauts. Les immeubles d'habitat collectif sont majoritairement implantés en milieu de parcelle, générant des vues sur le voisinage.

L'habitat collectif est de ce fait en recul par rapport à la voie. Les continuités bâties le long des rues sont très souvent inexistantes.

Le tissu d'habitat collectif enregistre en moyenne une densité bâtie réelle plutôt réduite, du fait de parcelles assez grandes comprenant une importante proportion d'espaces libres (notamment utilisés par le stationnement collectif de surface, plus rarement souterrain).

## Exemple d'habitat collectif



## 5. Les équipements collectifs

Les équipements collectifs, publics ou privés, constituent un tissu spécifique, à partir du moment où ils sont à proximité les uns des autres, ou encore lorsqu'ils ont une taille et une emprise suffisante pour se distinguer clairement des autres tissus avoisinants. Leur enveloppe bâtie est fonction de leur destination : une salle de sport n'a pas la même forme qu'une piscine ou une école, et ils obéissent généralement à des normes spécifiques.

La réalisation d'équipements engendre souvent des constructions «exceptionnelles» par leur architecture et leur forme (équipements de santé, bâtiment culturel, centre de loisirs, équipements sportifs, équipements éducatifs, etc.), sur des terrains souvent vastes, et qui se comparent difficilement aux constructions plus classiques. Les secteurs regroupant ces équipements s'accommodent donc mal à des règles conçues pour des secteurs d'habitat mixte, voire d'activités. Sont également concernés les espaces dédiés aux équipements sportifs et de loisirs, bien que le rapport entre le bâti et les espaces libres y soit plus lâche du fait de leur faible densité bâtie.

Ce tissu n'est pas mixte. Même si les fonctions diffèrent, ces secteurs sont strictement voués aux équipements collectifs de toute nature, excluant les autres destinations.

Leur statut, public ou privé, n'influe pas sur les formes bâties, contrairement à la fonction, mais joue un rôle dans la capacité à maîtriser l'évolution dans le temps de ces constructions.

Lorsque ces équipements sont assimilables à d'autres formes urbaines en raison de leur fonction et de leur dimensionnement, ils peuvent soit être inscrits dans le régime commun, soit faire l'objet d'orientations spécifiques, selon la tonalité politique que l'on entend donner à l'encadrement de ces formes. Ainsi, une maison de retraite peut soit être considérée comme un équipement, soit comme un immeuble à vocation résidentielle qui se distingue peu d'un immeuble à vocation d'habitat collectif. Un site administratif public peut aussi être assimilé à un immeuble de bureaux ou un équipement, là encore en fonction de son gabarit et de son insertion dans le voisinage.

### La mairie très peu différencié vis-à-vis du voisinage



### Exemples de tissu d'équipements collectifs



## 6. Les activités

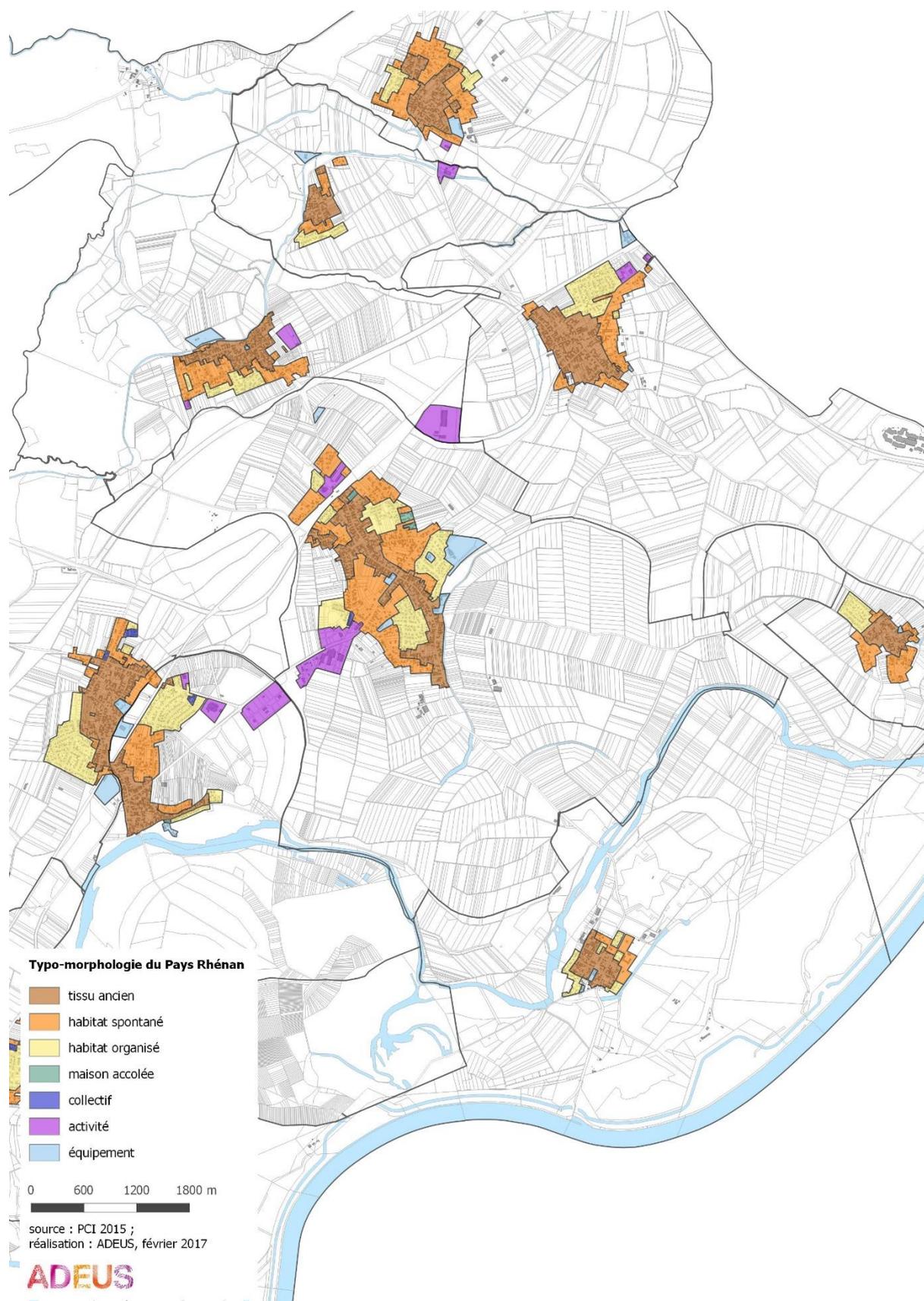
Ce tissu regroupe les formes urbaines existantes destinées à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou industrielles. Il ne s'agit pas là de rechercher la présence de commerces de proximité ou de petites unités artisanales isolées et incorporées à des tissus mixtes, mais d'identifier des espaces de superficie suffisamment importante, avec des formes suffisamment homogènes pour que leur reconnaissance en tant que tissu urbain constitué se justifie.

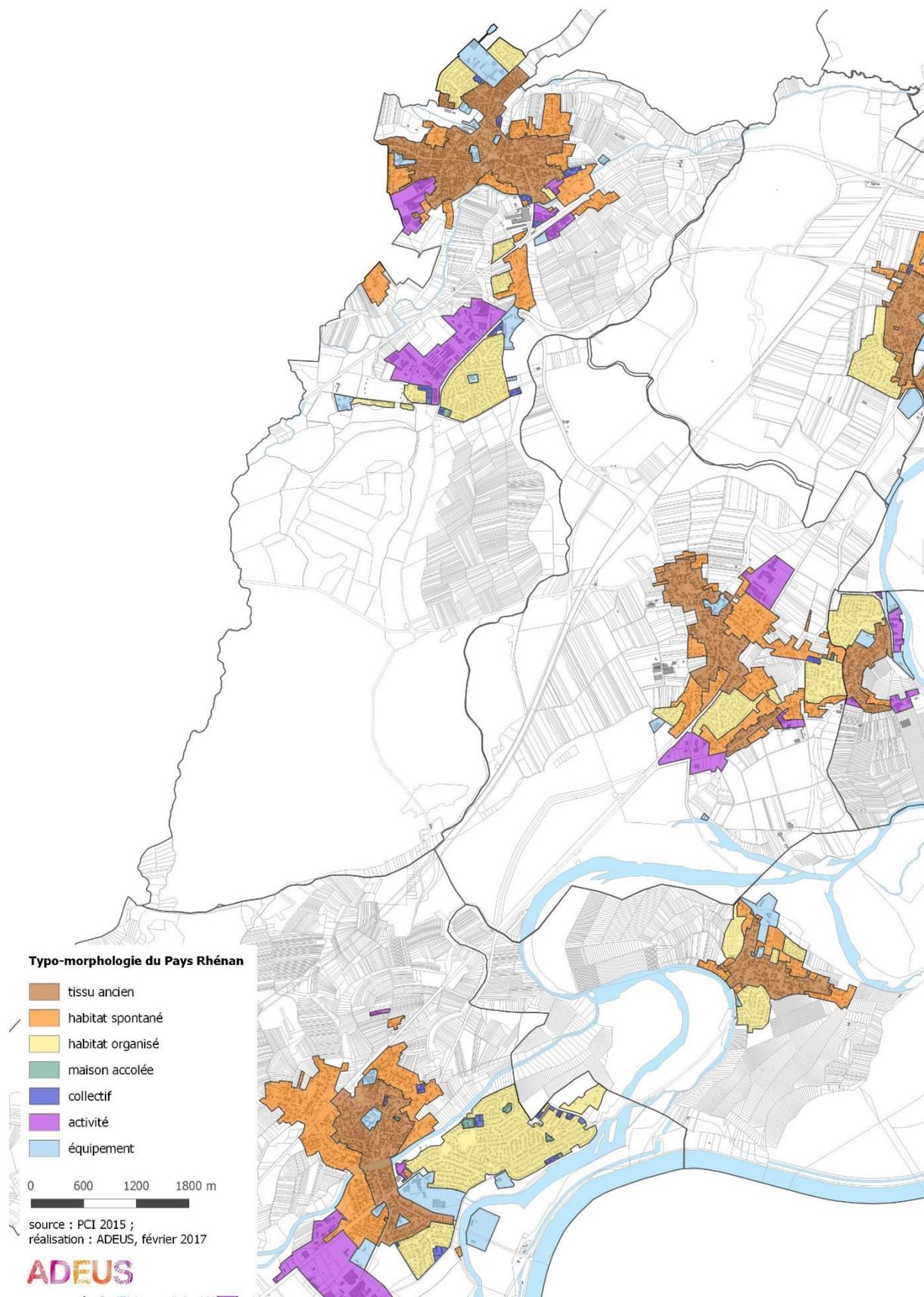
Ce tissu urbain se caractérise le plus souvent par des bâtiments isolés au milieu de leur unité foncière, un terrain de (très) grandes dimensions, des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à l'activité ou au trafic généré.

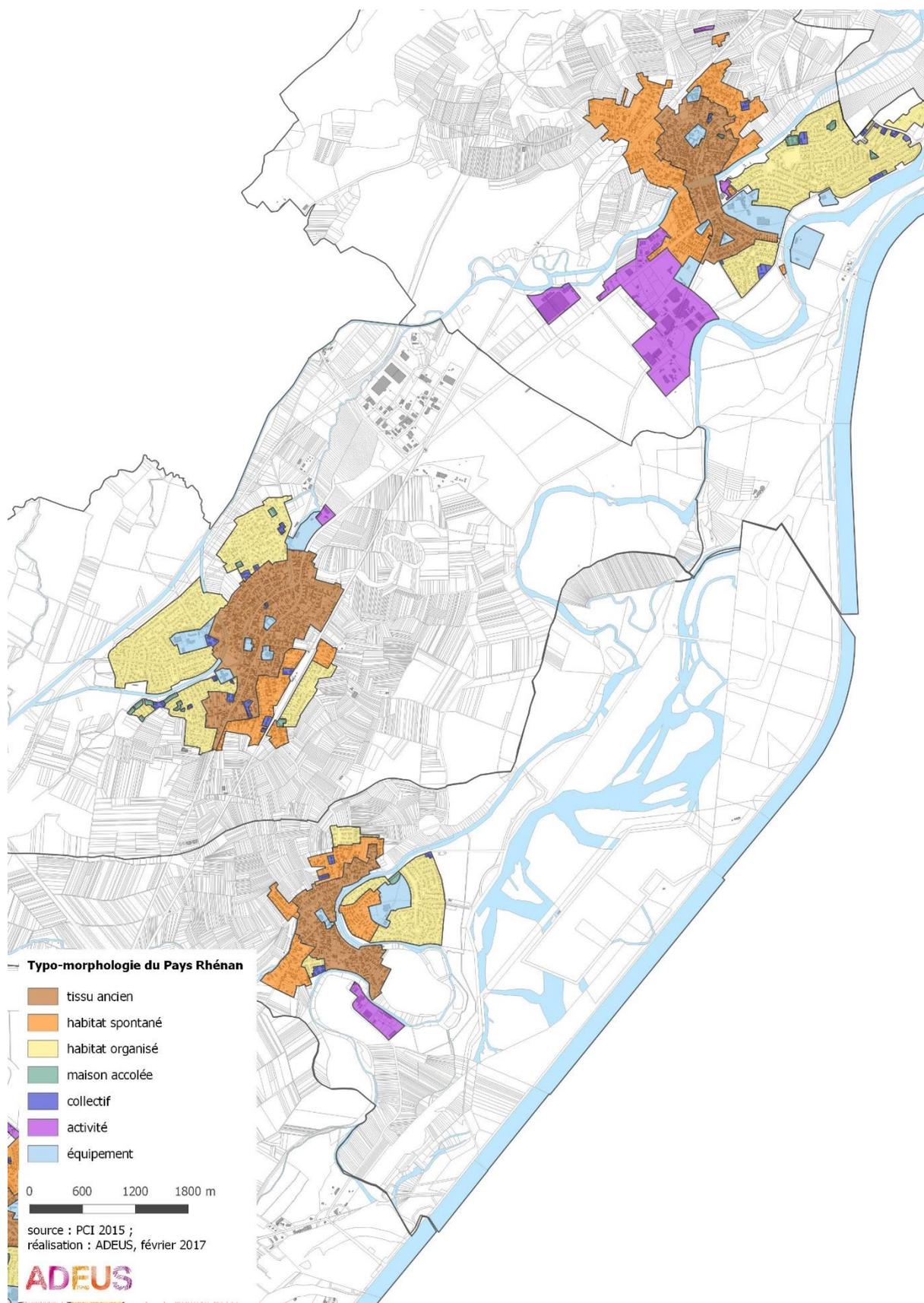
En conséquence, c'est un tissu spécialisé, où la nature des destinations autorisées est particulière.

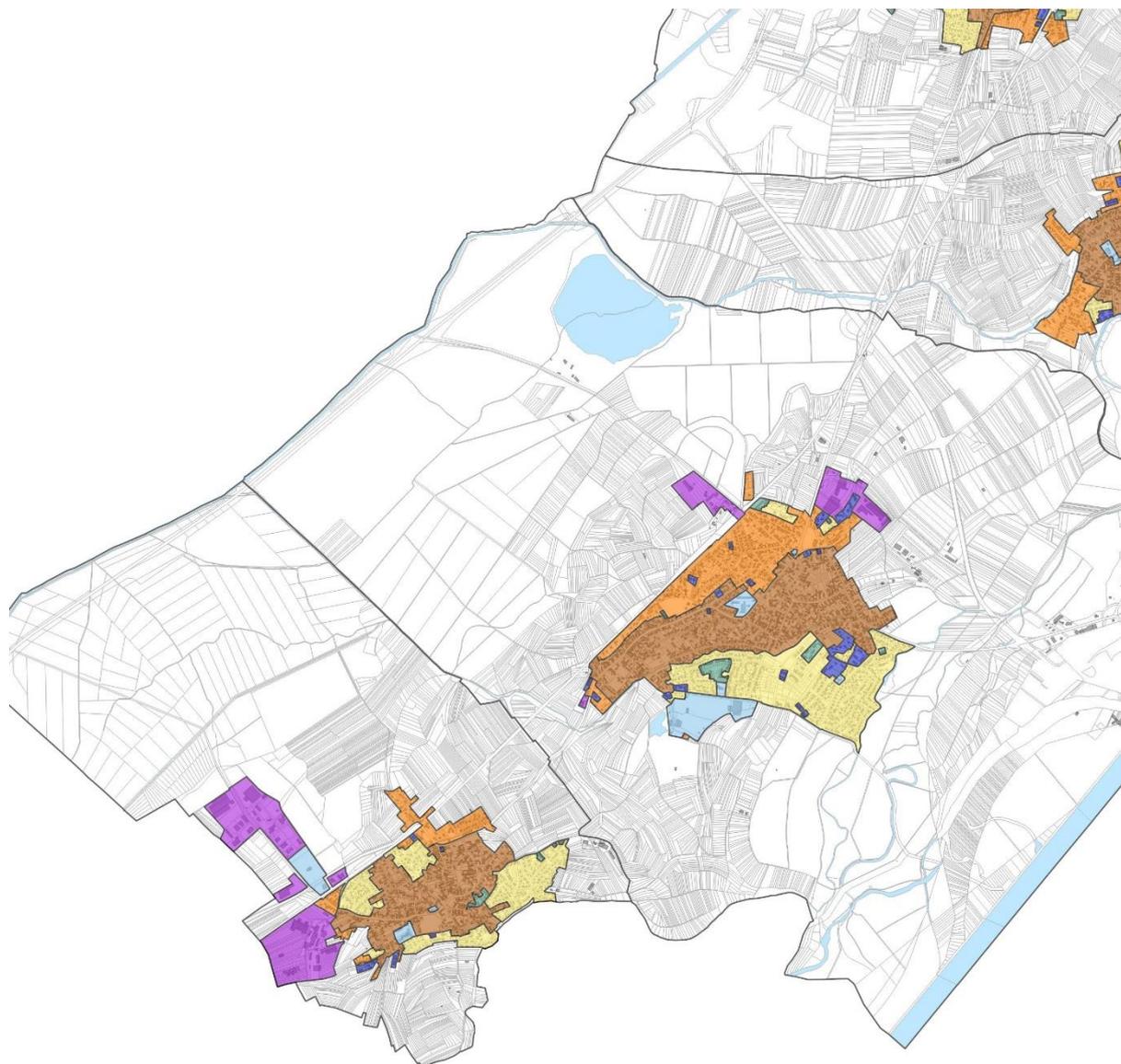
**Exemple de tissu d'activités**

## 7. Synthèse des typomorphologies urbaines









#### Typo-morphologie du Pays Rhénaux

- tissu ancien
- habitat spontané
- habitat organisé
- maison accolée
- collectif
- activité
- équipement

0 600 1200 1800 m



source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017

**ADEUS**

## II. PATRIMOINE BATI

---

### 1. Architecture traditionnelle

#### 1.1. Un patrimoine bâti fortement impacté par le 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale

Le territoire du Pays Rhénan a été particulièrement touché par les destructions durant la seconde guerre mondiale. Certaines communes ont notamment été impactées par les intenses bombardements de la fin de la guerre (début 1945) détruisant une très grande partie du bâti d'alors. C'est le cas par exemple de Drusenheim et de plusieurs communes du Sud du territoire, qui ont vu disparaître une très grande partie de leur patrimoine historique.

D'autres secteurs ont été davantage épargnés et conservent, souvent de façon discontinue, des îlots ou linéaires de constructions traditionnelles, se mêlant à du bâti reconstruit ou contemporain.

Au Nord du territoire, plusieurs villages ont conservé une structure traditionnelle, composé d'ensembles patrimoniaux anciens préservés. Il s'agit en particulier de Kauffenheim, Leutenheim, Rountzenheim et Soufflenheim.

#### **Drusenheim détruit suite aux bombardements de l'hiver 1945**



Source : [www.drusenheim.fr](http://www.drusenheim.fr)

## Kauffenheim, l'un des rares villages à avoir conservé sa structure traditionnelle, et ses ensembles de fermes anciennes



### 1.2. Les constructions typiques du Pays Rhéna

L'habitation présente son pignon sur la rue (souvent en léger retrait de celle-ci). Les dépendances agricoles (grange, écurie, étable, porcherie, verger...) la prolongent vers l'arrière de la cour et ferment le fond de celle-ci en retour d'angle. La cour n'est jamais dissimulée à la vue des passants dans la rue. Il y a très peu de porches ou murs porches. Une clôture en planches « Lattezün » ou en grillage est soutenue par des piliers monolithes en grès, de section carrée et à dessus arrondi.

Contrairement au Grand Ried, les décors sur piliers de clôture sont exceptionnels et contrairement au Kochersberg ou au Pays de Hanau, où les habitations ne sont séparées que par un étroit passage (Schlupf), dans le Pays Rhéna, elles sont souvent moins resserrées et l'abondance de la végétation renforce cette impression d'espace.

Localement, on retrouve également de petites habitations rurales typiques du Ried, implantées sur la voie et ne comportant qu'un simple rez-de-chaussée éventuellement surmonté de combles aménagés.

## 2. Les monuments historiques

Quatre monuments font l'objet d'un classement au titre des monuments historiques sur le territoire du Pays Rhéna :

- Eglise et calvaire situés devant la façade à Rountzenheim, datant du XVIIIème siècle ;
- Eglise protestante à Roppenheim, rue principale ;

- Banc-reposoir dit « banc du Roi de Rome », entre Roppenheim et Roeschwoog à Roeschwoog ;
- Banc-reposoir dit « banc du roi de Rome » entre Auenheim et Roeschwoog à Roeschwoog.

**Photos : Eglise protestante à Roppenheim et banc-reposoir à Roeschwoog**



### 3. Les éléments religieux et historiques qui ponctuent le paysage

Une collection d'éléments architecturaux ponctue le paysage du Pays Rhénan, tout en restant très discrets soit par leur éloignement par rapport à la route, soit par la végétation les entourant.

Ce petit patrimoine se compose notamment :

- de calvaires
- de croix religieuses
- de bans reposoirs

#### **Calvaire à Fort-Louis**

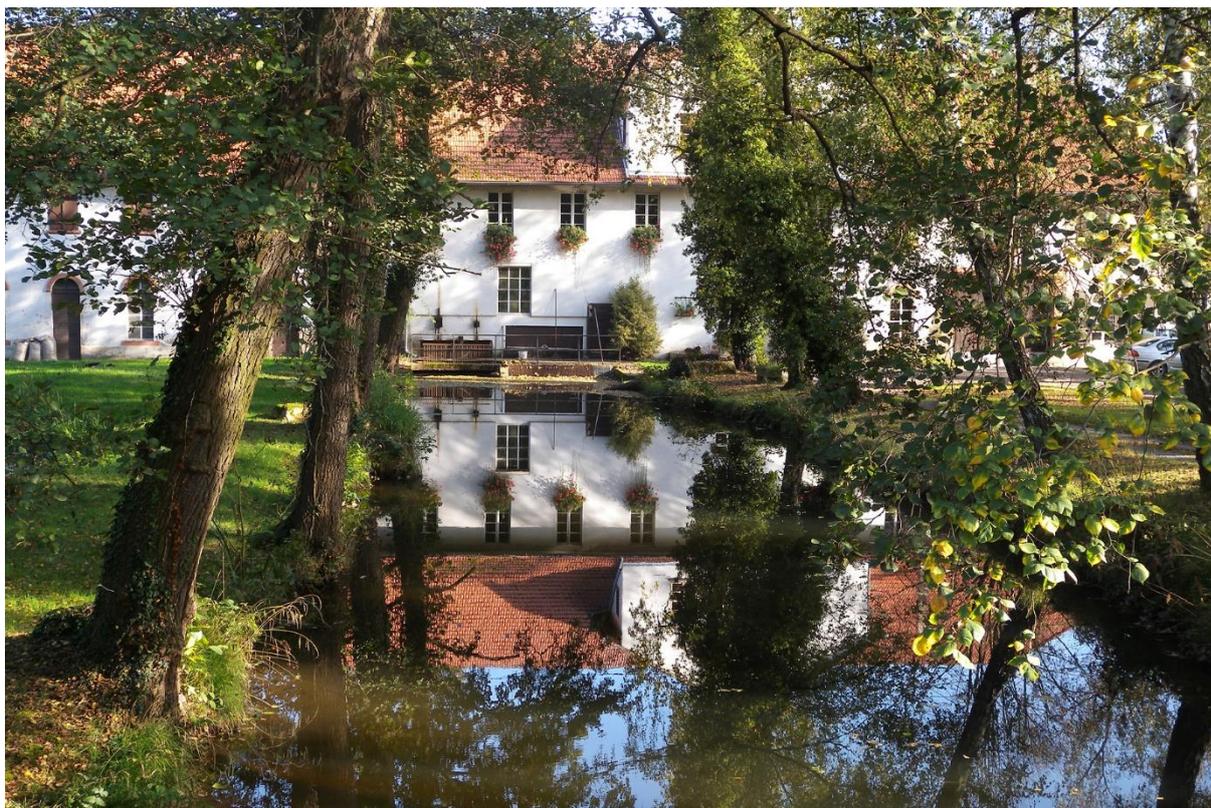


#### 4. Les éléments architecturaux liés à l'eau

Deux barrages sont présents sur cette partie du Rhin : ceux de Gamsheim et d'Iffezheim. Le barrage de Gamsheim a à la fois la fonction de centrale hydraulique, de passage des bateaux de navigation, ainsi que de passage de la faune piscicole.

A noter la présence du moulin de Forstfeld, à cheval entre la rivière de la Sauer et celle de l'Eberbach. Ce moulin constitue un attrait de par son architecture, mais également sa situation et son environnement si particulier dans un écrin de verdure.

##### **Le Moulin de Forstfeld, sur la Sauer**



#### 5. Le patrimoine artisanal et industriel

##### ▪ La poterie

La présence d'une production locale de poterie d'usage domestique en Alsace est due, d'une part à l'abondance des terres argileuses se prêtant à la cuisson, et d'autre part aux difficultés de transport en particulier d'objets manufacturés fragiles.

Dans le Pays Rhénan, on trouve l'un des plus gros centres de fabrication de poterie à Soufflenheim qui est l'héritier direct de la longue tradition régionale de la poterie engobée et vernissée.

Elle a su évoluer à travers les âges en passant d'un usage utilitaire à une vocation plus décorative. Cette dernière représente aujourd'hui la majeure partie de la production. Aujourd'hui, la poterie traditionnelle de la région attire de nombreux touristes, et fait de Soufflenheim un des derniers fiefs de ce savoir. Le village, par la présence de nombreuses poteries familiales, perpétue la tradition.

#### ▪ Les scieries

Les scieries se sont multipliées et modernisées tout au long du XIX<sup>ème</sup> siècle. Aujourd'hui, elles sont encore nombreuses tout au long du Ried Nord, avec du Nord au Sud les scieries de : Roeschwoog, Soufflenheim, Auenheim, Sessenheim, Drusenheim. On notera une concentration de scieries dans le secteur d'Auenheim.

#### ▪ Les gravières

L'espace alluvial rhénan représente un intérêt économique important pour l'Alsace grâce à son gisement de 200 milliards de m<sup>3</sup> de granulats. Ainsi, l'Alsace a vu se développer plus de 4000 gravières depuis le début du siècle grâce à cette ressource. "L'or blanc du Rhin" constitue encore aujourd'hui un intérêt économique important.

Certaines de ces gravières ont cessé d'être exploitées à ce jour, mais il en reste cependant encore de nombreuses en activité dans l'étroite région du Ried Nord. Quelles soient en exploitation ou non leur présence jalonne le territoire.

## 6. Le patrimoine militaire

#### ▪ Les fortifications

D'autres monuments nous rappellent des guerres plus lointaines, comme les anciennes fortifications de Fort-Louis érigées sous Louis XIV.

La place forte était constituée de trois grands ensembles : un fort principal nommé « Fort Carré », le « Fort Alsace » côté alsacien et le « Fort Marquisat » sur la rive allemande. Les vestiges du Fort Carré se trouvent au milieu de l'île de Giesenheim. Le Fort mesurait 450 m sur 380 m, un bastion renforçait ses angles, ses murs étaient en briques et en pierre de taille.

Du Fort Marquisat au Sud-Est, il ne reste que quelques levées de terre et une mention dans le cadastre. Un pont permettait la traversée du Rhin pour relier le Fort Carré au Fort Alsace qui, comme le Fort Marquisat, était un ouvrage fortifié situé sur la rive gauche de la Moder. Il devait protéger le passage du côté alsacien et permettre l'acheminement des troupes et des vivres depuis l'arrière. La maison du gouverneur et les bâtiments administratifs se situaient à l'entrée, face à la place d'armes.

Dix casernes accueillait les hommes de troupes. Les remparts étaient protégés par un fossé d'eau formé en partie par les deux bras du Rhin. Des casernes et un hôpital militaire occupaient l'intérieur du Fort, le port aux vins et à farine se trouvait sur la rive droite du fleuve.

Aujourd'hui, la route menant de Roeschwoog à Fort-Louis traverse toujours la tête de pont du Fort Alsace. Des levées de terre et quelques murs en briques sont encore visibles de part et d'autre de la route.

### Fortifications de Fort-Louis



### ▪ Les Blockhaus

Même si les destructions dues à la guerre ne sont plus vraiment visibles, il existe de nombreux monuments de commémoration dans les villages du Pays Rhéna.

Autre marque indélébile des guerres du siècle dernier : les Blockhaus. Ces ouvrages de défense sont encore présents sur ce territoire, même s'ils sont parfois difficilement repérables, soit parce que la végétation a pris le dessus, soit parce que l'urbanisation a englobé ces ouvrages. Des ouvrages cachés comme pour faire oublier les ravages de la guerre qui contrastent avec les monuments de commémoration chargés de nous les rappeler.

## III. ESPACES PUBLICS ET ENTREES DE VILLE

---

*En cours de construction*

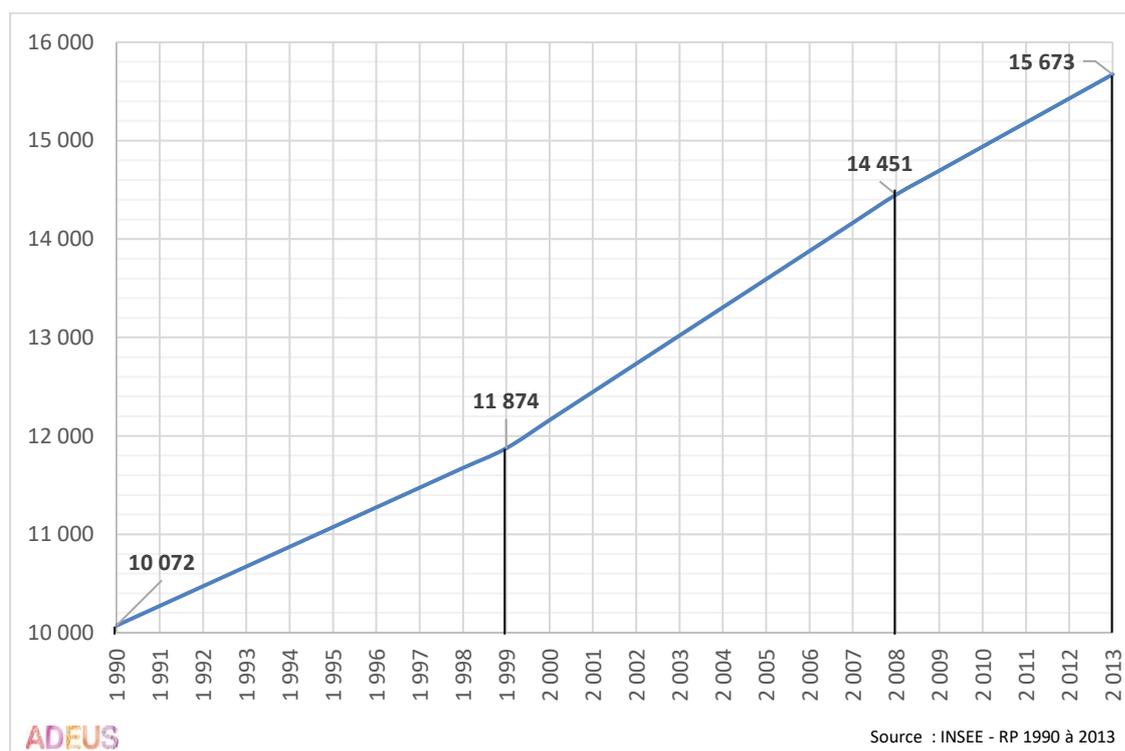
## B. L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

### I. LE PARC DE LOGEMENTS

#### 1. Un parc de logements en croissance soutenue

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le **parc de logements** de la Communauté de Communes du Pays Rhéнан totalise 15 673 unités, soit une **augmentation discontinue de 56 % entre 1990 et 2014**. Une première inflexion entre 1999 et 2008 indiquait une accélération de l'augmentation, tandis qu'entre 2008 et 2013, une seconde inflexion semble indiquer un début de ralentissement de la croissance du parc de logements. Parmi les 36 intercommunalités existantes en 2014 dans le Bas-Rhin, le Pays Rhéнан présente la quatrième plus forte augmentation du département, derrière les Communautés de communes du Kochersberg (77 %), du Ried de Marckolsheim (59 %) et de la région de Brumath (58 %). Dans le même temps, le parc de logements augmentait de 35 % dans le Bas-Rhin.

**Graphique n°39. Evolution du nombre de logements du Pays Rhéнан**



La répartition du parc de logements n'est pas uniforme sur le territoire, d'autant moins que la Communauté de Communes du Pays Rhénan est un espace polycentrique. Les communes qui relèvent du premier niveau de l'armature urbaine (pôle urbain) rassemblent 61 % des logements de l'intercommunalité en 2013, en baisse de 2 points par rapport à 1990. Les communes du deuxième niveau de l'armature urbaine (pôle complémentaire) concentrent 29 % de la population et les 10 % restants habitent dans les villages. Cette répartition du parc de logements est cohérente avec le poids démographique de chaque niveau de l'armature urbaine.

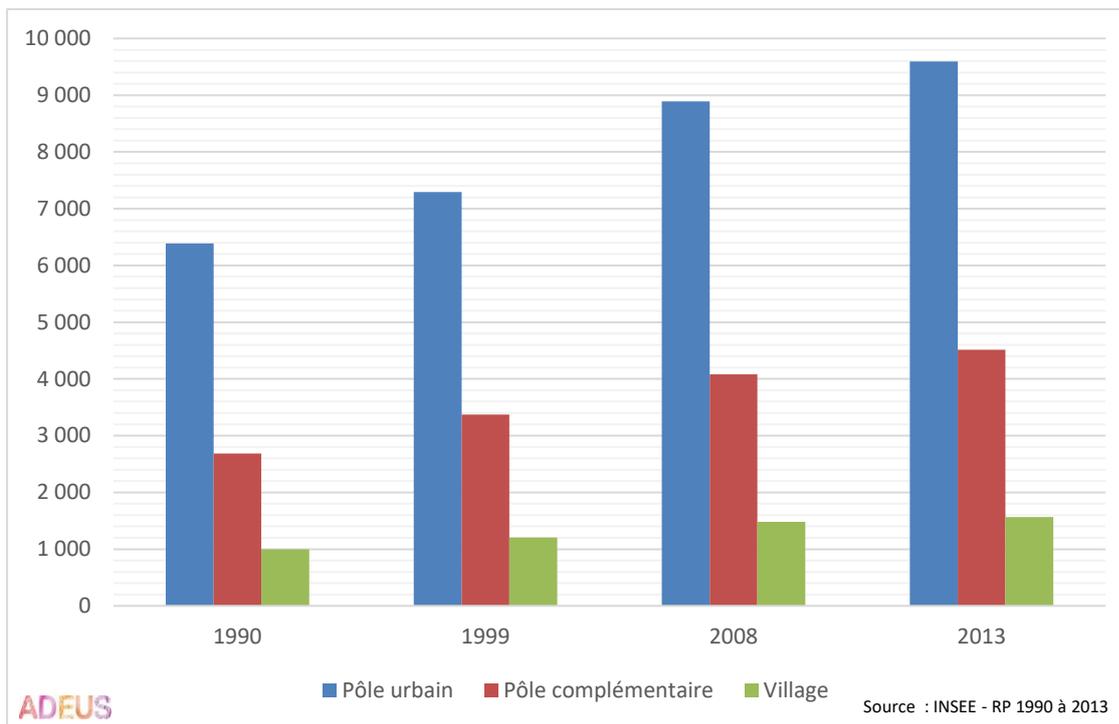
L'évolution du parc de logements entre les communes, ainsi qu'entre les niveaux de l'armature urbaine est différenciée. Dans les communes qui relèvent du « pôle complémentaire » le parc a cru de 68 % entre 1990 et 2014, de 50 % dans les communes « pôle urbain » et de 57 % dans les villages. Toutefois, le parc de logements des communes « pôle urbain » reste deux fois plus important que celui des communes « pôle complémentaire », mais du fait de ces variations différenciées, son poids dans l'intercommunalité a diminué au profit des secondes.

**Tableau n°14. Evolution et poids du parc de logements du Pays Rhénan par commune et niveau d'armature en 1990 et 2013**

Armature	Commune	Logements 1990	Poids 1990	Logements 2013	Poids 2013	Evolution 1990-2013
Pôle urbain	Drusenheim	1 523	15 %	2 135	14 %	40 %
	Gambsheim	1 332	13 %	2 055	13 %	54 %
	Herrlisheim	1 361	14 %	2 097	13 %	54 %
	Roeschwoog	568	6 %	1 022	7 %	80 %
	Soufflenheim	1 606	16 %	2 287	15 %	42 %
<b>Sous total pôle urbain</b>		<b>6 390</b>	<b>63 %</b>	<b>9 597</b>	<b>61 %</b>	<b>50 %</b>
Pôle complémentaire	Auenheim	223	2 %	371	2 %	66 %
	Kilstett	510	5 %	1 039	7 %	104 %
	Offendorf	621	6 %	975	6 %	57 %
	Roppenheim	303	3 %	422	3 %	39 %
	Rountzenheim	295	3 %	465	3 %	58 %
	Sessenheim	529	5 %	938	6 %	77 %
	Stattmatten	203	2 %	301	2 %	48 %
<b>Sous-total pôle complémentaire</b>		<b>2 684</b>	<b>27 %</b>	<b>4 511</b>	<b>29 %</b>	<b>68 %</b>
Village	Dalhunden	293	3 %	417	3 %	42 %
	Forstfeld	206	2 %	349	2 %	69 %
	Fort-Louis	80	1 %	143	1 %	79 %
	Kauffenheim	69	1 %	98	1 %	42 %
	Leutenheim	250	2 %	398	3 %	59 %
	Neuhaeusel	100	1%	159	1 %	59 %
<b>Sous-total village</b>		<b>998</b>	<b>10 %</b>	<b>1 565</b>	<b>10 %</b>	<b>57 %</b>
<b>Pays Rhénan</b>		<b>10 072</b>	<b>100 %</b>	<b>15 673</b>	<b>100 %</b>	<b>56 %</b>

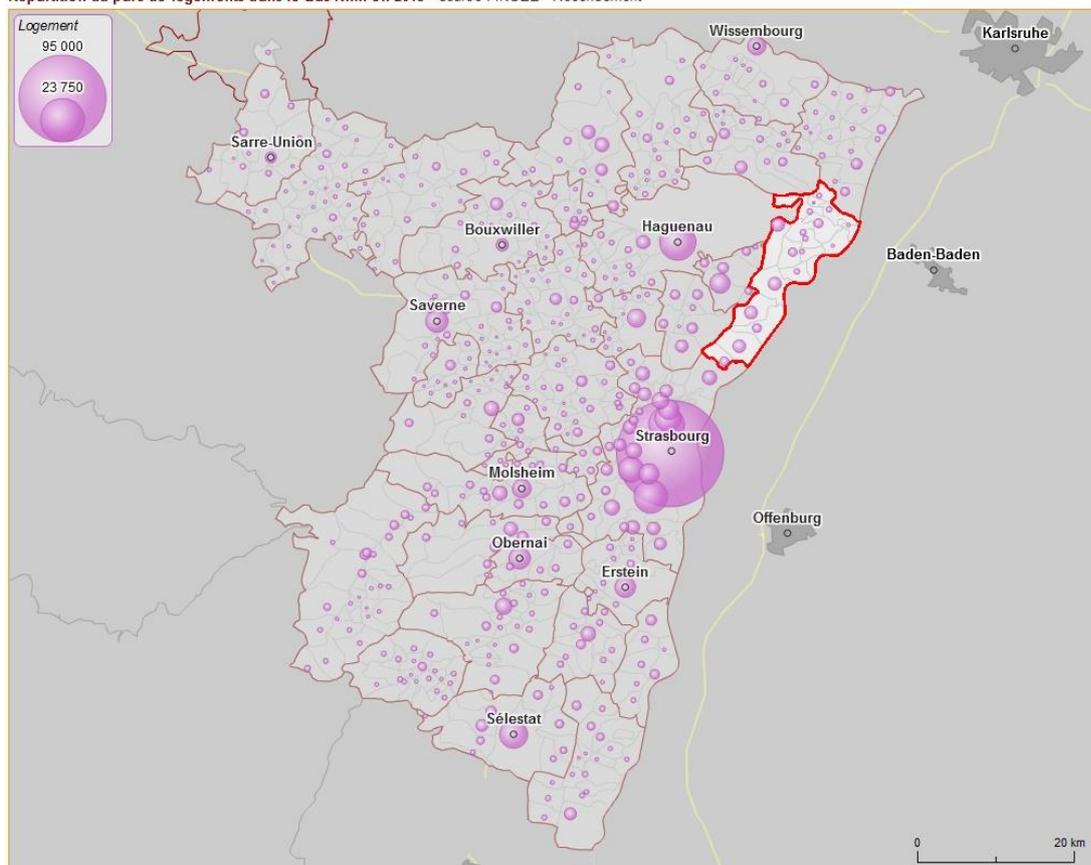
Source : INSEE - Recensements

**Graphique n°40. Répartition du parc de logements par niveau d'armature dans le Pays Rhénan**



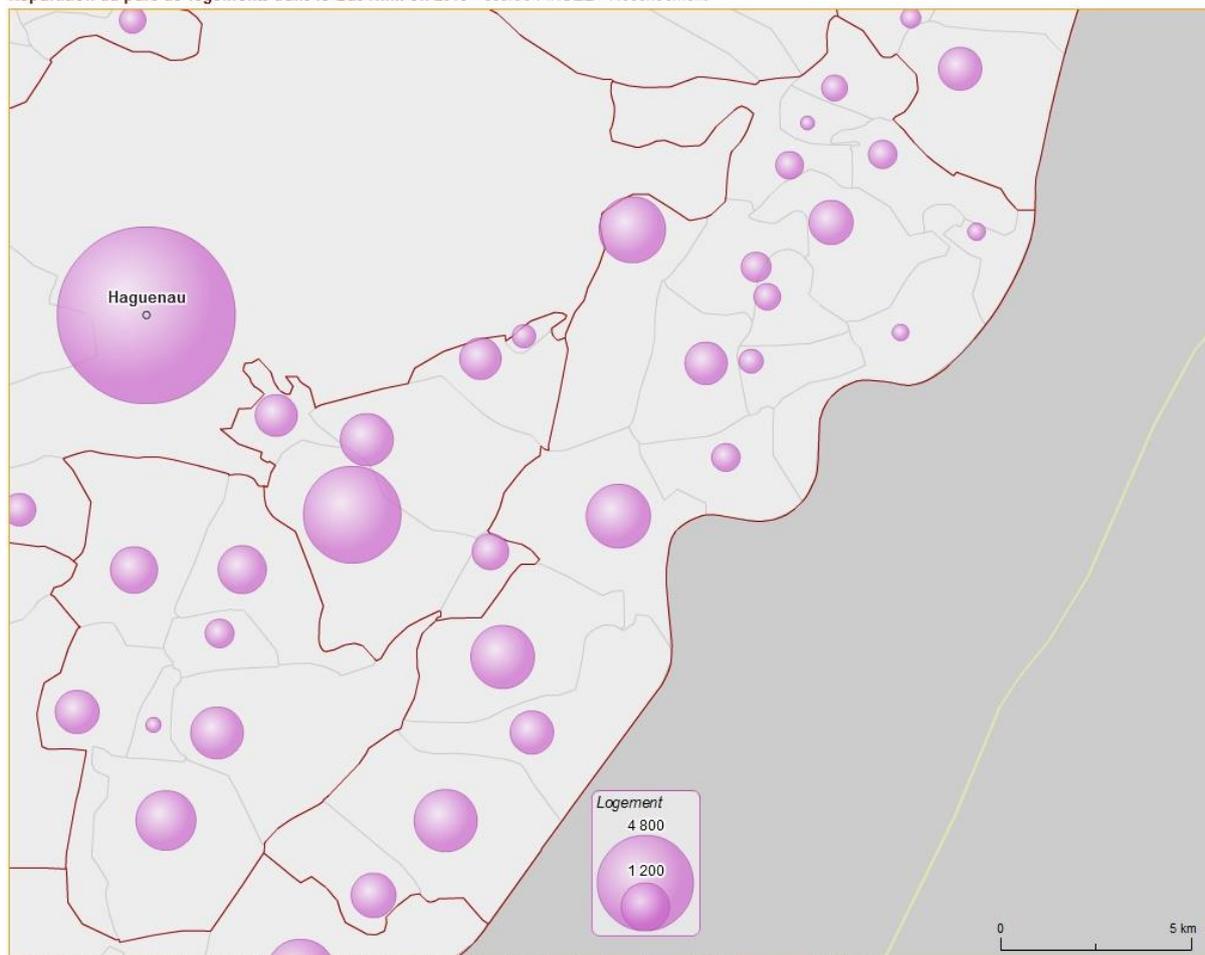
**Carte n°26. Répartition du parc de logements dans le Bas-Rhin en 2013**

Répartition du parc de logements dans le Bas-Rhin en 2013 - source : INSEE - Recensement



## Carte n°27. Répartition du parc de logements dans le Pays Rhéna en 2013

Répartition du parc de logements dans le Bas-Rhin en 2013 - source : INSEE - Recensement



© ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur — EPCI 2015

### 2. Une vacance en augmentation

En 2013, la Communauté de Communes du Pays Rhéna compte 962 logements vacants, soit une augmentation de 151 % depuis 1990. De ce fait, le taux de vacance (rapport entre les logements vacants et l'ensemble des logements) s'est relevé, en passant de 4 % à 6 %. Pour l'heure, ce taux de vacance n'est pas encore préoccupant, puisqu'il reste dans la norme qui est habituellement admise. Pour autant, il ne faudrait pas qu'il augmente beaucoup plus, ce qui serait le signe d'une déprise et d'un manque d'attractivité du territoire.

Les cinq communes du pôle urbain concentrent à elles-seules les deux-tiers de ces logements vacants. Le nombre de logements vacants y a augmenté de 175 % entre 1990 et 2013. Les villages, qui ne rassemblent que 10 % de ces logements ont en revanche vu leur nombre augmenter de 215 % au cours de la même période. Ainsi, les communes du pôle complémentaire ont eu l'accroissement le plus modéré (87 %).

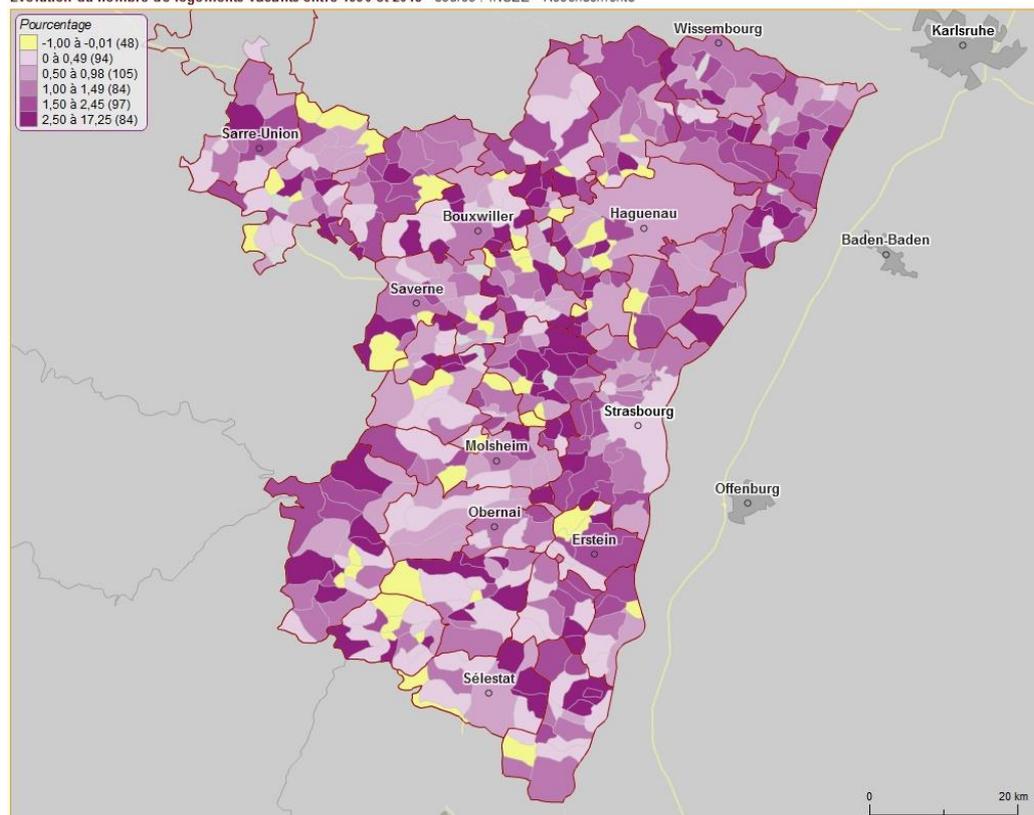
**Tableau n°15. Nombre de logements vacants et taux de vacance dans le Pays Rhénan en 1990 et 2013**

Armature	Commune	Logements 1990	Vacants 1990	Taux de vacance 1990	Logements 2013	Vacants 2013	Taux de vacance 2013
Pôle urbain	Drusenheim	1 523	67	4 %	2 135	138	6 %
	Gamsheim	1 332	30	2 %	2 055	128	6 %
	Herrlisheim	1 361	30	2 %	2 097	103	5 %
	Roeschwoog	568	22	4 %	1 022	91	9 %
	Soufflenheim	1 606	82	5 %	2 287	175	8 %
<b>Sous-total pôle urbain</b>		<b>6 390</b>	<b>231</b>	<b>4 %</b>	<b>9 597</b>	<b>634</b>	<b>7 %</b>
Pôle complémentaire	Auenheim	223	19	9 %	371	19	5 %
	Kilstett	510	18	4 %	1 039	34	3 %
	Offendorf	621	32	5 %	975	50	5 %
	Roppenheim	303	17	6 %	422	36	8 %
	Rountzenheim	295	4	1 %	465	27	6 %
	Sessenheim	529	17	3 %	938	44	5 %
	Stattmatten	203	13	6 %	301	14	5 %
<b>Sous-total pôle complémentaire</b>		<b>2 684</b>	<b>120</b>	<b>4 %</b>	<b>4 511</b>	<b>224</b>	<b>5 %</b>
Village	Dalhunden	293	5	2 %	417	23	6 %
	Forstfeld	206	8	4 %	349	24	7 %
	Fort-Louis	80	3	4 %	143	9	6 %
	Kauffenheim	69	0	0 %	98	4	4 %
	Leutenheim	250	13	5 %	398	37	9 %
	Neuhaeusel	100	4	4 %	159	7	4 %
<b>Sous-total village</b>		<b>998</b>	<b>33</b>	<b>3 %</b>	<b>1 565</b>	<b>104</b>	<b>7 %</b>
<b>Pays Rhénan</b>		<b>10 072</b>	<b>384</b>	<b>4 %</b>	<b>15 673</b>	<b>962</b>	<b>6 %</b>

Source : INSEE – Recensements

### Carte n°28. Evolution du nombre de logements vacants dans le Bas-Rhin entre 1990 et 2013

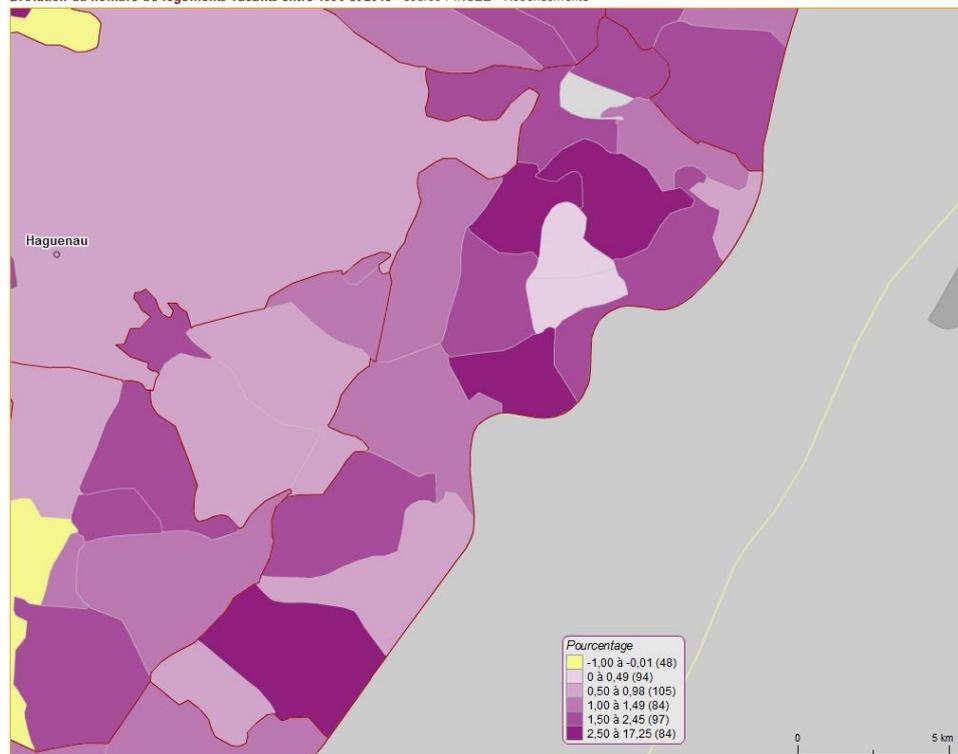
Evolution du nombre de logements vacants entre 1990 et 2013 - source : INSEE - Recensements



© ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur — EPCI 2015

### Carte n°29. Evolution du nombre de logements vacants dans le Pays Rhénan entre 1990 et 2013

Evolution du nombre de logements vacants entre 1990 et 2013 - source : INSEE - Recensements



© ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur — EPCI 2015

### 3. Forte prédominance de la maison individuelle

Dans l'ensemble du Pays Rhénan, les maisons individuelles représentent 79 % des résidences principales en 2013, en légère décroissance par rapport à 1990. Les villages sont les communes dans lesquelles ce type de logement domine le plus. La part des maisons individuelles a sensiblement diminué dans les communes du pôle urbain, signe d'une diversification de l'offre.

Toutefois, le nombre de maisons individuelles a augmenté de 46 % entre 1990 et 2013 dans le Pays Rhénan. Cette croissance est la plus importante dans les communes du pôle complémentaire (+ 65 %). Les villages, déjà fortement dotés, ont poursuivi leur développement avec une croissance de 52 % du nombre de maisons individuelles.

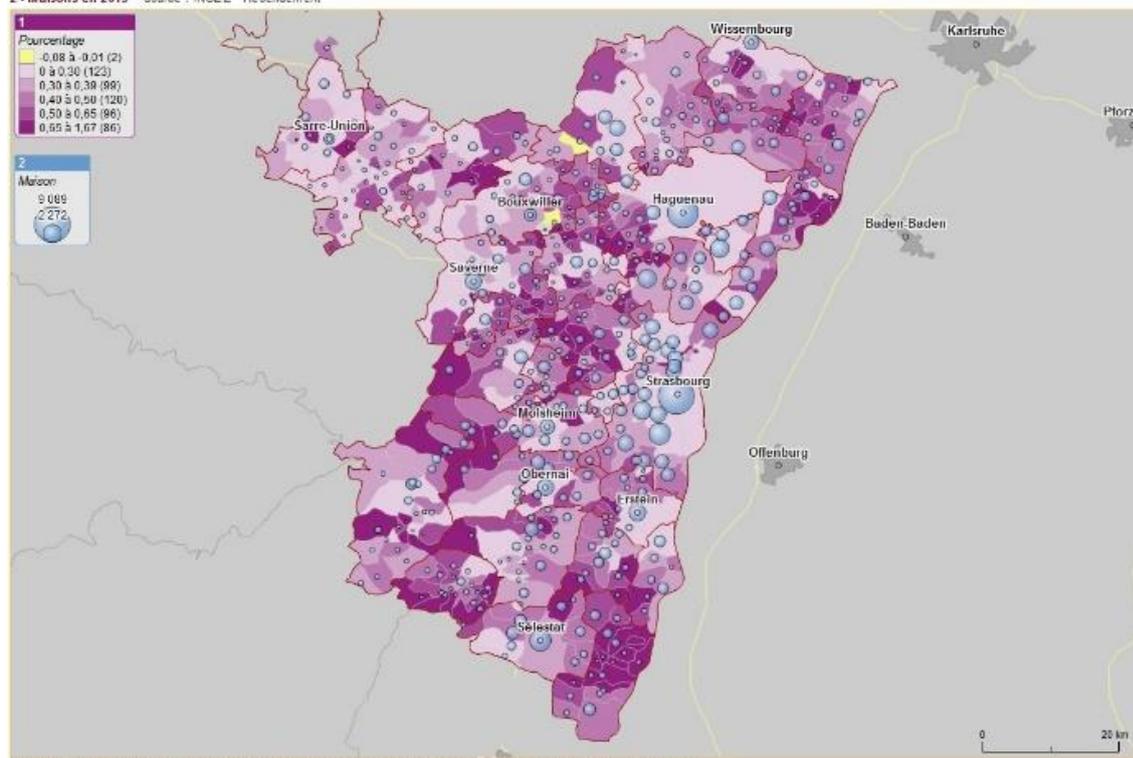
**Tableau n°16. Nombre de maisons individuelles et poids dans les résidences principales dans le Pays Rhénan en 1990 et 2013**

Armature	Commune	Résidences principales 1990	Maisons 1990	% maisons 1990	Résidences principales 2013	Maisons 2013	% maisons 2013
Pôle urbain	Drusenheim	1 442	1 102	76 %	1 984	1 565	79 %
	Gamsheim	1 294	1 035	80 %	1 917	1 339	70 %
	Herrlisheim	1 317	1 106	84 %	1 984	1 500	76 %
	Roeschwoog	533	418	78 %	926	701	76 %
	Soufflenheim	1 509	1 206	80 %	2 054	1 520	74 %
<b>Sous total pôle urbain</b>		<b>6 095</b>	<b>4 867</b>	<b>80 %</b>	<b>8 865</b>	<b>6 626</b>	<b>75 %</b>
Pôle complémentaire	Auenheim	203	176	87 %	351	337	96 %
	Kilstett	492	405	82 %	999	780	78 %
	Offendorf	572	484	85 %	917	777	85 %
	Roppenheim	278	246	88 %	384	320	83 %
	Rountzenheim	283	248	88 %	438	379	86 %
	Sessenheim	504	439	87 %	883	726	82 %
	Stattmatten	187	160	86 %	281	237	84 %
<b>Sous-total pôle complémentaire</b>		<b>2 519</b>	<b>2 158</b>	<b>86 %</b>	<b>4 253</b>	<b>3 556</b>	<b>84 %</b>
Village	Dalhunden	284	245	86 %	389	337	87 %
	Forstfeld	196	183	93 %	323	286	89 %
	Fort-Louis	66	61	92 %	126	111	89 %
	Kauffenheim	65	55	85 %	90	85	95 %
	Leutenheim	230	211	92 %	359	311	87 %
	Neuhaeusel	91	77	85 %	149	138	93 %
<b>Sous-total village</b>		<b>932</b>	<b>832</b>	<b>89 %</b>	<b>1 436</b>	<b>1 268</b>	<b>88 %</b>
<b>Pays Rhénan</b>		<b>9 546</b>	<b>7 857</b>	<b>82 %</b>	<b>14 553</b>	<b>11 450</b>	<b>79 %</b>

Source : INSEE – Recensements

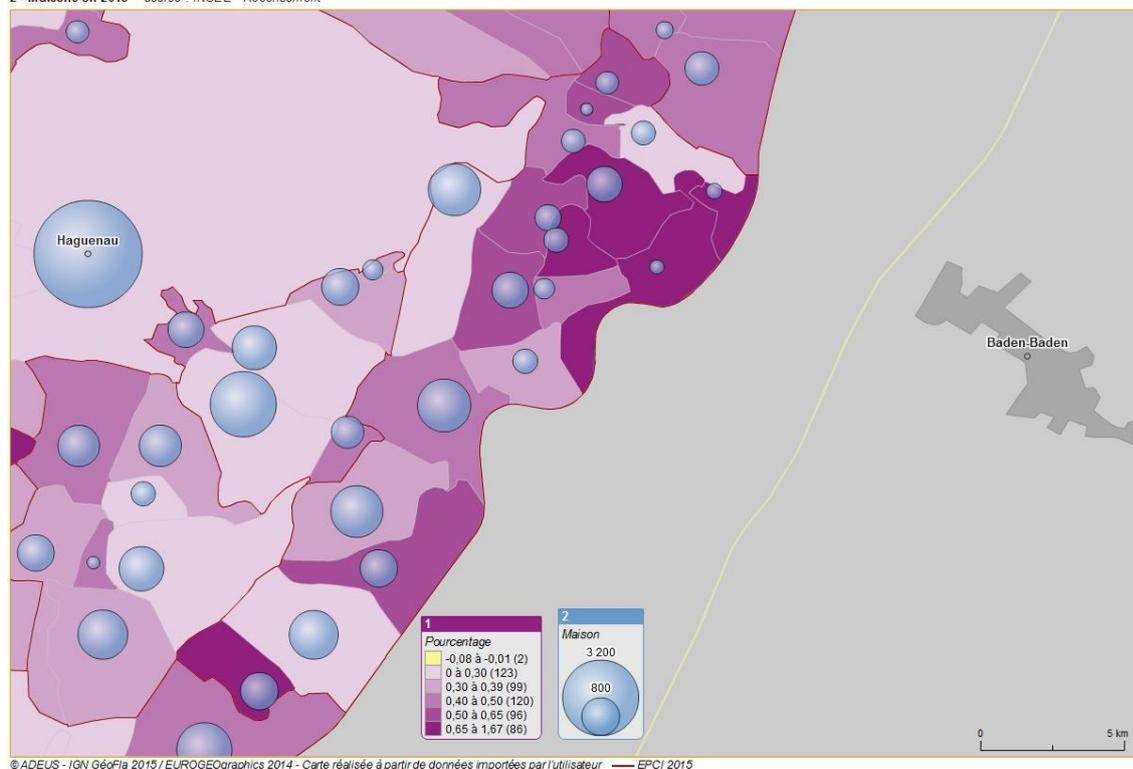
### Carte n°30. Evolution et nombre de maisons dans le Bas-Rhin entre 1990 et 2013

1 - Evolution du nombre de maison entre 1990 et 2013 - source : INSEE - Recensement  
 2 - Maisons en 2013 - source : INSEE - Recensement



### Carte n°31. Evolution et nombre de maisons dans le Pays Rhénan entre 1990 et 2013

1 - Evolution du nombre de maison entre 1990 et 2013 - source : INSEE - Recensement  
 2 - Maisons en 2013 - source : INSEE - Recensement



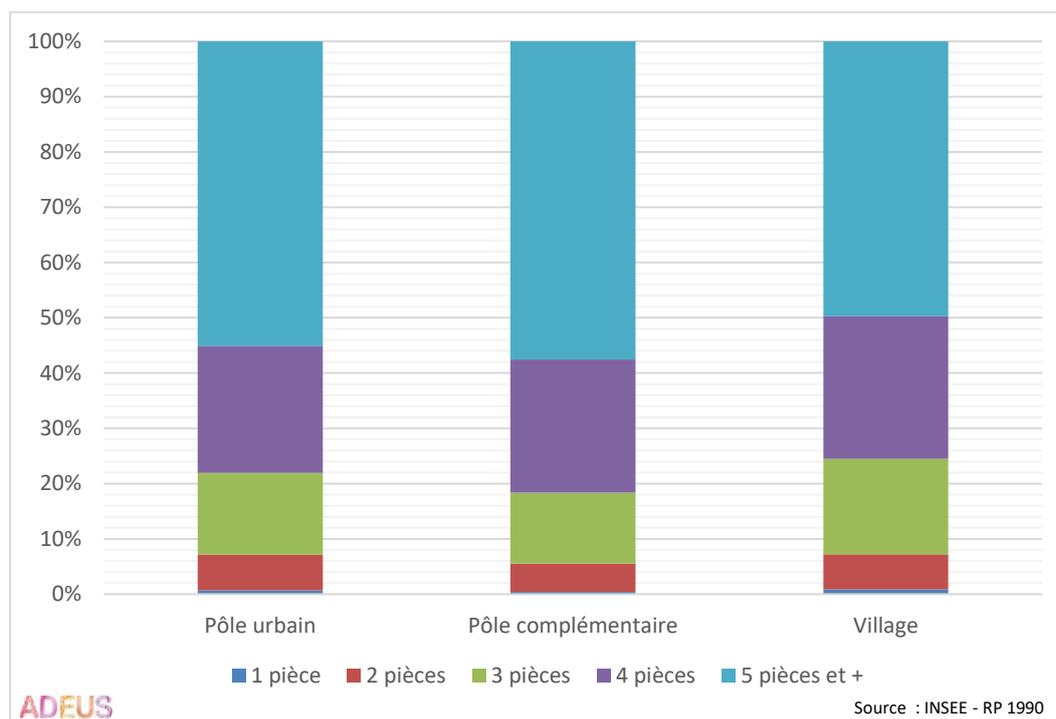
Dans le département du Bas-Rhin, le Pays Rhénan enregistre la sixième plus forte augmentation du nombre de maisons entre 1990 et 2013. Ce territoire est ainsi profondément marqué par cette forme d'urbanisation, particulièrement consommatrice d'espace.

#### 4. Beaucoup de grands logements

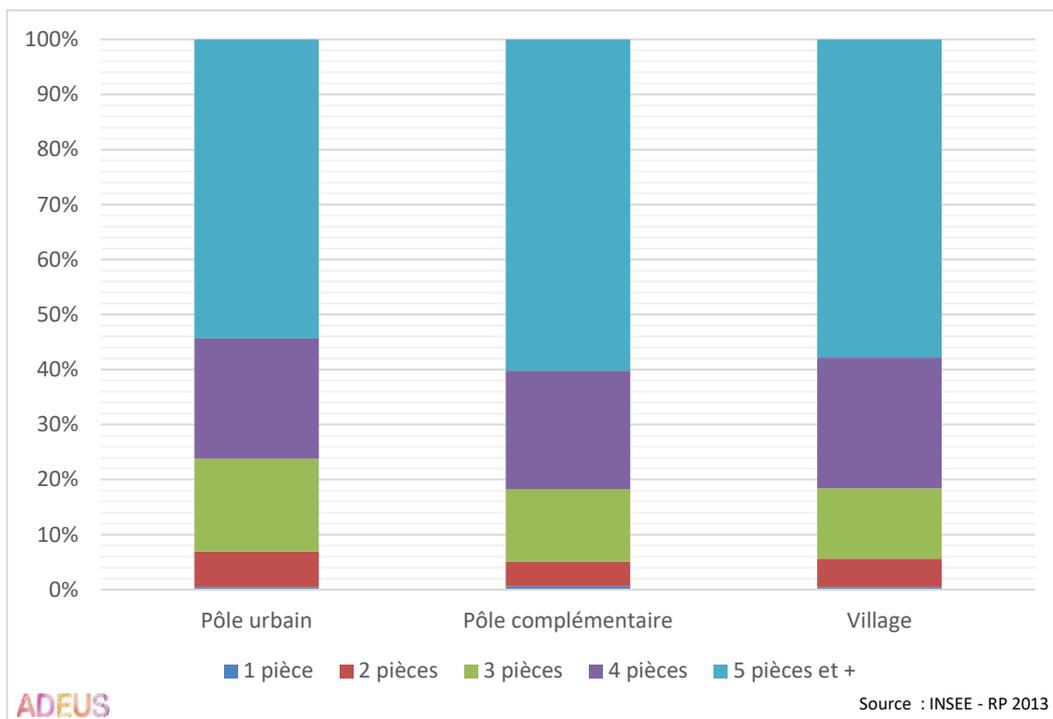
La typologie des logements est fortement empreinte de la nature des logements (maisons individuelles) dans le Pays Rhénan, c'est-à-dire que les résidences principales de 5 pièces et plus sont les plus nombreuses, à toutes les échelles de l'armature urbaine. Si la part de ces logements est relativement stable dans le temps (en moyenne 56 % des résidences principales sont des logements de 5 pièces et + en 2013, pour 55 % en 1990), leur nombre a en revanche fortement progressé, même plus rapidement que les résidences principales elles-mêmes.

Une nuance s'observe néanmoins entre les communes du pôle urbain et les autres. En effet, dans le premier groupe, la part des résidences principales de grande taille a légèrement diminué, confirmant ainsi le constat précédemment établi d'une diversification de l'offre. A l'inverse, particulièrement dans les villages, la part des grands logements a fortement progressé, ne permettant pas aux plus jeunes de s'y installer.

**Graphique n°41. Typologie des résidences principales selon le niveau d'armature en 1990**

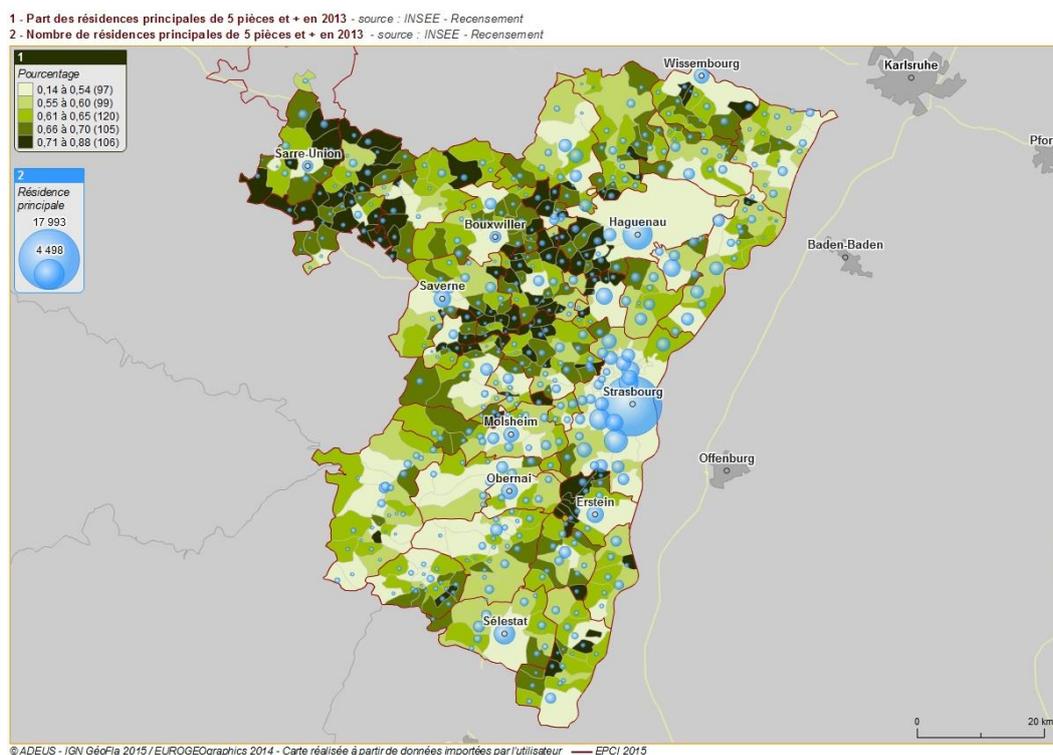


**Graphique n°42. Typologie des résidences principales selon le niveau d'armature en 2013**



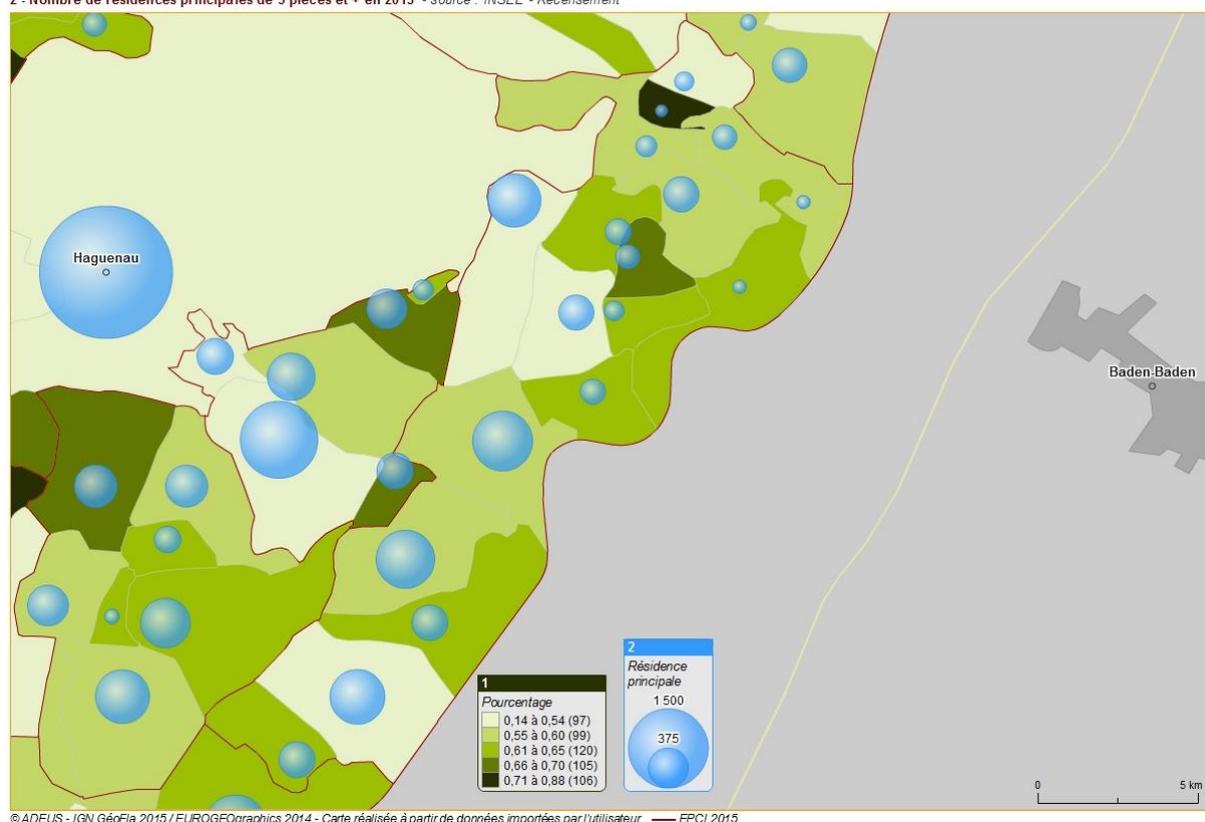
Les petits logements, habituellement attractifs pour les jeunes en début de parcours résidentiel, ne représentent pas plus de 10 % de l'offre, quel que soit le niveau de l'armature urbaine. A l'inverse, les grands logements représentent plus de la moitié de l'offre et leur part augmente entre 1990 et 2013.

**Carte n°32. Nombre et part des résidences principales de 5 pièces et + dans le Bas-Rhin en 2013**



### Carte n°33. Nombre et part des résidences principales de 5 pièces et + dans le Pays Rhénan en 2013

1 - Part des résidences principales de 5 pièces et + en 2013 - source : INSEE - Recensement  
 2 - Nombre de résidences principales de 5 pièces et + en 2013 - source : INSEE - Recensement



© ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur — EPCI 2015

## 5. Des (re)constructions d'après-guerre

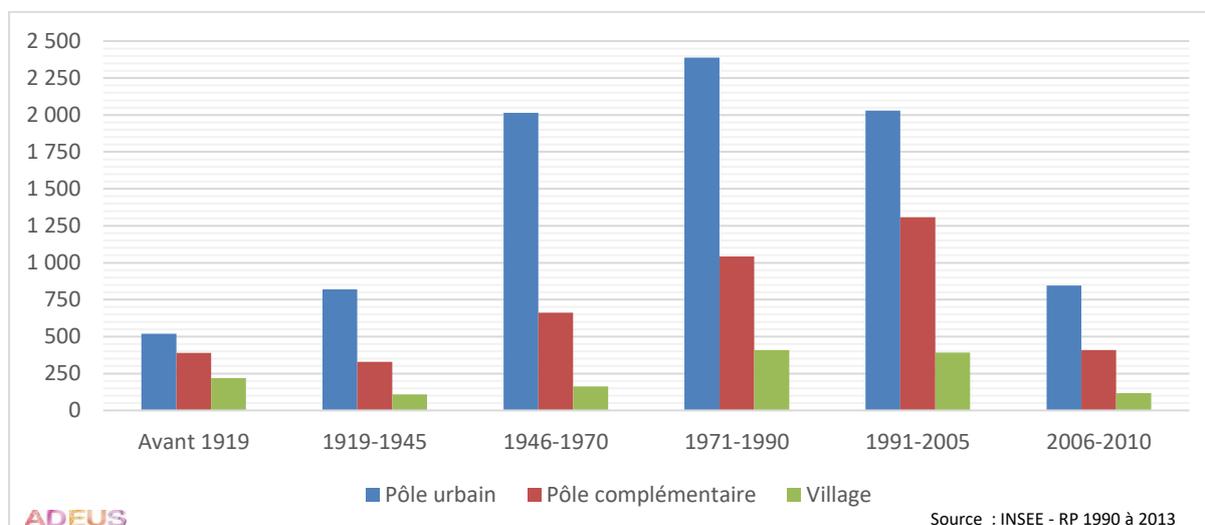
Situées en bordure du Rhin, les communes du Pays Rhénan ont beaucoup souffert des destructions liées à la seconde guerre mondiale. C'est pourquoi l'essentiel du parc de logements a été (re)construit entre 1946 et 1990. Cependant, les années plus récentes ont aussi largement contribué au développement urbain de ces communes, particulièrement celles du pôle complémentaire, où plus de 40 % des logements ont été produits entre 1990 et 2010.

**Tableau n°17. Epoque d'achèvement des résidences principales dans le Pays Rhénan en 2013**

Armature	Commune	Avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2005-2010
Pôle urbain	Drusenheim	58	189	494	641	397	120
	Gambsheim	110	173	431	521	456	194
	Herrlisheim	102	119	508	509	465	225
	Roeschwoog	91	66	124	225	287	122
	Soufflenheim	157	272	458	492	424	184
<b>Sous total pôle urbain</b>		<b>518</b>	<b>819</b>	<b>2 015</b>	<b>2 388</b>	<b>2 029</b>	<b>845</b>
Pôle complémentaire	Auenheim	17	38	62	78	105	29
	Kilstett	76	72	128	186	410	68
	Offendorf	83	92	148	240	234	119
	Roppenheim	49	32	56	117	104	15
	Rountzenheim	70	23	62	119	123	41
	Sessenheim	68	61	166	209	268	110
	Stattmatten	28	12	41	93	65	28
<b>Sous-total pôle complémentaire</b>		<b>390</b>	<b>329</b>	<b>663</b>	<b>1 043</b>	<b>1 309</b>	<b>410</b>
Village	Dalhunden	46	31	63	142	84	18
	Forstfeld	51	15	29	97	93	35
	Fort-Louis	13	13	12	23	46	13
	Kauffenheim	23	7	2	27	21	11
	Leutenheim	73	27	38	86	106	26
	Neuhaeusel	13	15	19	35	42	14
<b>Sous-total village</b>		<b>219</b>	<b>108</b>	<b>163</b>	<b>410</b>	<b>392</b>	<b>117</b>
<b>Pays Rhénan</b>		<b>1 127</b>	<b>1 256</b>	<b>2 841</b>	<b>3 841</b>	<b>3 730</b>	<b>1 372</b>

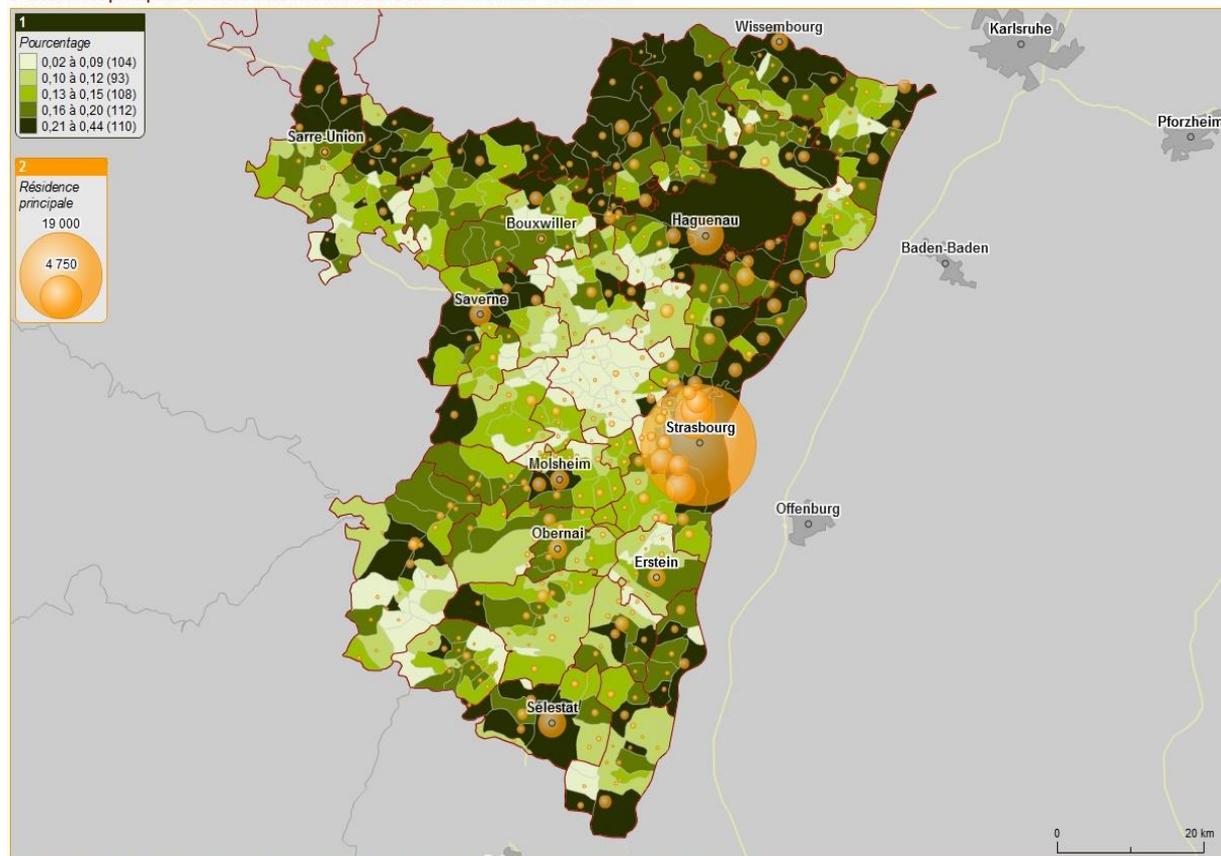
Source : INSEE – Recensement

**Graphique n°43. Distribution des résidences principales selon leur époque d'achèvement par niveau d'armature dans le Pays Rhénan en 2013**



## Carte n°34. Nombre et part des résidences principales achevées entre 1946 et 1970 dans le Bas-Rhin

1 - Part des résidences principales achevées entre 1946 et 1970 - source : INSEE - Recensement  
 2 - Résidences principales achevées entre 1946 et 1970 en 2013 - source : INSEE - Recensement



## Carte n°35. Nombre et part des résidences principales achevées entre 1946 et 1970 dans le Pays Rhénan

1 - Part des résidences principales achevées entre 1946 et 1970 - source : INSEE - Recensement  
 2 - Résidences principales achevées entre 1946 et 1970 en 2013 - source : INSEE - Recensement



### 6. De très nombreux propriétaires de leur logement

La structure du parc de logements, dominée par des maisons individuelles et de grands logements, implique une forte présence de propriétaires, habituellement peu mobiles. En 2013, près de huit résidences principales sur dix sont occupées par leur propriétaire, ce qui laisse d'autant moins de place au parc locatif, privé ou social, et contribue à l'explication de l'absence de jeunes ménages, comparativement aux périodes antérieures et à la moyenne départementale.

De plus, entre 1990 et 2013, le nombre et la part des propriétaires ont augmenté dans le Pays Rhénan. En effet, ils représentaient en moyenne 77 % des occupants des résidences principales en 1990, pour 79 % en 2013. Les villages et les communes du pôle complémentaire atteignent des niveaux très voisins et dépassent même le seuil de 80 % de propriétaires en 2013.

**Tableau n°18. Nombre et poids des propriétaires dans les résidences principales dans le Pays Rhénan en 1990 et 2013**

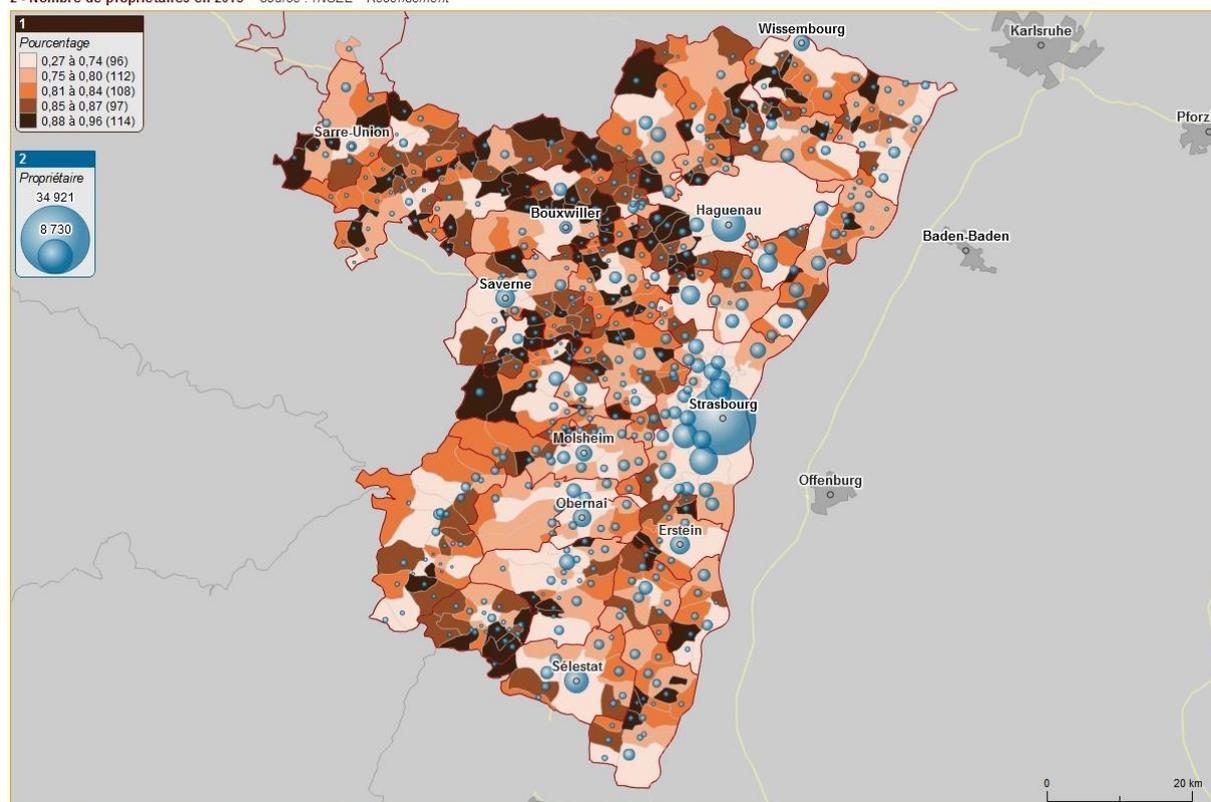
Armature	Commune	Résidences principales 1990	Propriétaires 1990	% Prop 1990	Résidences principales 2013	Propriétaires 2013	% Prop 2013
Pôle urbain	Drusenheim	1 442	1 011	70 %	1 984	1 515	76 %
	Gamsheim	1 294	961	74 %	1 917	139	73 %
	Herrlisheim	1 317	1 045	79 %	1 984	1 611	81 %
	Roeschwoog	533	421	79 %	926	740	80 %
	Soufflenheim	1 509	1 125	75 %	2 054	1 490	73 %
<b>Sous-total pôle urbain</b>		<b>6 095</b>	<b>4 563</b>	<b>75 %</b>	<b>8 865</b>	<b>6 748</b>	<b>76 %</b>
Pôle complémentaire	Auenheim	203	171	84 %	351	320	91 %
	Kilstett	492	403	82 %	999	811	81 %
	Offendorf	572	452	79 %	917	780	85 %
	Roppenheim	278	213	77 %	384	307	80 %
	Rountzenheim	283	222	78 %	438	367	84 %
	Sessenheim	504	411	82 %	883	717	81 %
	Stattmatten	187	147	79 %	281	232	83 %
<b>Sous-total pôle complémentaire</b>		<b>2 519</b>	<b>2 019</b>	<b>80 %</b>	<b>4 253</b>	<b>3 534</b>	<b>83 %</b>
Village	Dalhunden	284	227	80 %	389	337	87 %
	Forstfeld	196	159	81 %	323	263	81 %
	Fort-Louis	66	51	77 %	126	96	76 %
	Kauffenheim	65	50	77 %	90	70	77 %
	Leutenheim	230	197	86 %	359	288	80 %
	Neuhaeusel	91	67	74 %	149	118	79 %
<b>Sous-total village</b>		<b>932</b>	<b>750</b>	<b>80 %</b>	<b>1 436</b>	<b>1 171</b>	<b>82 %</b>
<b>Pays Rhénan</b>		<b>9 546</b>	<b>7 332</b>	<b>77 %</b>	<b>14 553</b>	<b>11 453</b>	<b>79 %</b>

Source : INSEE - Recensements

## Carte n°36. Nombre et part des propriétaires en 2013

1 - Part des propriétaires en 2013 - source : INSEE - Recensement

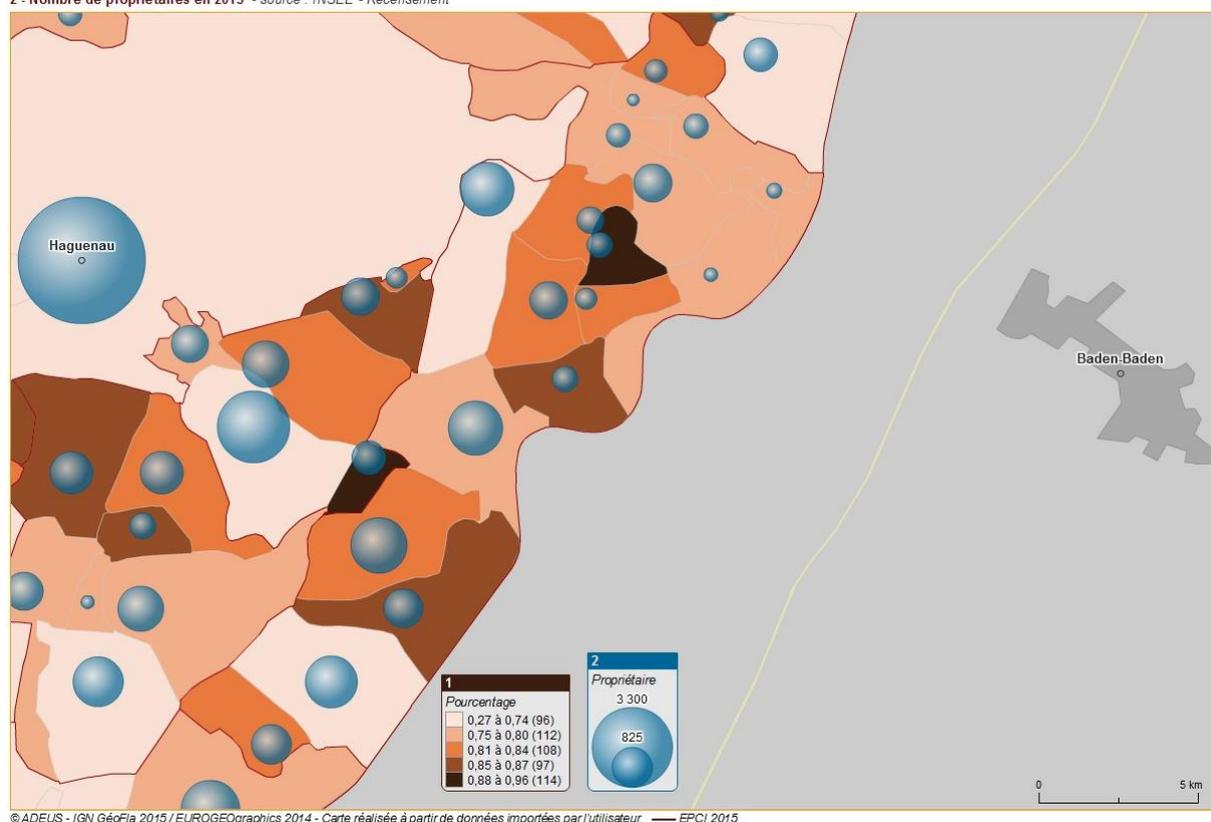
2 - Nombre de propriétaires en 2013 - source : INSEE - Recensement



## Carte n°37. Nombre et part des propriétaires dans le Pays Rhénan en 2013

1 - Part des propriétaires en 2013 - source : INSEE - Recensement

2 - Nombre de propriétaires en 2013 - source : INSEE - Recensement



## 7. Un parc locatif social en déploiement progressif

En 2015, on dénombrait 404 logements sociaux dans le Pays Rhénan, qui se distribuaient dans 9 communes et 6 bailleurs (BATigère Nord-Est, Domial-HFA, Domial-HSA, Immobilière 3F, OPUS 67 et SIBAR). Près des trois-quart du parc de logements sociaux sont constitués de logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces).

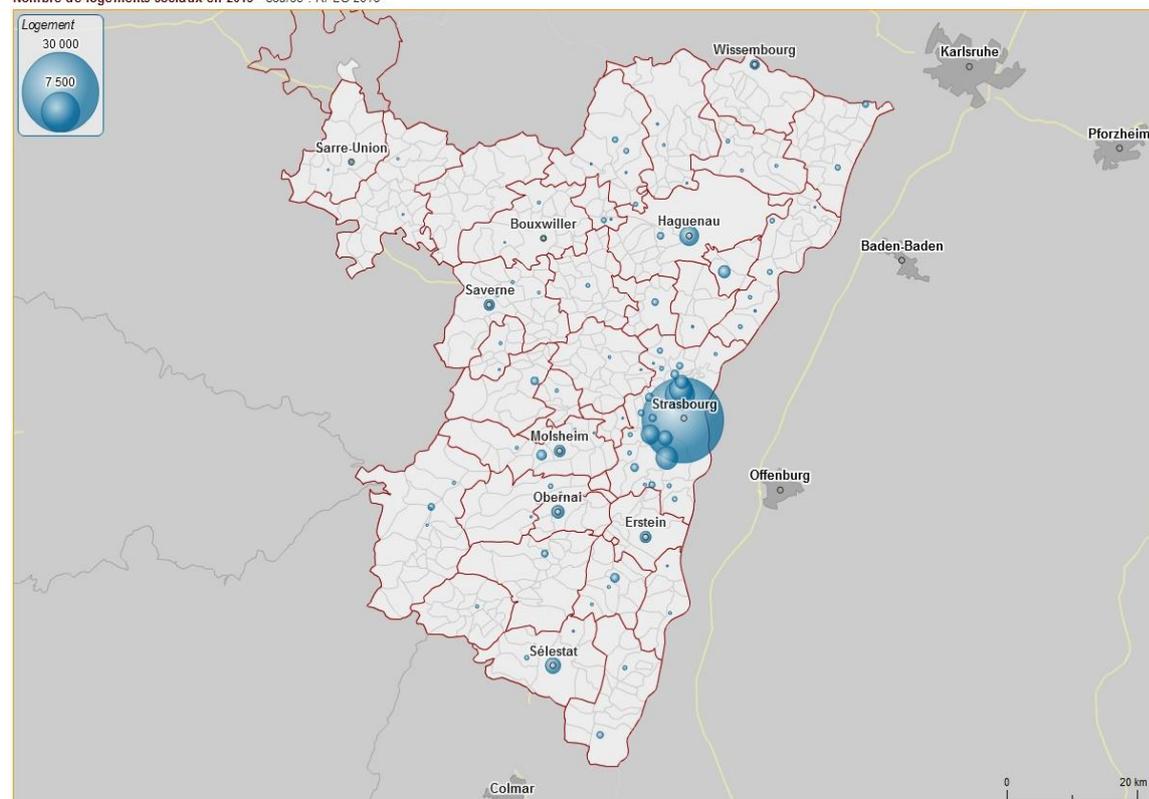
**Tableau n°19. Répartition du parc de logements sociaux dans le Pays Rhénan en 2015**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	TOTAL
Drusenheim		24	50	40	23	137
Fort-Louis			1	3	1	5
Herrlisheim		8	23	26	7	64
Offendorf		5	20	9		34
Roeschwoog		1	5	2		8
Roppenheim			9	16		25
Rountzenheim		2	5	4	4	15
Sessenheim			4	1	1	6
Soufflenheim	5	11	45	38	11	110
<b>Pays Rhénan</b>	<b>5</b>	<b>51</b>	<b>162</b>	<b>139</b>	<b>47</b>	<b>404</b>

Source : RPLS 2015

## Carte n°38. Répartition du parc locatif social dans le Bas-Rhin en 2015

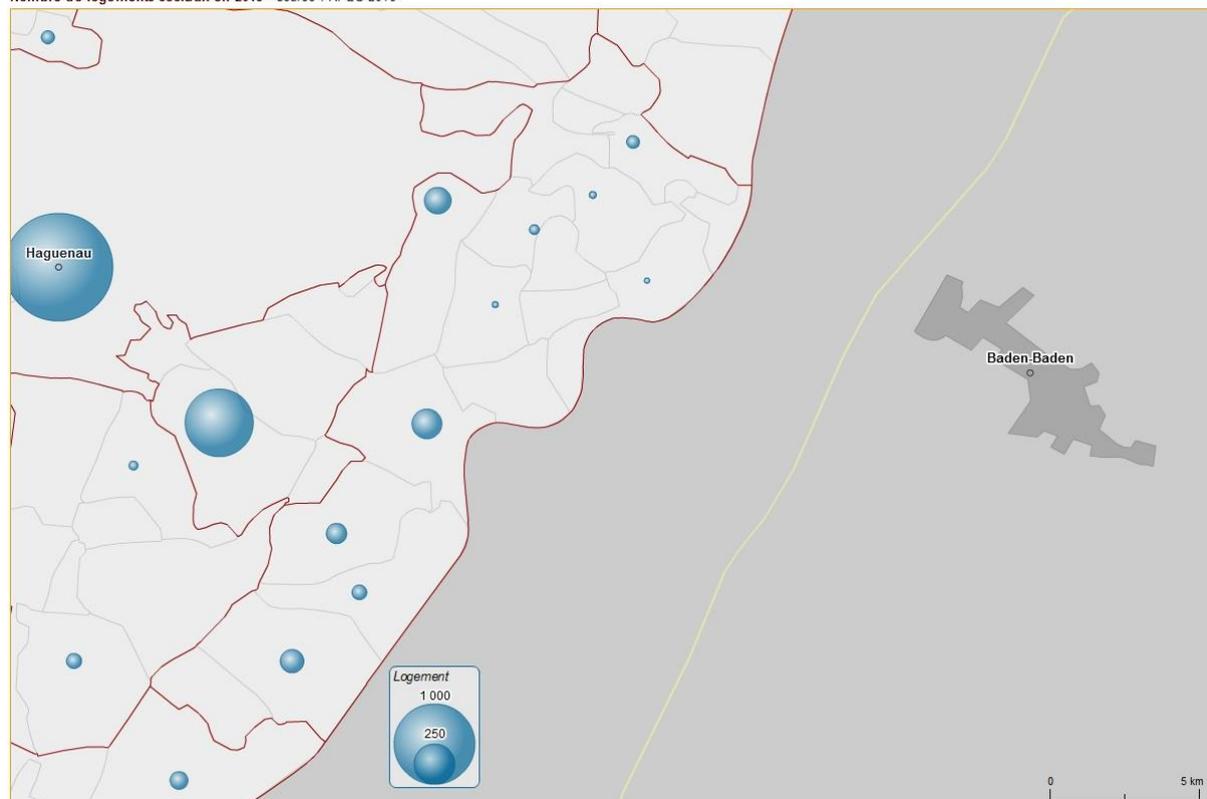
Nombre de logements sociaux en 2015 - source : RPLS 2015



© ADEUS - IGN GéoFila 2015 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur - EPCI 2015

## Carte n°39. Répartition du parc locatif social dans le Pays Rhénan en 2015

Nombre de logements sociaux en 2015 - source : RPLS 2015



© ADEUS - IGN GéoFla 2015 / EUROGEographics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur - EPCI 2015

Comme dans tous les territoires, le mode de financement le plus répandu du parc locatif social dans le Pays Rhénan – à 91 % - est le PLUS (Prêt locatif à usage social). Les logements financés en PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration) permettent d'abriter les populations les plus modestes dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond HLM, tandis que le PLS (Prêt locatif social), permet de loger les ménages dont les revenus dépassent de 20 à 30 % les plafonds HLM.

Depuis le milieu des années 1990 et presque tous les ans, le parc social s'est enrichi de nouveaux logements dans le Pays Rhénan.

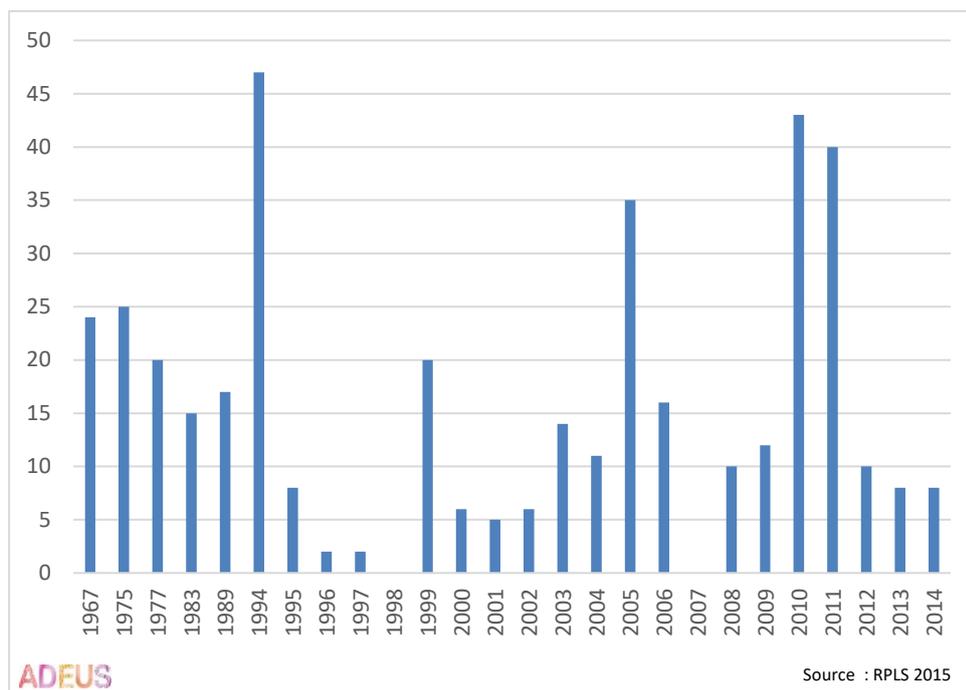
Qu'il s'agisse de consommation d'énergie ou de rejet de gaz à effet de serre (GES), le parc social du Pays Rhénan compte peu de logements dans les classes supérieures, à faible impact.

**Tableau n°20. Performance énergétique du parc locatif social dans le Pays Rhénan en 2015**

	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D	Classe E	Classe F	Classe G	Non renseigné	Sans objet
Consommation d'énergie		25	95	85	70	58	15	55	1
Rejet de GES	13	2	81	93	100	57	2	55	1

Source : RPLS 2015

### Graphique n°44. Année de première mise en service du parc locatif social dans le Pays Rhénan



## 8. Etat de l'indignité et de la dégradation des logements

**NB : les informations ci-dessous sont extraites du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2015-2020.**

Aux termes des articles 1-1, 3 et 4 de la loi Besson du 31 mai 1990 :

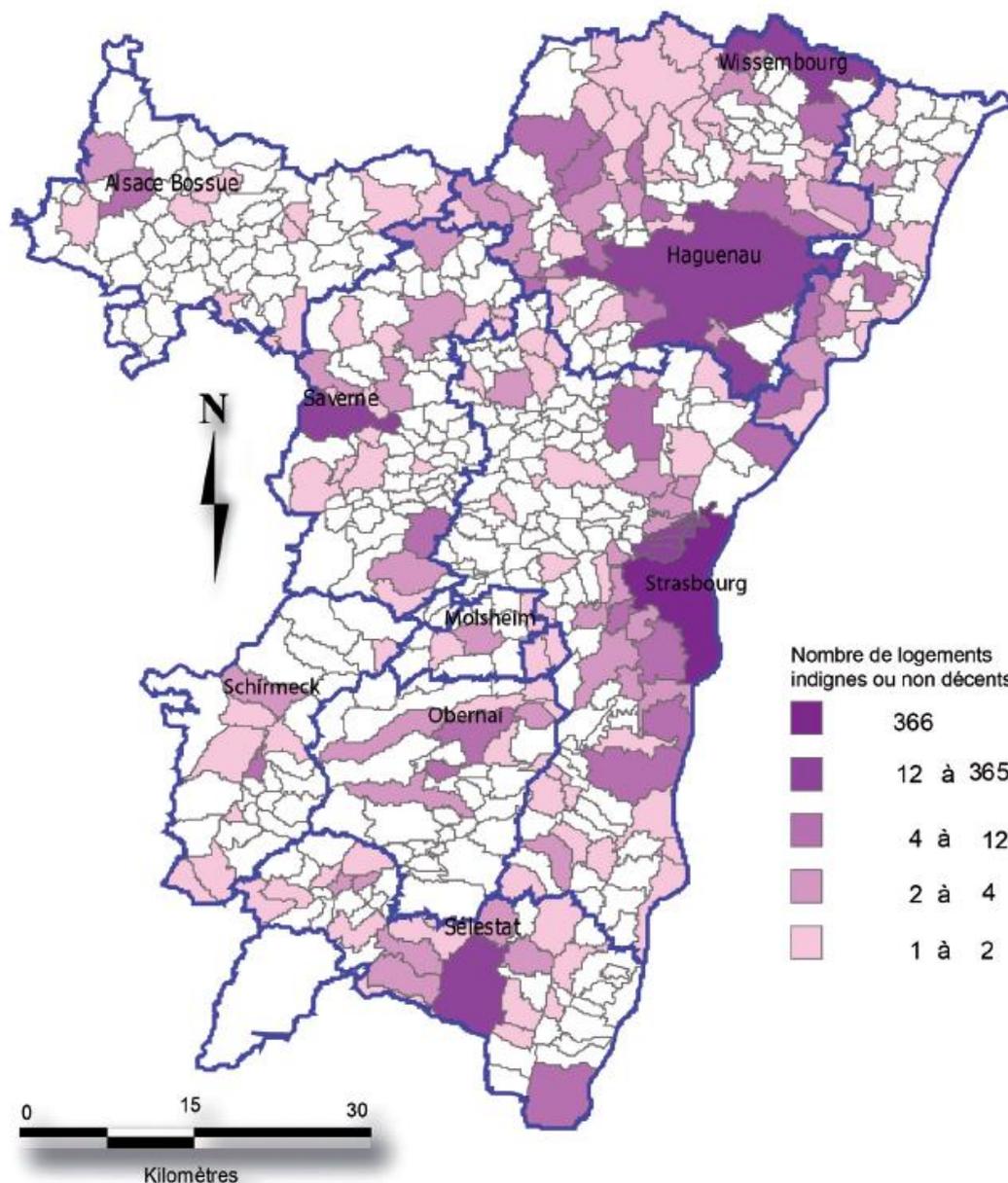
- Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ;
- sont constitutifs d'un habitat informel les locaux et les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes ;
- le comité responsable du PDALHPD met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel.

Il ressort de l'évaluation du PDALPD 2010-2014 que :

- le potentiel de logements indignes à traiter à l'échelle du Bas-Rhin est estimé à 10 209 logements privés.

Carte n°40. Les logements indignes ou non décents en 2013 – Département du Bas-Rhin

Les logements indignes ou non décents en 2013  
département du Bas-Rhin



Source : IGN BD CARTO (éd 1999)  
Données : CG67-DEELIND  
Réalisation : PAT/DHAD/mai 2014

Il ressort qu'une majorité de communes du Pays Rhéan sont concernées par la présence de logements indignes ou non décents.

Le PDALHPD 2015-2020 (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) prévoit pour le territoire du SCoT de la Bande Rhénane Nord de :

- produire 6 logements sociaux de type PLA-I ;
- remettre sur le marché 9 logements privés dans le cadre du conventionnement ANAH social et très social ;
- mobiliser 10 logements privés à vocation sociale pour des ménages relevant du PDALHPD.

Identifier 20 logements indignes pouvant être traités par le réseau DDELIND (Dispositif départemental d'éradication du logement indigne et non décent).

## 9. Un faible risque de précarité énergétique

Les charges d'énergie liées au logement représentent un poids de plus en plus considérable dans le budget des ménages. Parmi elles, le chauffage pèse le plus lourdement dans le budget. Avec des factures de chauffage alourdies par la rigueur du climat, la taille et l'ancienneté des logements, la région Alsace se place au 8<sup>ème</sup> rang national pour l'importance des dépenses liées au chauffage selon les analyses de l'INSEE en 2015.

Afin de mieux comprendre les facteurs explicatifs de la précarité énergétique liée au logement, trois nouveaux critères ont été retenus pour évaluer les risques de précarité des territoires :

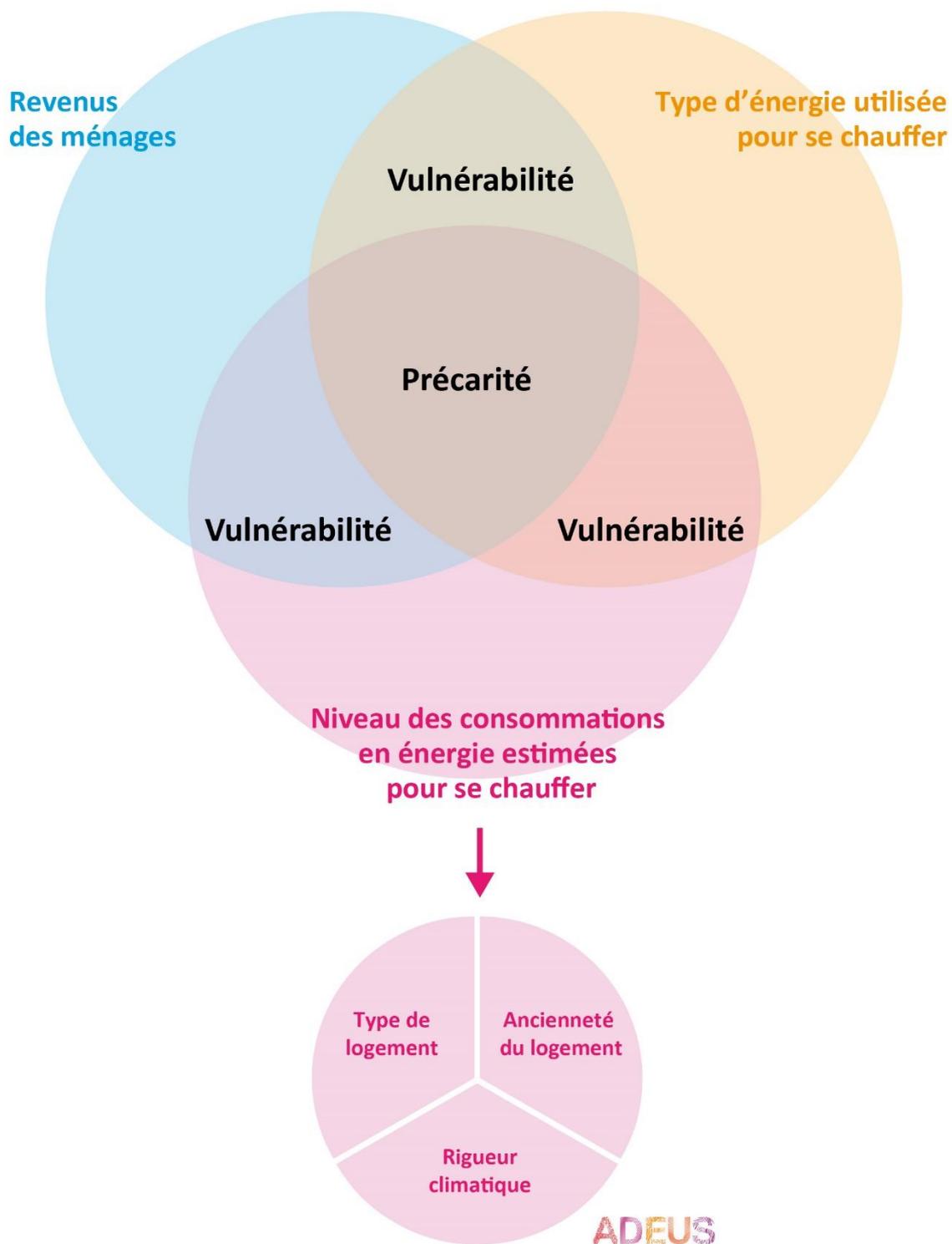
- le niveau des consommations en énergie estimées pour se chauffer, qui dépend de plusieurs critères (rigueur climatique, ancienneté du logement et type de logement) et qui donne à voir le niveau des besoins des ménages ;
- le type d'énergie utilisée pour se chauffer, dont le prix peut varier fortement d'une énergie à l'autre et qui va jouer le rôle de facteur aggravant ;
- les revenus des ménages, qui met en lumière la capacité des ménages du territoire à faire face aux dépenses d'énergie, a fortiori quand la consommation et/ou les prix sont élevés.

Lorsqu'il y a cumul des trois facteurs, le risque de précarité énergétique est le plus fort. Dans le cas du cumul de deux facteurs, on parlera plutôt de vulnérabilité, ce qui correspond à une situation de fragilité qui peut basculer rapidement vers une précarité effective.

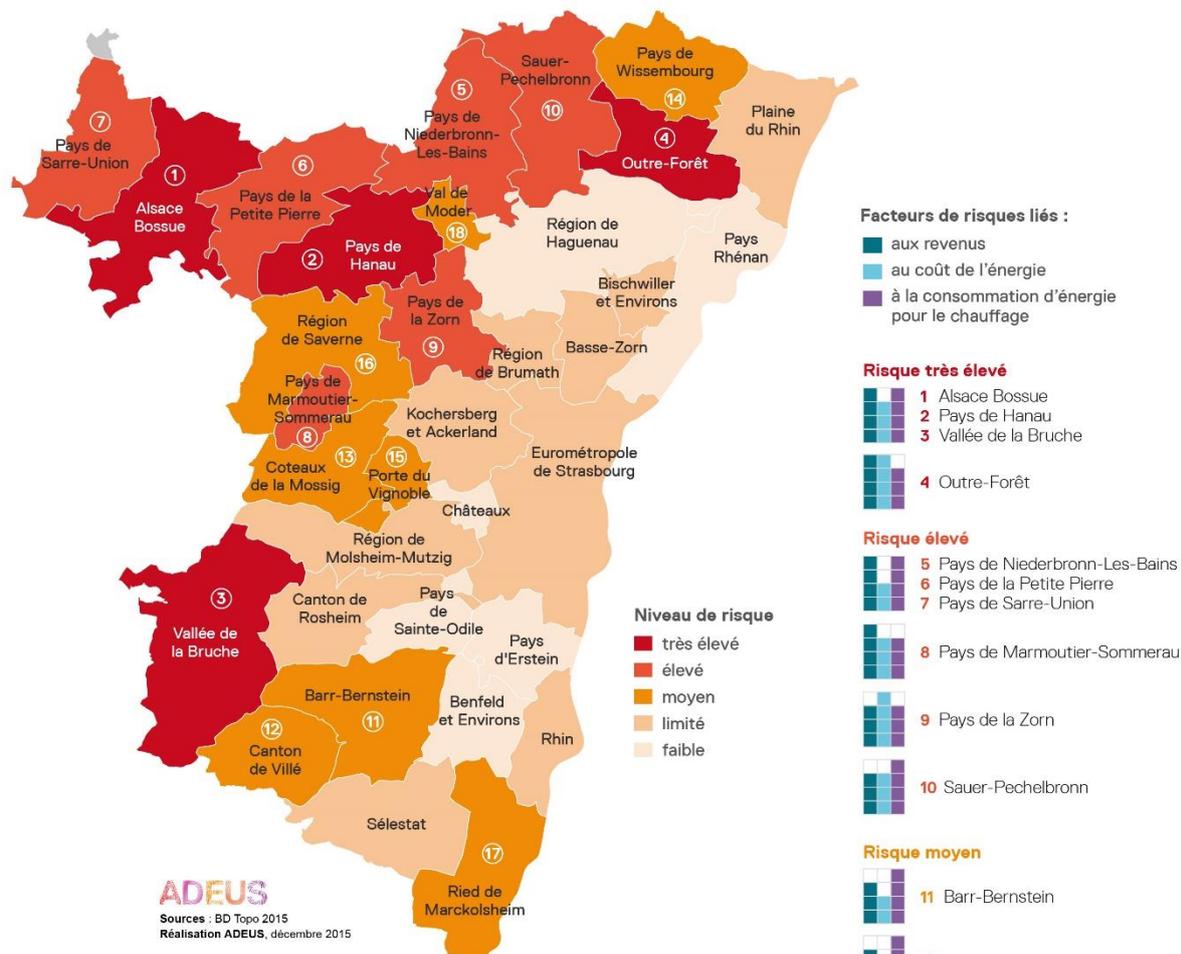
Une situation de précarité énergétique est liée à la faiblesse des revenus d'un ménage, conjuguée à la mauvaise qualité thermique du logement et à l'augmentation des prix de l'énergie.

Le cumul des trois critères indique un risque de précarité : la précarité énergétique liée au logement traduit un cumul de difficultés pour le ménage et met en lumière des situations qui nécessiteraient une intervention prioritaire. Le cumul de deux critères indique un risque de vulnérabilité : la vulnérabilité énergétique liée au logement décrit une situation de fragilité qui peut rapidement basculer vers une situation de précarité. Elle met en lumière un potentiel de logements ou de ménages à risque, qui nécessiteraient d'être ciblés par des actions préventives.

Graphique n°45. Cumul des risques de précarité énergétique



## Carte n°41. Niveaux et facteurs de risque de précarité et vulnérabilité énergétique dans les logements



### Deux niveaux de lecture pour ces cartes :

#### Le niveau de précarité qui donne à voir le cumul de risques.

Plus la couleur est foncée, plus il existe dans certains territoires des risques d'avoir aujourd'hui une part importante de logements et de ménages en situation de précarité, impliquant des actions curatives des collectivités publiques.

Les couleurs intermédiaires montrent la vulnérabilité de certains territoires. Des risques existent, mais peut-être à plus long terme impliquant des actions plutôt préventives de la part des collectivités publiques.

Les couleurs claires indiquent un risque plus faible. Cela ne veut pour autant pas dire qu'il n'y a aucune situation de vulnérabilité ou de précarité dans les territoires concernés.

Le baromètre qui donne à voir qu'à niveau de vulnérabilité et/ou de précarité comparable, les types et les niveaux de risques sont différents. Ces baromètres permettent une lecture plus fine des enjeux propres à chaque territoire. Ils donnent également une perspective aux collectivités publiques sur les champs d'actions à mener en priorité.

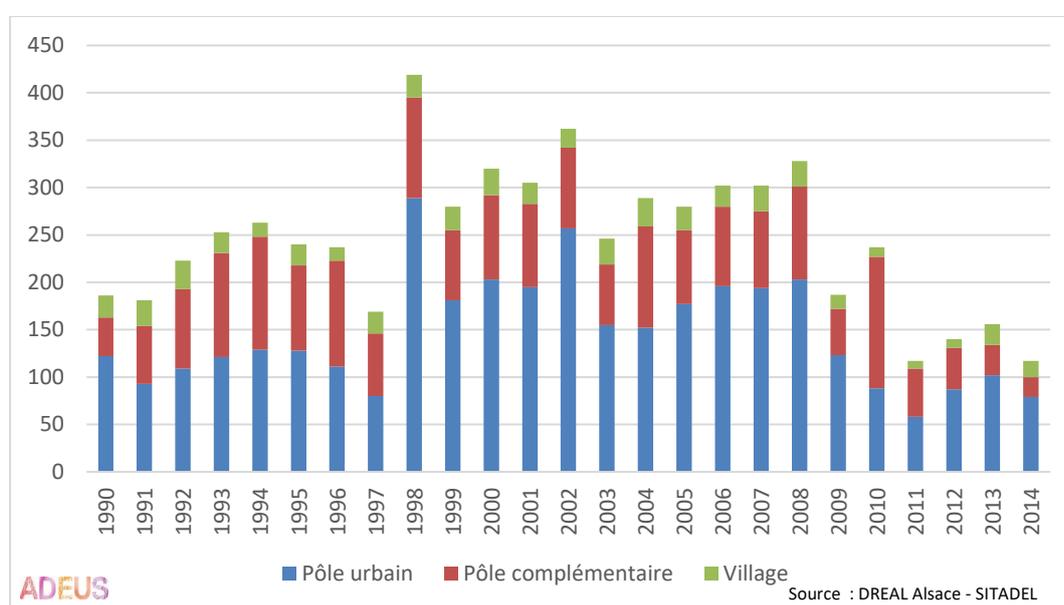
## II. LE MARCHÉ DU LOGEMENT

### 1. Un tassement de la production de logements

#### 1.1. Une fluctuation du nombre de logements

Depuis le début des années 1990, le nombre de logements commencés chaque année a fortement fluctué, mais jusqu'en 2010, n'a jamais été inférieur à 150 unités par an. Depuis 2011, il se produit moins de 150 logements annuellement dans le Pays Rhéna.

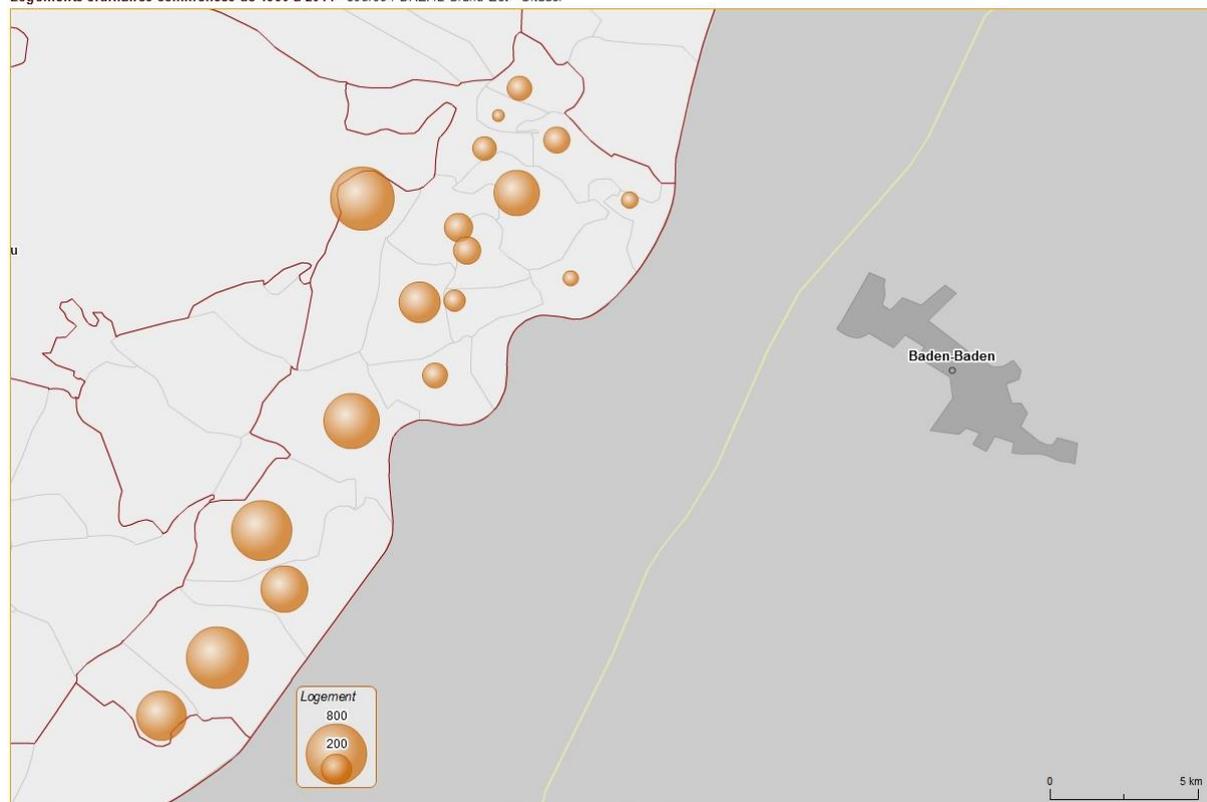
**Graphique n°47. Evolution du nombre de logements commencés dans le Pays Rhéna par niveau d'armature**



La tendance récente, après de longues années de fort dynamisme semble être plutôt au ralentissement de la production de logements, ce qui interroge l'estimation des besoins en logements établis dans le SCoT. En effet, au cours des années 2000 à 2010, il se construisait en moyenne 280 logements par an (chiffre proche des orientations du SCoT), alors qu'entre 2011 et 2014, il ne s'est plus construit que 132 logements en moyenne annuelle.

## Carte n°42. Logements commencés par commune du Pays Rhénan de 1990 à 2014

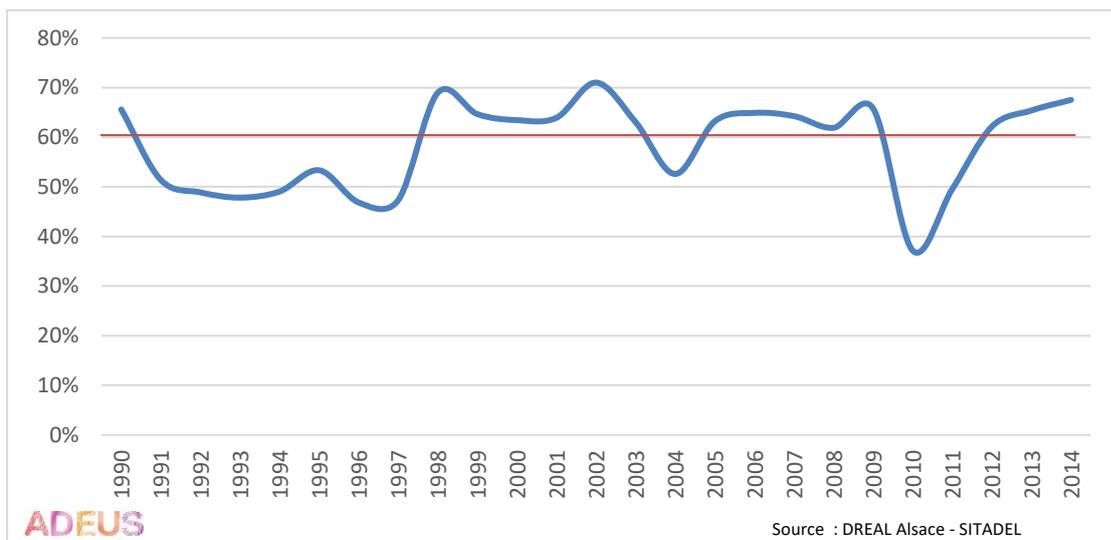
Logements ordinaires commencés de 1990 à 2014 - source : DREAL Grand Est - Sitadel



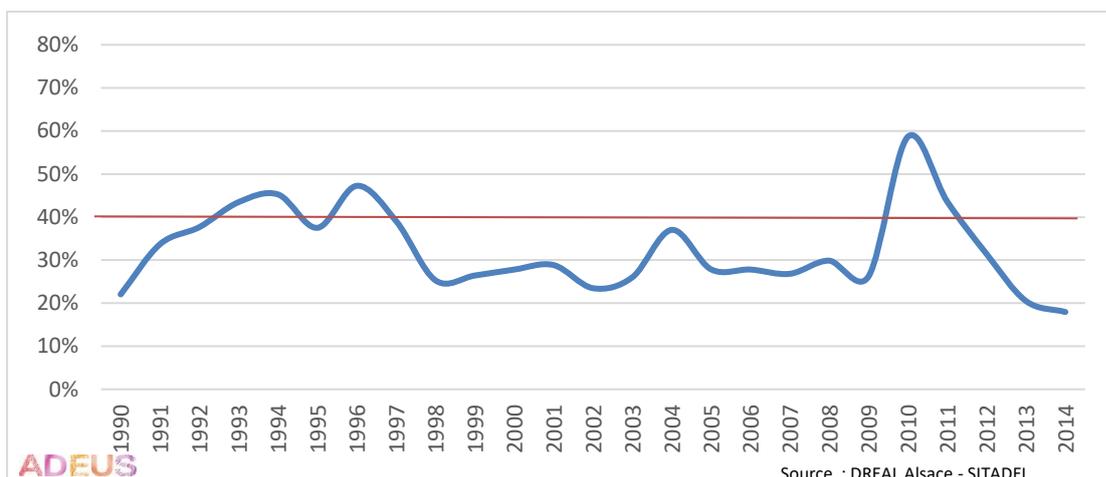
### 1.2. Une nette répartition de la production de logements entre les niveaux d'armature

Sur l'ensemble de la période d'observation, les communes du pôle urbain ont porté 59 % de la production totale de logements, avec des variations pouvant aller de la moitié aux deux-tiers selon les années. Les communes du pôle complémentaire ont concentré 32 % de la production totale de logements.

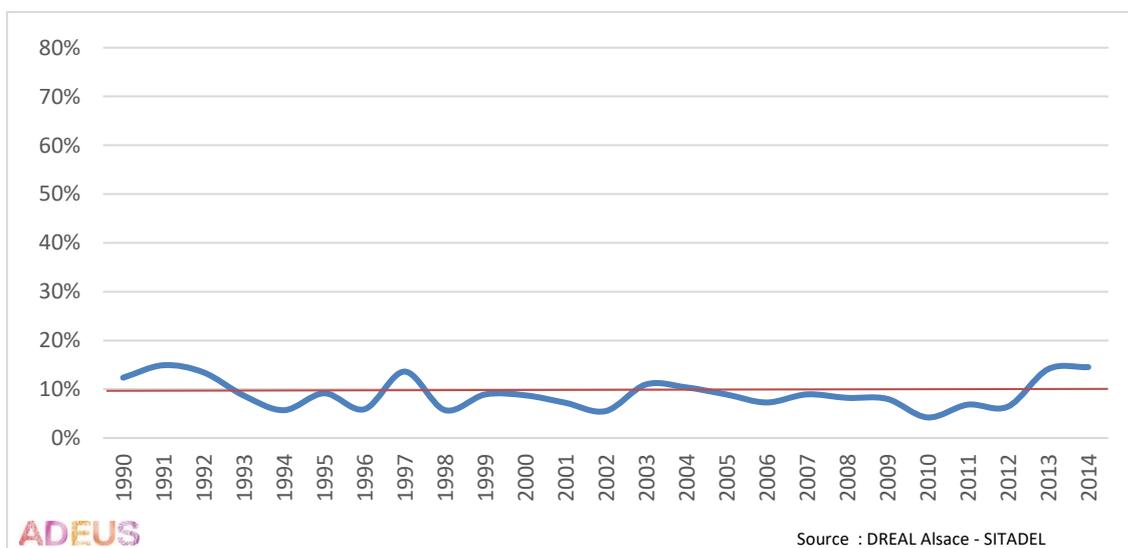
**Graphique n°48. Part du pôle urbain dans la production de logements**



**Graphique n°49. Part du pôle complémentaire dans la production de logements**



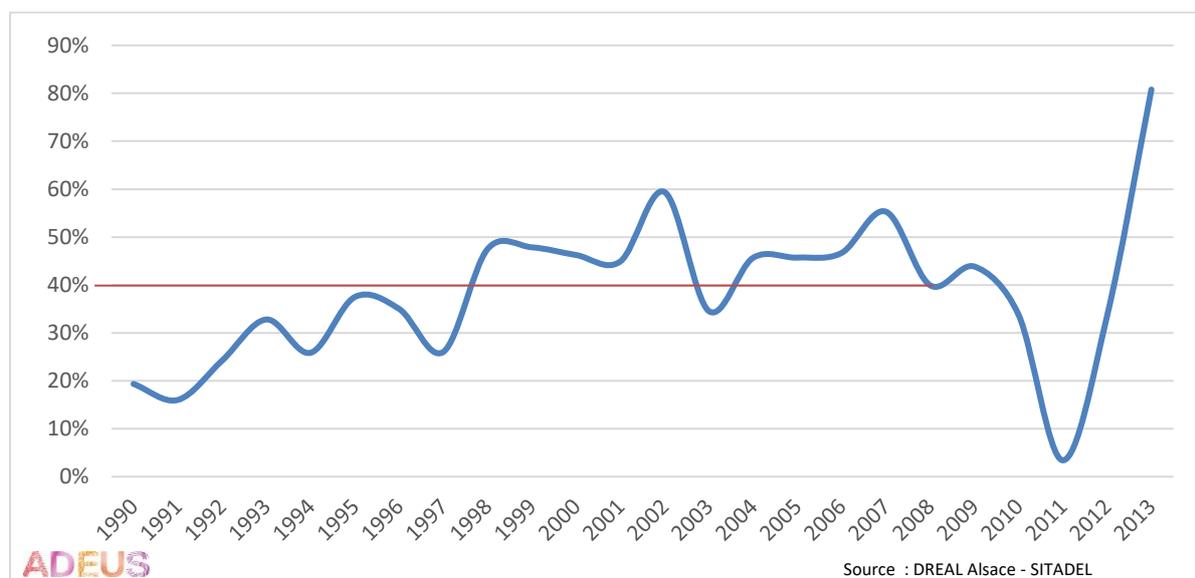
**Graphique n°50. Part des villages dans la production de logements**



### 1.3. Une progression du collectif

Alors que les appartements représentaient moins d'un tiers des logements construits dans le Pays Rhénan au début des années 1990, leur part a sensiblement progressé au fil des ans, pour parfois atteindre et dépasser la moitié de la production totale. Sur l'ensemble de la période d'observation, les logements collectifs représentent 40 % de l'ensemble.

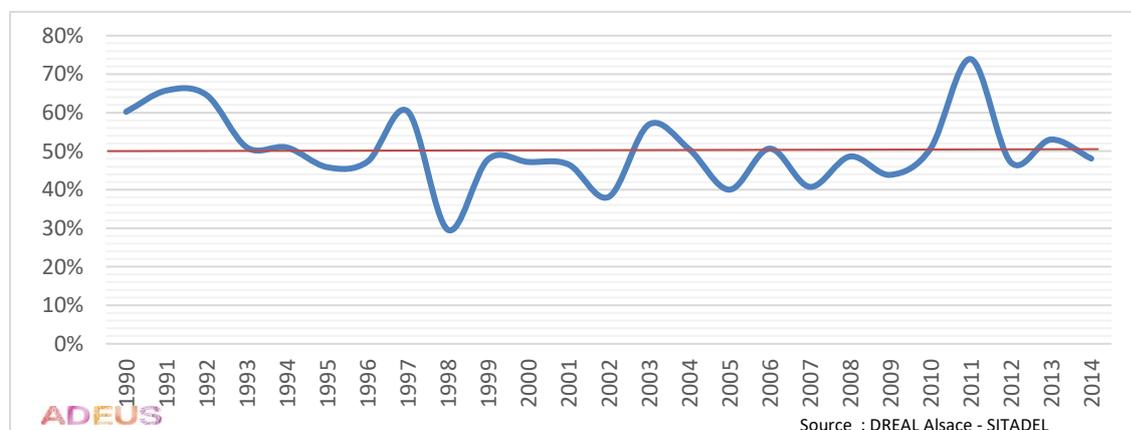
**Graphique n°51. Part du collectif dans la production de logements dans le Pays Rhénan**



### 1.4. Une prédominance de grands logements dans la production

Depuis 1990, près de la moitié (48 %) des logements commencés dans le Pays Rhénan sont des logements de grande taille, en lien avec l'importance de la maison individuelle dans ce territoire. Les petits logements, particulièrement attractifs pour les plus jeunes, mais aussi pour les seniors qui ne sont plus en capacité d'entretenir une grande maison, ne représentent pas plus de 10 % des logements produits.

**Graphique n°52. Part des grands logements dans la production neuve dans le Pays Rhénan**



## 2. Une diminution du nombre de terrains à bâtir et de leur prix

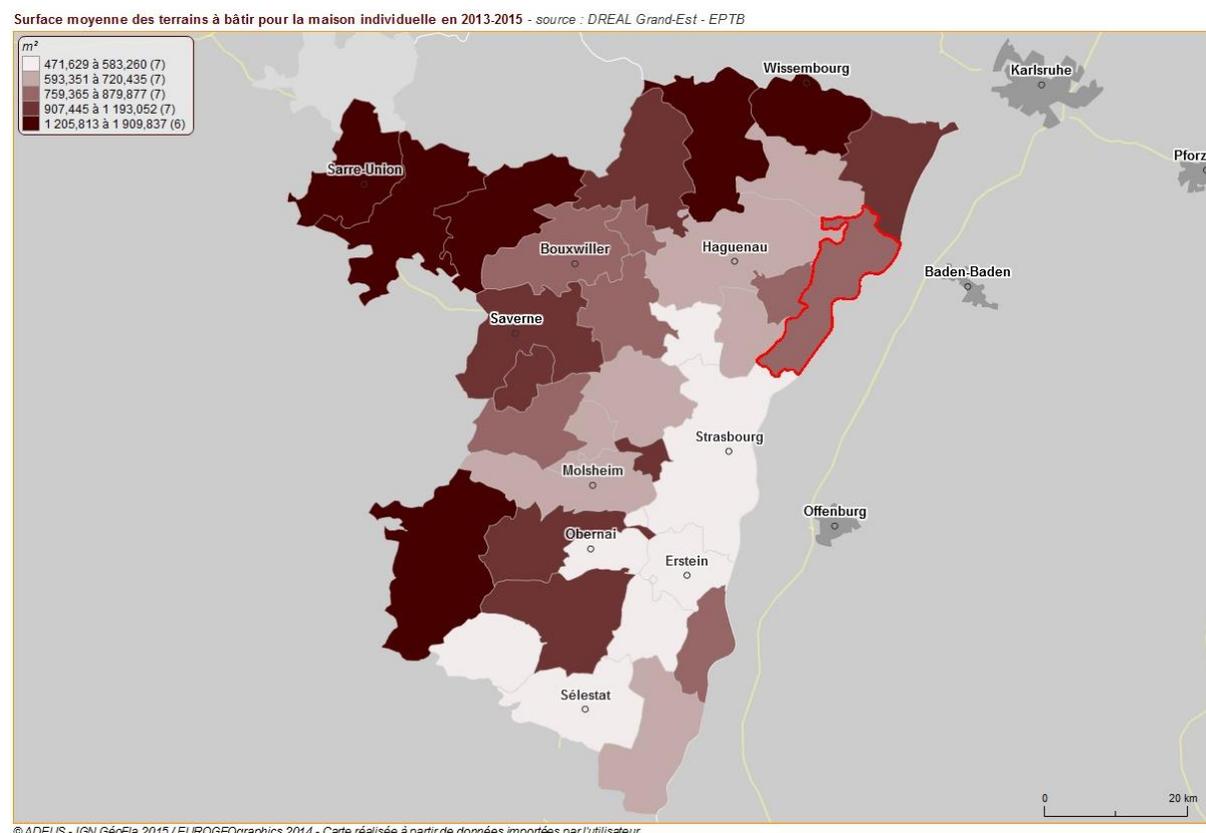
L'exploitation de l'Enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB) de la DREAL permet d'aborder une partie du marché foncier ; celui de la maison individuelle pure en diffus (c'est-à-dire hors procédure d'aménagement). Dans l'ensemble de la région Grand-Est, les observations effectuées à l'échelle des intercommunalités de 2006 à 2015 indiquent à la fois une diminution des transactions, une diminution de la taille moyenne des terrains, mais une augmentation continue des prix moyens.

Dans le Pays Rhénan (les données ne sont pas disponibles à la commune ni à l'année), la surface moyenne des terrains pour de la maison individuelle pure n'a jamais été inférieure à 600 m<sup>2</sup> et est même plutôt en augmentation depuis les années 2011-2013, pour dépasser le seuil des 800 m<sup>2</sup> en 2013-2015.

En revanche, le nombre de terrains cédés n'a jamais été aussi faible qu'au cours de la période 2013-2015, avec moins de 100 unités vendues. De plus, les prix moyens des terrains au m<sup>2</sup>, qui étaient compris dans une fourchette allant de 100 €/m<sup>2</sup> à 110 €/m<sup>2</sup> sont tombés juste en-dessous de ce seuil pour les années 2013-2015, à 99 €/m<sup>2</sup>.

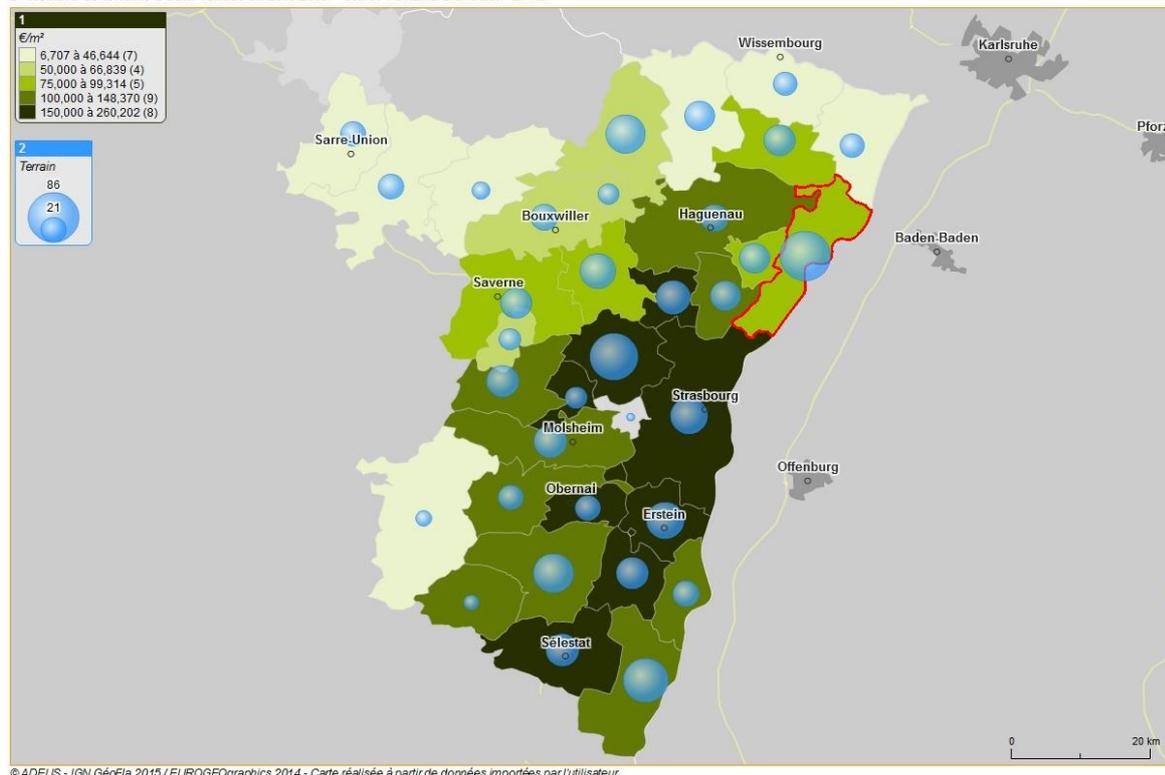
En 2013-2015, le Pays Rhénan se situe dans la tranche intermédiaire en termes de prix des terrains, mais reste néanmoins l'intercommunalité dans laquelle le plus grand nombre de terrains a été vendu dans le département.

### Carte n°43. Surface moyenne des terrains à bâtir par intercommunalité dans le Bas-Rhin en 2013-2015



## Carte n°44. Nombre de terrains vendus et prix moyen dans le Bas-Rhin en 2013-2015

1 - Prix moyen des terrains à bâtir en 2013-2015 - source : DREAL Grand-Est - EPTB  
2 - Nombre de terrains à bâtir vendus en 2013-2015 - source : DREAL Grand-Est - EPTB



### 3. Des prix des biens à la vente et à la location inférieurs aux moyennes départementales

L'analyse des transactions se basent sur 3 533 ventes de biens immobiliers dans le Bas-Rhin.

Les prix de vente moyens sont compris entre 1 208€/m<sup>2</sup> et 2 484€/m<sup>2</sup> selon les territoires, avec une moyenne départementale qui s'établit à 2 140 €/m<sup>2</sup>. Dans la Bande Rhénane Nord, les prix moyens des ventes de bien s'établissent à 1 972 €/m<sup>2</sup>, soit un niveau légèrement inférieur à la moyenne.

Les prix de vente moyens d'appartements s'élèvent à 2 451 €/m<sup>2</sup> dans le département, échelonnés de 1 640 €/m<sup>2</sup> à 2 586 €/m<sup>2</sup>. Toutefois, à l'échelle de la Bande Rhénane Nord, il n'y a pas suffisamment de transactions d'appartements pour calculer un prix moyen significatif.

Les prix de vente moyens des maisons individuelles s'établissent à 1 908 €/m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin, compris entre 1 208 €/m<sup>2</sup> et 2 328 €/m<sup>2</sup> selon les territoires. Dans la Bande Rhénane Nord, les prix moyens des maisons se situent à un niveau légèrement inférieur à la moyenne départementale, à 1 896 €/m<sup>2</sup>.

Quant à l'analyse des loyers du parc privé dans le Bas-Rhin, elle s'appuie sur une base de 5 060 mises en location, sans double compte.

Dans le département du Bas-Rhin, les loyers moyens sont compris entre 7,2 €/m<sup>2</sup> et 9,9 €/m<sup>2</sup> selon les SCot, avec une moyenne à 9,4 €/m<sup>2</sup>. Dans la Bande Rhénane Nord, les loyers moyens s'établissent à 8,1 €/m<sup>2</sup>.

### III. LES POPULATIONS SPECIFIQUES

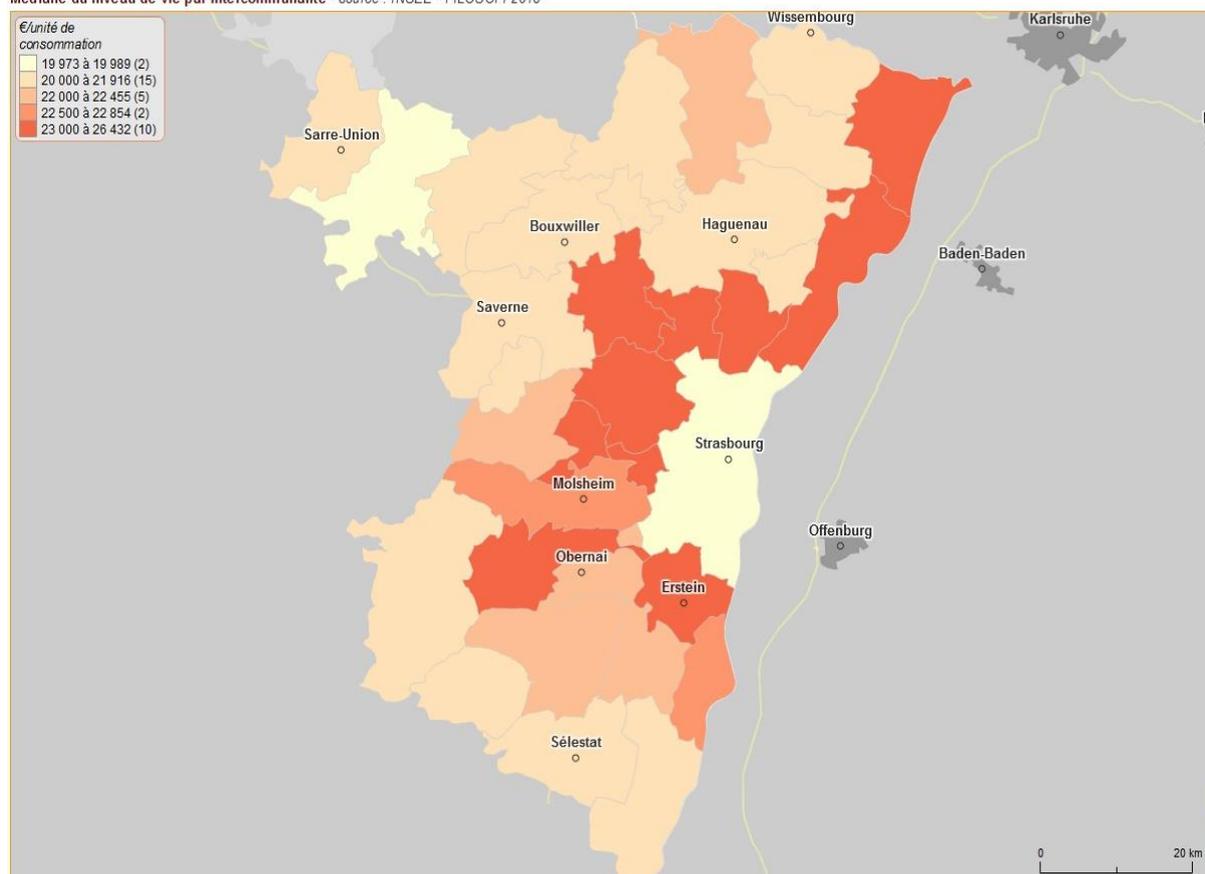
#### 1. Une population globalement aisée

En 2013, le niveau de vie médian dans le Pays Rhénan s'établissait à 23 268 € par unité de consommation, ce qui signifie qu'une moitié de la population avait un niveau de vie inférieur à ce montant, et une autre moitié un niveau de vie supérieur. De ce fait, la Communauté de Communes se situe plutôt parmi les territoires au niveau de vie les plus élevés du Bas-Rhin.

Au sein de l'intercommunalité, il n'y a pas une grande dispersion de ce niveau de vie médian, entre le niveau de vie le plus faible (21 065 €) et le plus élevé (25 693 €) et en tous cas, bien plus faible qu'à l'échelon départemental (de 17 475€ à 31 045 €).

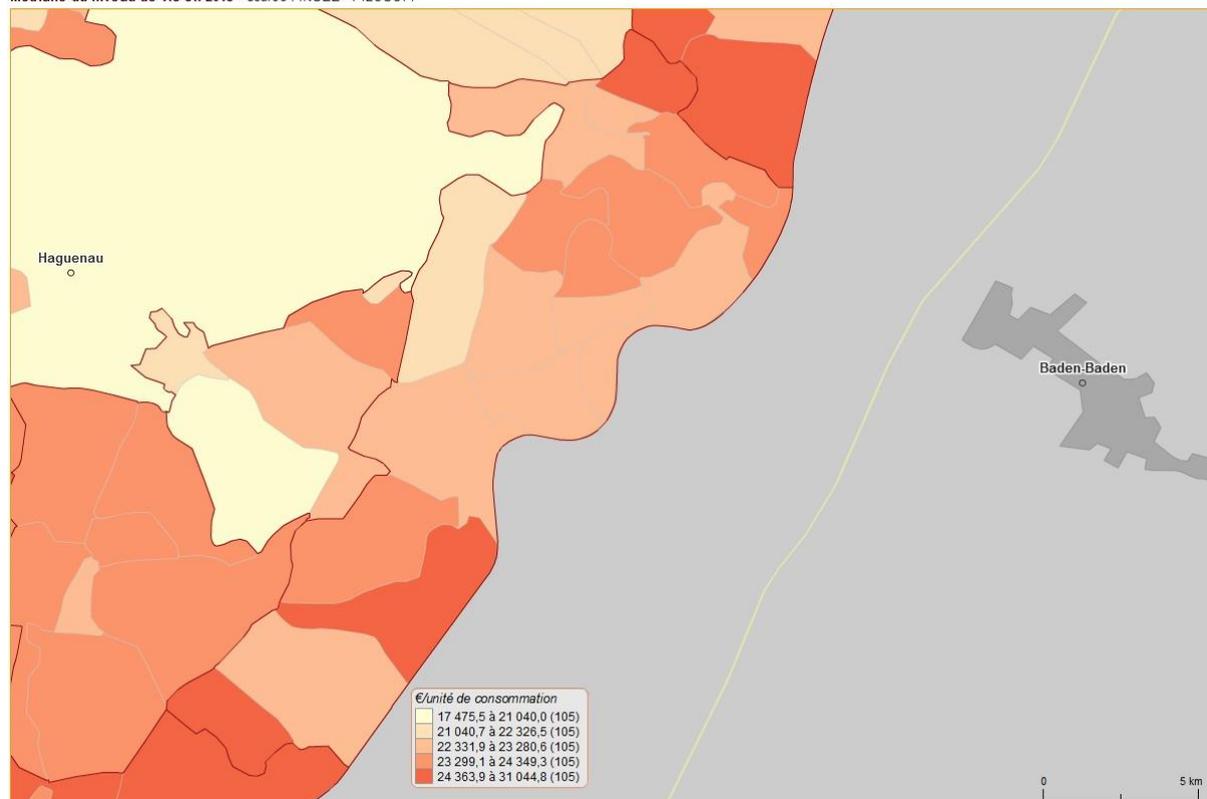
#### Carte n°45. Médiane du niveau de vie par intercommunalité dans le Bas-Rhin en 2013

Médiane du niveau de vie par intercommunalité - source : INSEE - FILOSOFI 2013



## Carte n°46. Médiane du niveau de vie par commune dans le Pays Rhénan en 2013

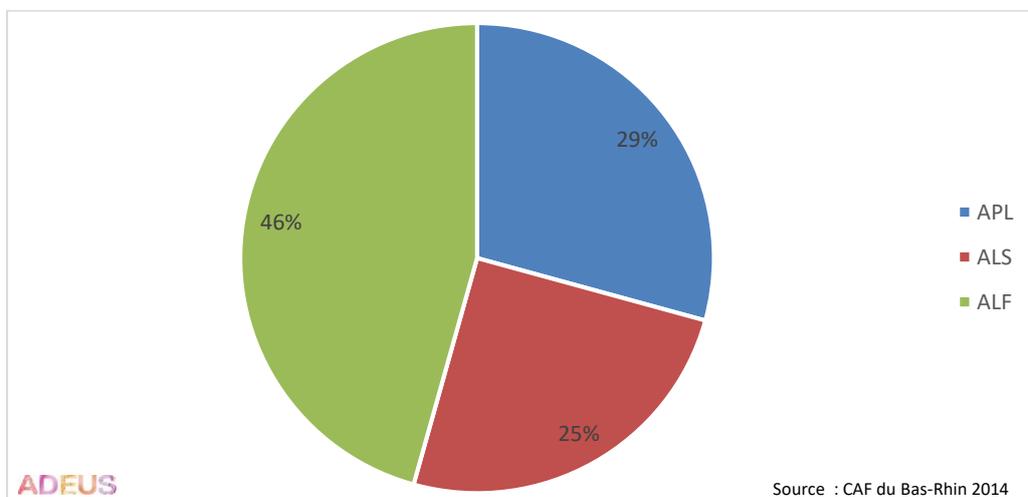
Médiane du niveau de vie en 2013 - source : INSEE - FILOSOFI



## 2. Mais des bénéficiaires d'aides au logement

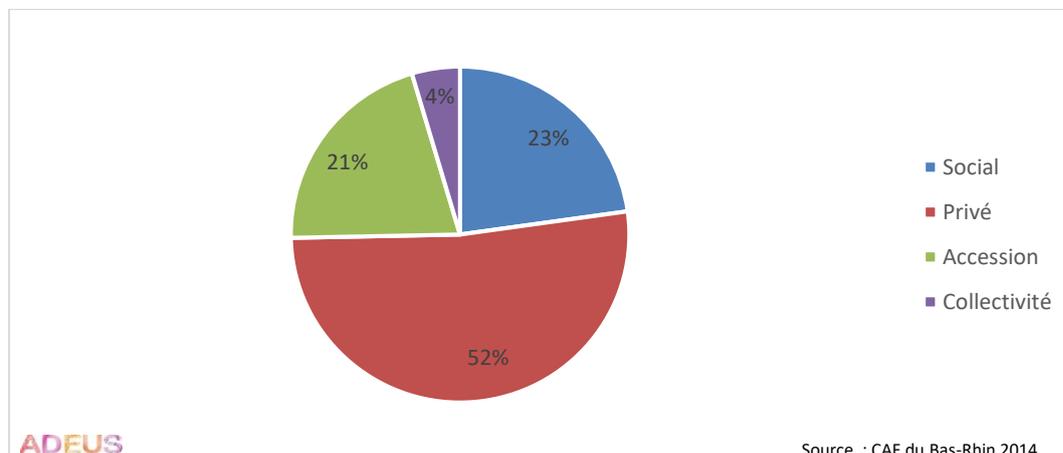
Malgré un niveau de vie globalement élevé et supérieur à la moyenne départementale, certains ménages du Pays Rhénan perçoivent des aides au logement de la Caisse d'allocations familiales. On dénombre ainsi 1 110 personnes bénéficiaires des aides au logement dans l'intercommunalité, qui perçoivent différents type d'allocations.

## Graphique n°53. Répartition des aides au logement dans le Pays Rhénan en 2014



La majorité des bénéficiaires des aides au logement sont des locataires du parc privé, tandis que les locataires du parc social représentent moins du quart de l'ensemble. De la même façon, plus de 200 accédants à la propriété perçoivent des allocations logement.

**Graphique n°54. Distribution des bénéficiaires des aides au logement selon le statut d'occupation dans le Pays Rhénan en 2014**



### 3. Des demandeurs de logements sociaux

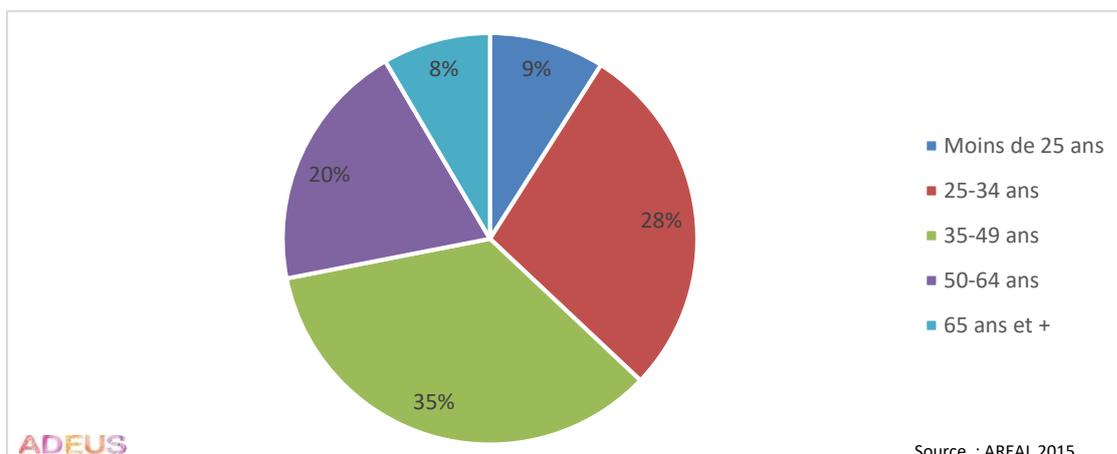
En 2015, 178 personnes avaient effectué une demande de logement social pour habiter dans le Pays Rhénan. Ces personnes ne sont pas toutes originaires du Pays Rhénan, mais une très large majorité y réside déjà (72 %). Par ordre décroissant, les communes les plus demandées qui regroupent 62 % des demandes sont Gamsheim, Soufflenheim et Herrlisheim.

La plupart des demandeurs sont d'âge intermédiaire, compris entre 20 et 49 ans. Ce sont pour la plupart des personnes seules ou des personnes isolées avec une autre personne à charge (familles monoparentales), même s'il y a quelques familles parmi les demandeurs. De ce fait, le nombre de personnes à loger est relativement restreint, puisque plus de la moitié des ménages demandeurs ne sont composés que d'une ou deux personnes.

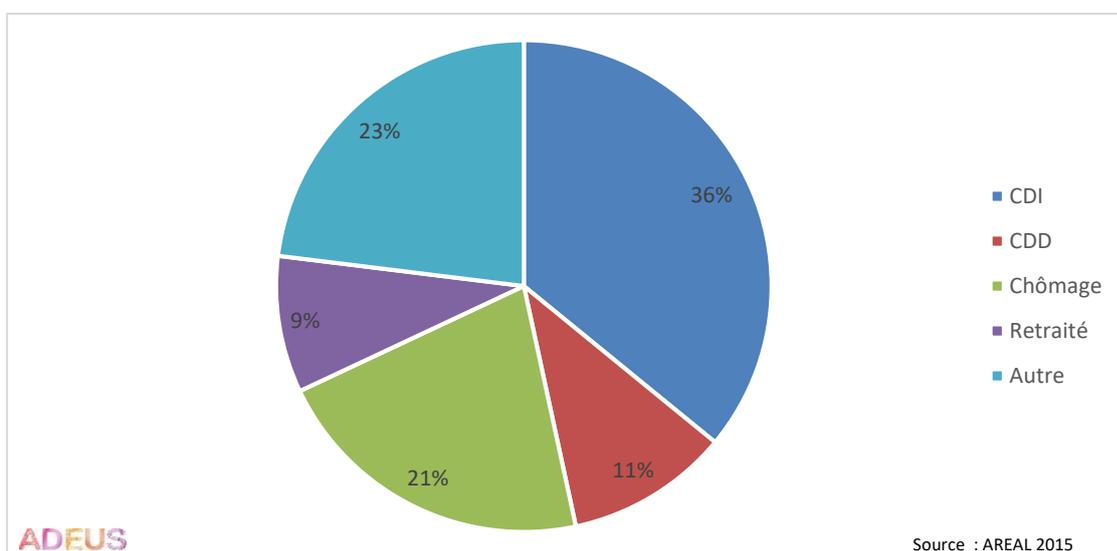
La majorité des demandeurs n'a pas d'enfants à charge et seuls 38 % en ont un ou deux. Une part importante des demandeurs de logements sociaux ont un emploi en CDI ou en CDD. Le tiers des demandeurs est locataire du parc privé et moins de 10 % sont propriétaires de leur logement.

Les logements demandés sont plutôt petits ou de taille intermédiaire (2, 3 et 4 pièces principalement), particulièrement peu présents dans le territoire.

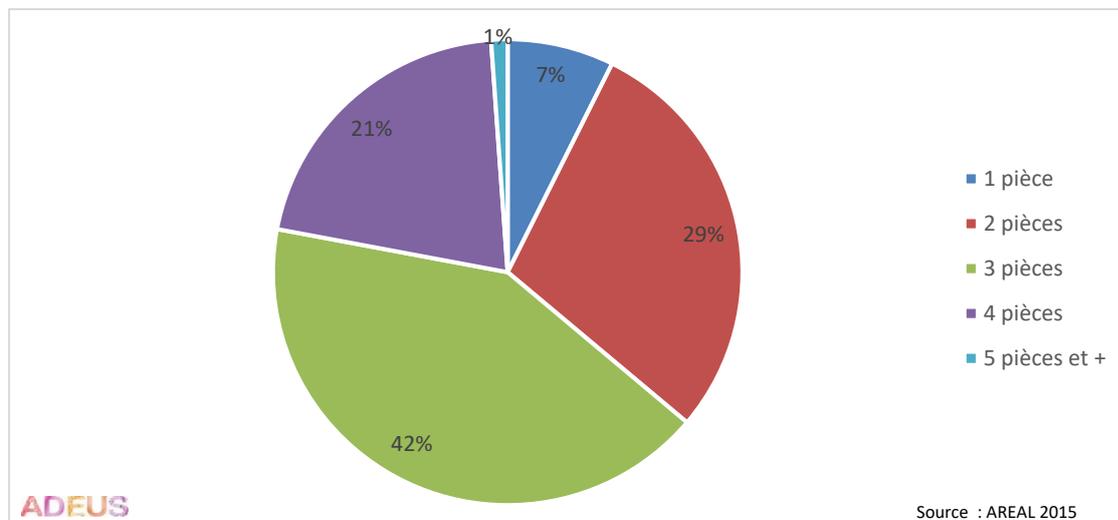
**Graphique n°55. Répartition par grands groupes d'âges des demandeurs de logements sociaux dans le Pays Rhénan**



**Graphique n°56. Activité professionnelle des demandeurs de logements sociaux**



**Graphique n°57. Typologie des logements sociaux demandés en 2015 dans le Pays Rhénan**



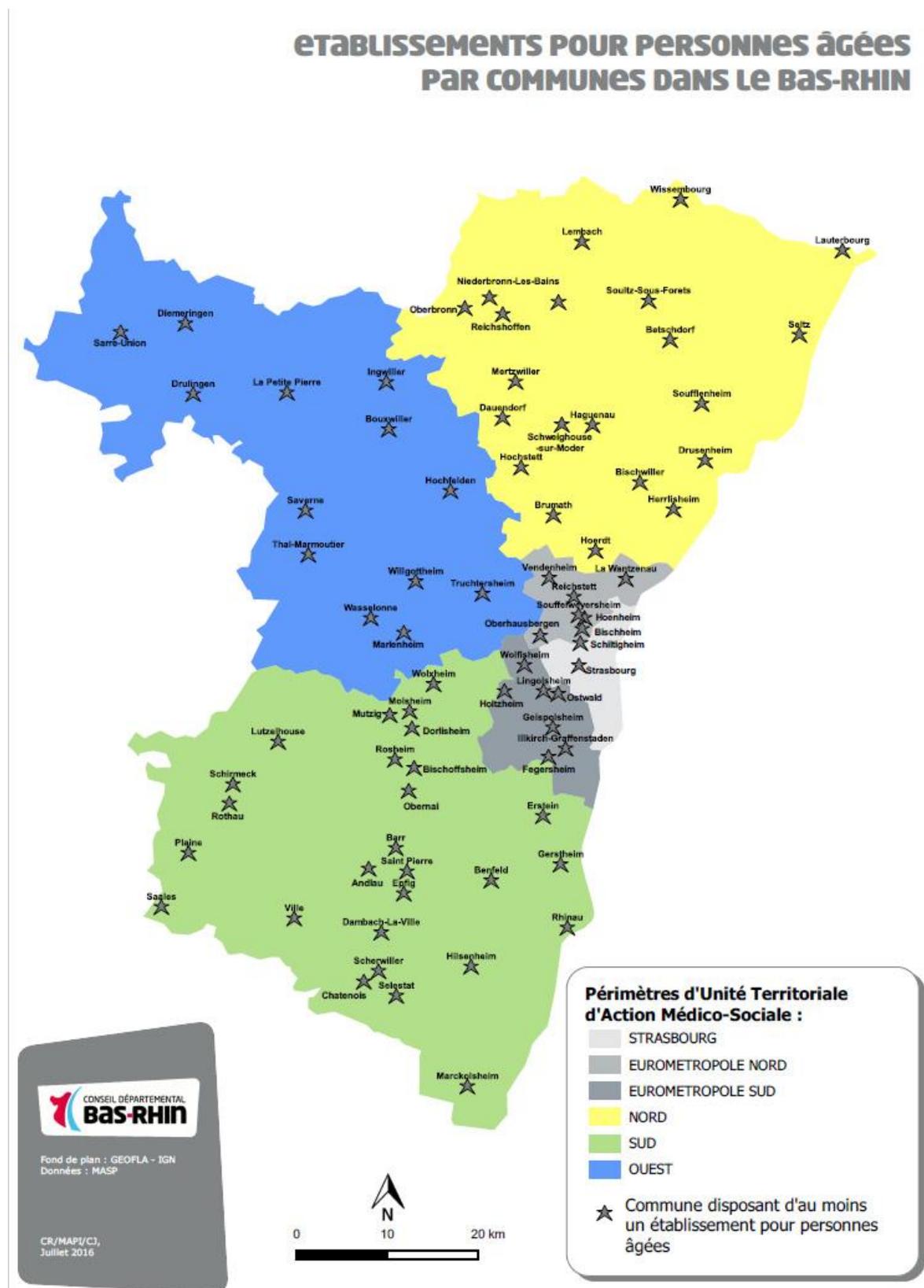
#### 4. Les personnes âgées

Les évolutions démographiques montrent un fort vieillissement de la population du Pays Rhénan, qui risque encore de s'accélérer dans les prochaines années, du fait de l'absence des classes d'âge comprises entre 15 et 40 ans.

Le Conseil Départemental du Bas-Rhin, en charge de l'aide sociale et de l'accompagnement des personnes âgées, notamment à travers son plan gérontologique recense les établissements pour personnes âgées et/ou handicapées.

Le Pays Rhénan dispose de trois établissements pour personnes âgées, dont une maison de retraite de 52 lits à Soufflenheim, ainsi qu'une maison de retraite de 80 lits à Drusenheim. Le troisième établissement est implanté à Herrlisheim.

Carte n°47. Localisation des établissements d'accueil pour personnes âgées dans le Bas-Rhin en 2016



## 5. Les jeunes ménages

De la même manière pour cette catégorie de population, l'état des lieux démographique a pointé son absence dans ce territoire. La prédominance de grands logements, le plus souvent de maisons individuelles, la faiblesse numérique du parc locatif, tant privé que social sont autant de déterminants du déficit de population jeune dans le Pays Rhéna.

Les orientations du SCoT, de même que le Plan Départemental de l'Habitat indiquent le développement de résidences juniors comme un enjeu pour le territoire.

## 6. Les gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, stipule dans son article premier que « *les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles [...] Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Il précise la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.*

*Le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'Etat intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements. »*

**NB : les informations ci-dessous (textes et cartes) sont extraites du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Bas-Rhin 2011-2017.**

Dans le département du Bas-Rhin et dans le prolongement du schéma 2002-2008, le schéma départemental pour 2011-2017 a été élaboré conjointement par le Conseil Départemental du Bas-Rhin et l'État. Cette démarche a pleinement associé les partenaires concernés : collectivités locales, associations représentant les gens du voyage ou assurant des services, Education Nationale, Agence Régionale de Santé, etc.

Le schéma pour 2011-2017 prescrit les besoins d'aménagement des aires d'accueil et les aires de grand passage, ainsi que leur fonctionnement, et définit des actions à mener pour l'intervention sociale et la scolarisation

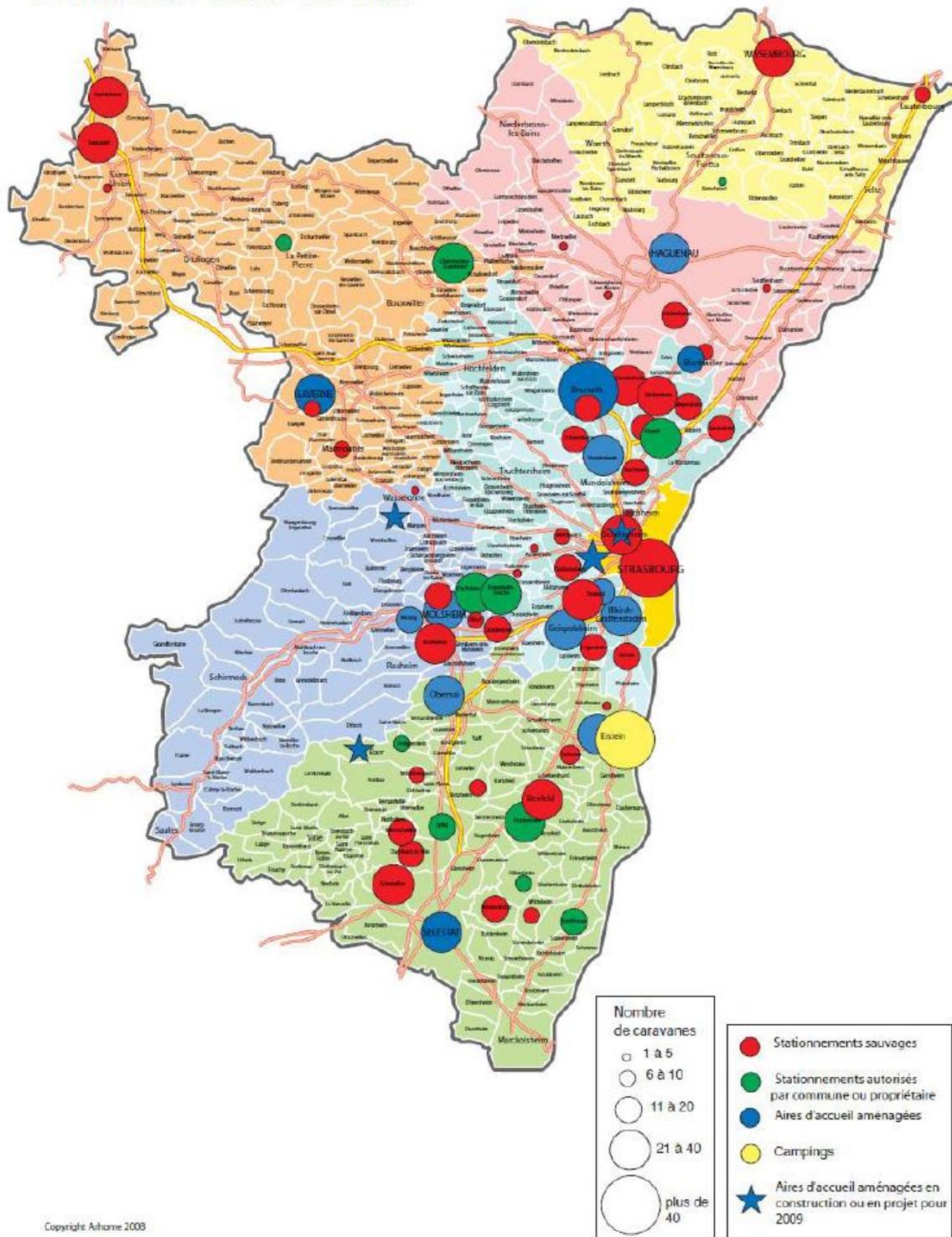
Pour l'heure, le Pays Rhéna n'est que peu concerné par cette problématique, hormis Drusenheim qui est clairement identifiée au schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Pour autant, si le rythme de croissance démographique devait se poursuivre au même rythme que les années précédentes, Soufflenheim, Herrlisheim et Gambenheim pourraient atteindre le seuil de 5 000 habitants et ainsi devoir répondre aux obligations faites par la loi en matière d'accueil des gens du voyage.

Les familles sédentarisées sont également concernées par ce schéma et il existe des situations identifiées à Sessenheim ou à Soufflenheim.

Alors que le Pays Rhéna est traversé par l'autoroute, le nombre de communes concernées par les grands passages ou par les itinérants est finalement relativement marginal.

Carte n°48. Les itinérants dans le Bas-Rhin

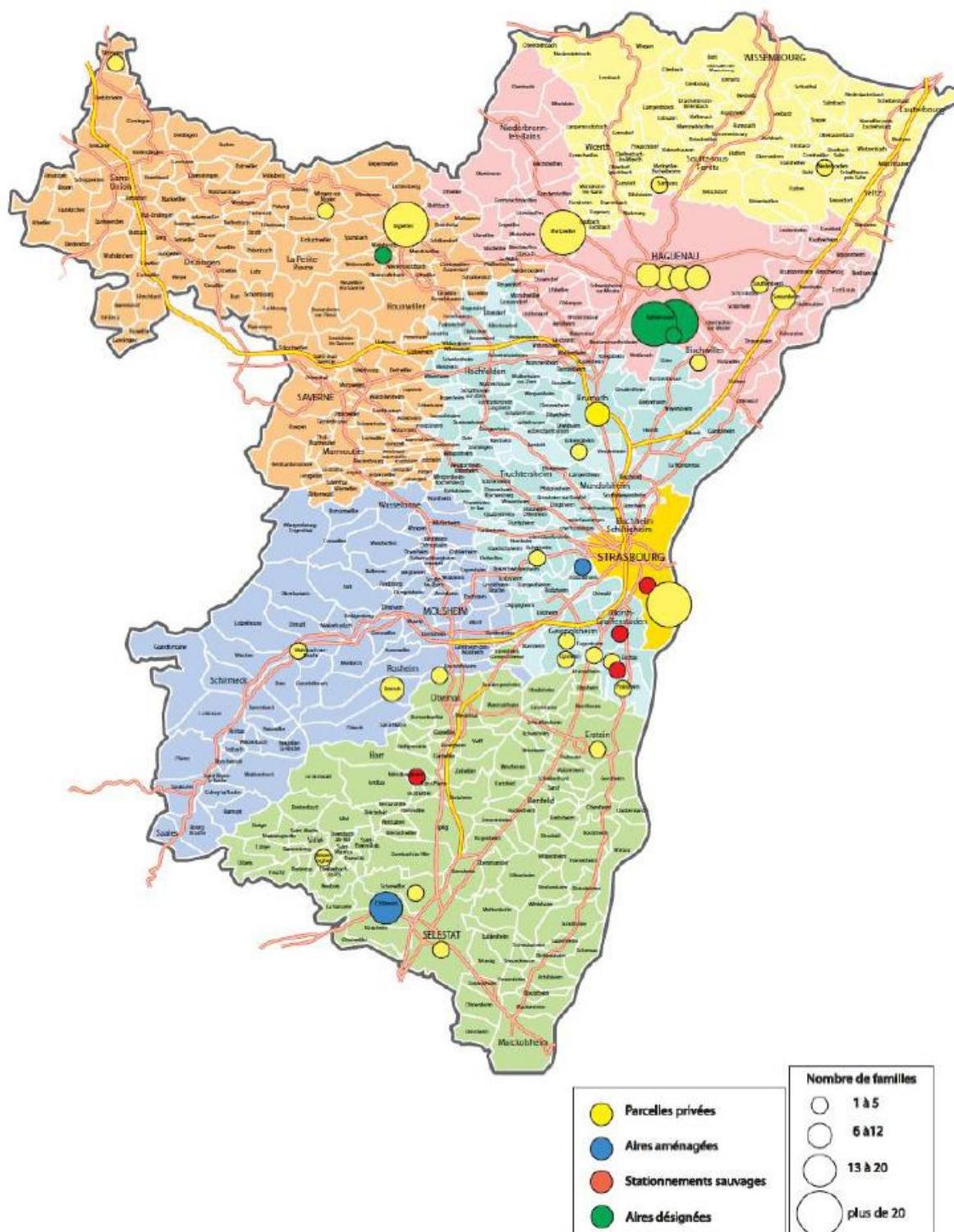
Les itinérants dans le Bas-Rhin



Copyright Aihorne 2008

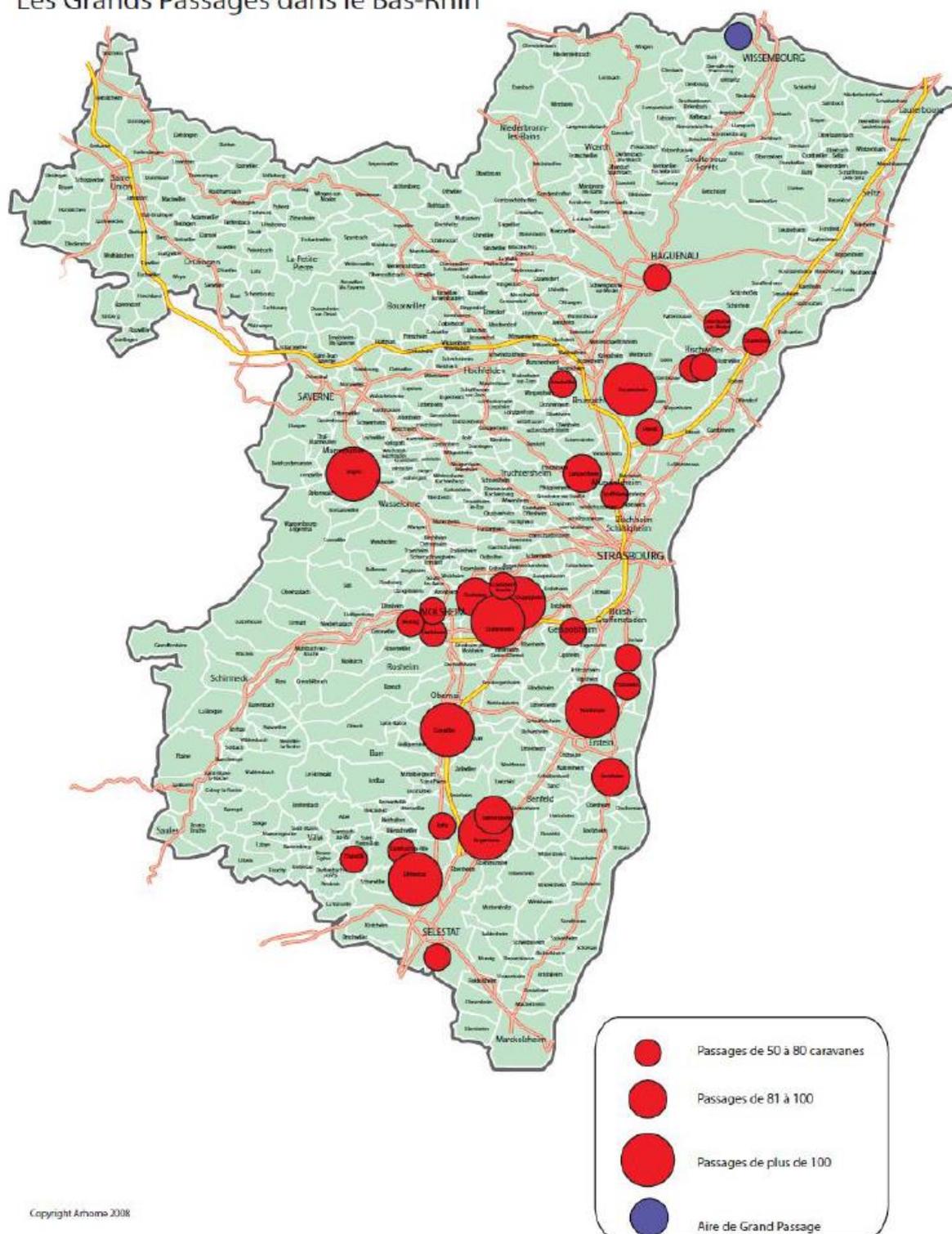
## Carte n°49. Les foyers sédentarisés dans le Bas-Rhin

### Les foyers sédentarisés dans le Bas-Rhin



## Carte n°50. Les grands passages dans le Bas-Rhin

### Les Grands Passages dans le Bas-Rhin



## C. L'ENVIRONNEMENT

---

Les besoins répertoriés en matière d'environnement figurent dans l'Etat Initial de l'Environnement.

## D. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

Les besoins répertoriés en matière de développement économique figurent dans la partie I – A du diagnostic « *les prévisions économiques* ».

## E. LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

### I. AGRICULTURE

---

#### 1. Une profonde modification de la structuration de l'agriculture

Le Pays Rhénan compte 138 exploitations, utilisant une surface agricole de 7 400 hectares. Suite à des regroupements, le nombre d'exploitations a diminué de près d'un tiers en dix ans alors que la surface agricole utile a perdu une centaine d'hectares (soit -1,3% de la SAU).

**Tableau n°21. Exploitations et surface agricole utile (SAU) en 2010 et évolution 2000-2010**

	Nombre d'exploitations			Surface agricole utile (en ha)		
	2010	Evolution 2000-2010		2010	Evolution 2000-2010	
		Nombre	%		Surface	%
<b>Pays rhénan</b>	<b>138</b>	<b>-65</b>	<b>-32,0%</b>	<b>7 405</b>	<b>-99</b>	<b>-1,3%</b>
SCoT Bande rhénane	406	-111	-21,5%	14 899	-101	-0,7%
Bas-Rhin	6 572	-1 732	-20,9%	197 430	938	0,5%
Alsace	12 014	-3 080	-20,4%	336 653	422	0,1%

Source : Recensement Général Agricole 2000-2010

En 2010, le Pays Rhénan représente 34 % des exploitations agricoles présentes dans le SCoT de la Bande rhénane, contre 39 % en 2000. Mais, il représente toujours environ la moitié des surfaces.

Avec 100 ha perdus en 10 ans (soit -1,3 % de la surface agricole utile), le territoire perd relativement plus que les autres territoires bas-rhinois : 0 % dans la Plaine du Rhin et 0,5 % dans le Bas-Rhin.

Les exploitations de moins de 100 ha ont vu leur nombre d'unités diminuer, au profit des plus grandes. Les exploitations de moins de 20 ha sont les plus touchées par ce phénomène, avec plus de la moitié d'entre disparue en dix ans.

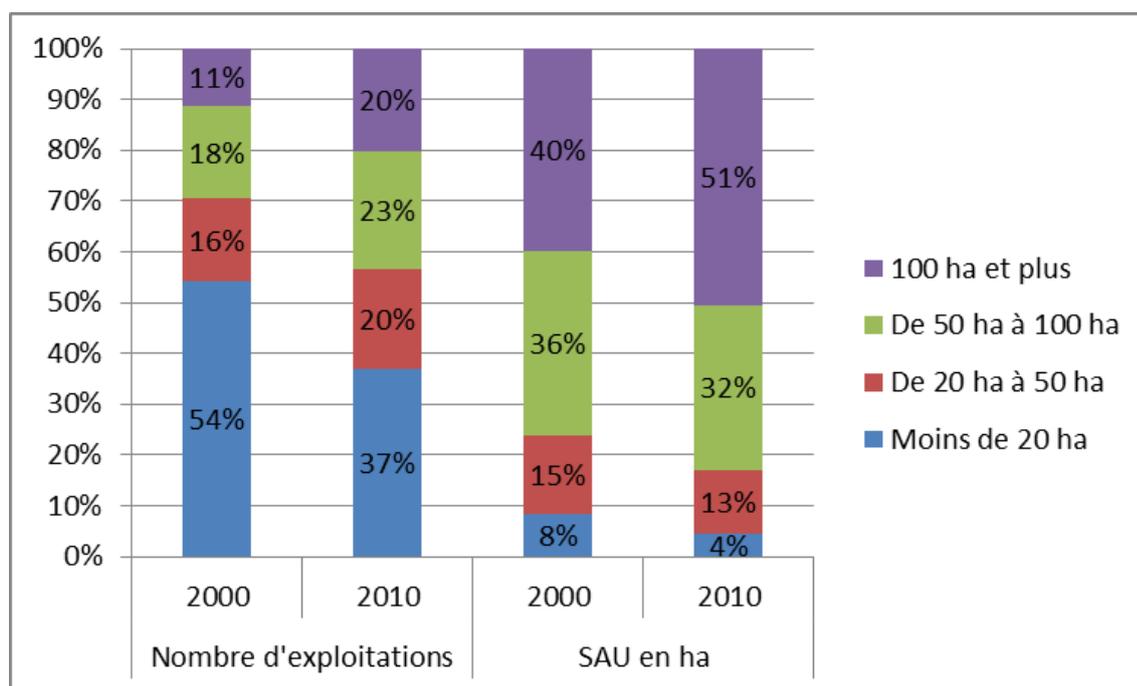
**Tableau n°22. Exploitations par classe de Surface Agricole Utile (SAU) dans le Pays Rhéna en 2000 et 2010**

	Nombre d'exploitations		SAU en ha	
	2000	2010	2000	2010
Moins de 20 ha/ou inconnu	110	51	633	331
De 20 ha à 50 ha	33	27	1 156	936
De 50 ha à 100 ha	37	32	2 727	2 395
100 ha et plus	23	28	2 988	3 743
<b>Ensemble</b>	<b>203</b>	<b>138</b>	<b>7 504</b>	<b>7 405</b>

Source : Recensement Général Agricole 2000-2010

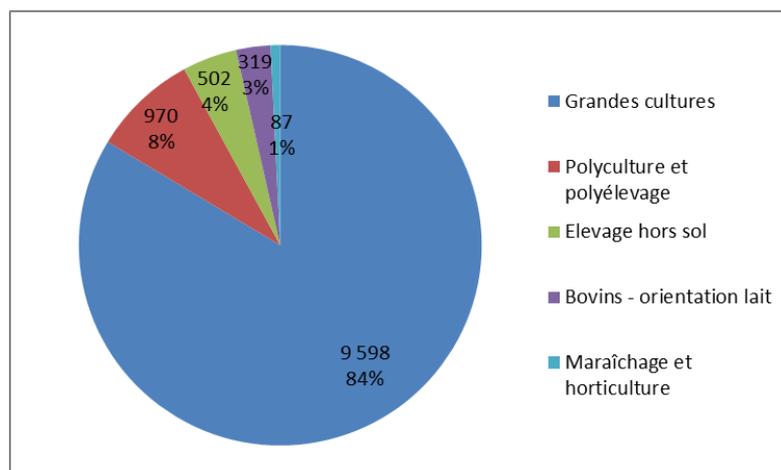
En 2010, 28 exploitations (soit 20 %) représentent plus de la moitié de la surface agricole utile (contre 40 % dix ans auparavant).

**Graphique n°58. Répartition des exploitations et de la SAU par classe de SAU en 2000 et 2010 dans le Pays Rhéna**



Source : RGA 2000 et 2010

**Graphique n°59. Répartition de la production brute standard (en milliers d'euros) par orientation technico-économique**



Source : Recensement Général Agricole 2010

Les trois principales orientations technico-économiques (grandes cultures principalement du blé et du maïs, polyculture et élevage, élevage hors sol) représentent 95 % de la production brute standard, 95% de la SAU et concernent 90 % des exploitations. Les grandes cultures concentrent plus ou moins 80 % des exploitations, de la production brute et de la SAU.

22 exploitations (15 % des exploitations) commercialisent en circuits courts et 14 (10 %) ont une activité de diversification.

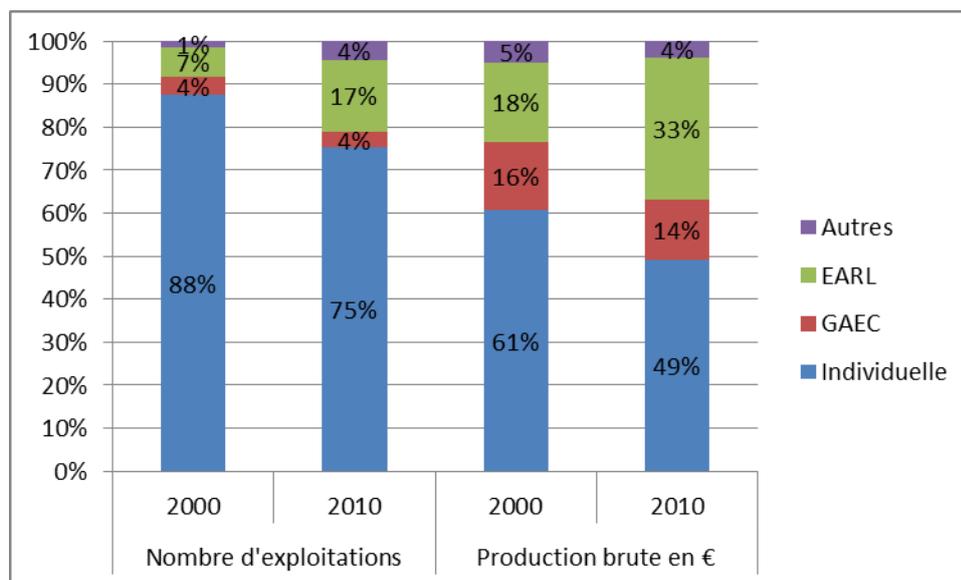
Comme partout, les modèles économiques évoluent et les structures individuelles diminuent, notamment au profit d'exploitations à responsabilité limitée. En 10 ans, 74 structures individuelles ont disparu (soit -42 %) et ce modèle ne regroupe plus que la moitié de la production (contre 60 % en 2000). Les GAEC diminuent également alors que les EARL progressent et représentent, en 2010, 17% des établissements et 33 % de la production. L'EARL a en effet le double mérite de séparer les affaires de la famille de celle de l'exploitation et l'exploitant lui-même de la famille.

**Tableau n°23. Répartition des exploitations et de la production brute selon le statut juridique en 2000 et 2010 dans le Pays Rhéna**

	Nombre d'exploitations		Production brute en €	
	2000	2010	2000	2010
Individuelle	178	104	7 207 795	5 698 932
GAEC	8	5	1 894 942	1 633 538
EARL	14	23	2 188 128	3 815 843
Autres	3	6	590 118	454 400
<b>Ensemble</b>	<b>203</b>	<b>138</b>	<b>11 880 983</b>	<b>11 602 713</b>

Source : RGA 2000 et 2010

**Tableau n°24. Répartition des exploitations et de la production brute selon le statut juridique en 2000 et 2010 dans le Pays Rhénan (en %)**



Source : RGA 2000 et 2010

## 2. Une diminution de l'emploi plus marquée qu'en Alsace

En 10 ans, l'emploi agricole a davantage souffert dans le Pays Rhénan qu'en Alsace. L'intercommunalité a en effet perdu 25 % de ses unités de travail annuel (UTA<sup>3</sup>) entre 2000 et 2010 contre -11 % en Alsace.

**Tableau n°25. Evolution de l'emploi agricole entre 2000 et 2010**

	Pays rhénan		Alsace	
	2010	2000-2010	2010	2000-2010
Unité de Travail Annuel (UTA) totale	161	-25%	16 767	-11%
<i>dont UTA chefs et coexploitants</i>	99	-21%	8 500	-13%
<i>dont UTA famille</i>	133	-32%	12 095	-18%
<i>dont UTA salariés permanents</i>	7	-45%	2 348	5%
Nombre de chefs pluriactifs	63	-22%	5 977	-10%

Source : RGA 2000 et 2010

Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des personnes de la famille (chef compris), d'autre part de l'activité de la main-d'œuvre salariée (permanents, saisonniers, salariés des entreprises de travaux agricoles, des coopératives d'utilisation du matériel agricole et des groupements d'employeurs).

<sup>3</sup> UTA : unité de travail annuel, mesure du travail fourni par la main-d'œuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière, soit un équivalent temps plein (ETP).

Toutes les catégories d'emploi ont diminué même si le travail de la famille rest très largement dominant. L'emploi de salariés permanents dans ce territoire est par ailleurs très faible (7 en 2010, contre 13 en 2000).

## II. SYLVICULTURE

---

*En cours d'écriture*

## F. LES COMMERCES, EQUIPEMENTS ET SERVICES

---

*En cours d'écriture*

## G. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### I. CONTEXTE ET FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

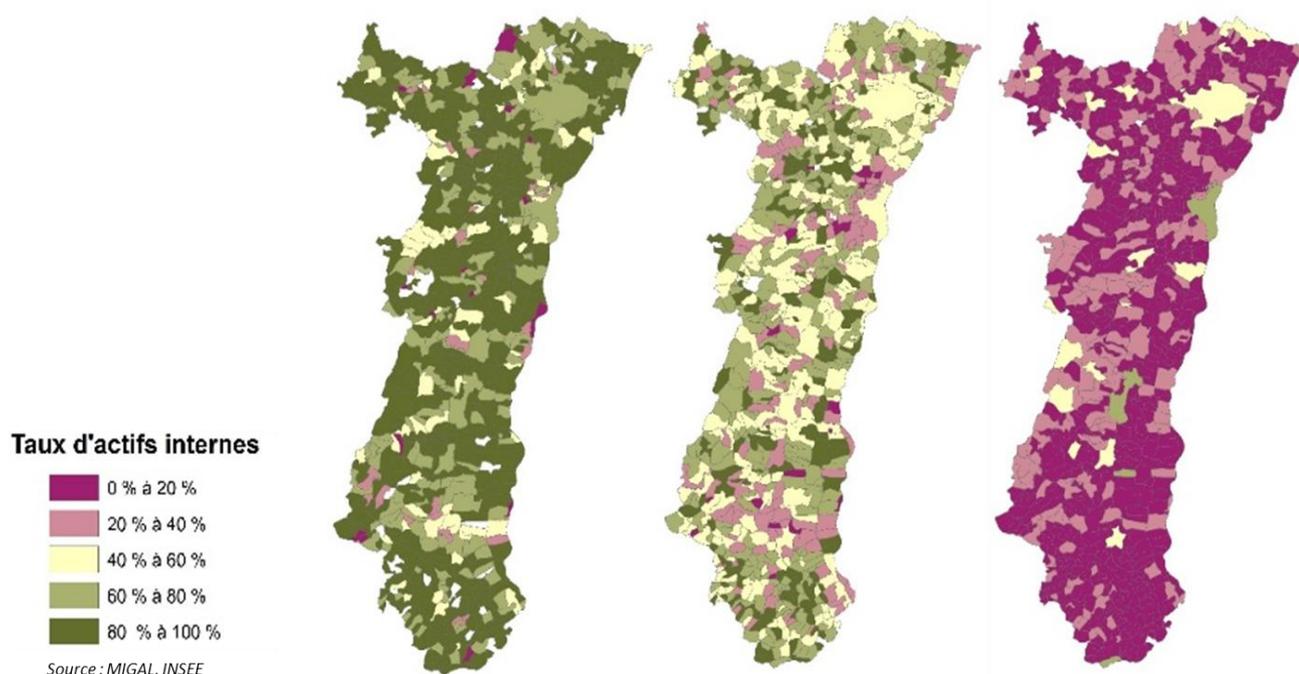
---

#### 1. La mobilité des habitants du Pays Rhénan dans le contexte alsacien

##### 1.1. Une forte évolution des pratiques de déplacements au cours des 50 dernières années en Alsace

En France de manière générale et en Alsace en particulier, les pratiques de mobilité des habitants ont connu des évolutions particulièrement marquées depuis le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle. Les mutations socio-économiques observées durant cette période (net accroissement de la population, développement économique soutenu) croisées avec d'importants progrès technologiques (démocratisation de la voiture particulière, développement des infrastructures de transport) ont eu un impact majeur sur la relation entre habitants et territoire. L'organisation de ce dernier s'en est trouvée fortement modifiée avec une dissociation marquée des fonctions territoriales et des distances parcourues quotidiennement en perpétuelle croissance.

### Carte n°51. Evolution de la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence



Le Pays Rhénan n'échappe pas à cette tendance avec un taux de migrants quotidiens qui s'inscrit dans la tendance régionale. Les enjeux de mobilité de ce territoire sont ainsi à questionner dans leur globalité et en gardant à l'esprit les tendances à l'œuvre et les impacts qu'elles peuvent avoir, localement et plus globalement, sur la qualité de vie des habitants.

#### 1.2. La mobilité des habitants du Pays Rhénan par rapport au reste des bas-rhinois : entre similitudes et spécificités

Les déplacements sont la traduction spatiale de la réalisation d'un programme d'activités. De fait, partant du constat que le contexte régional et les besoins des individus sont identiques, il est attendu que les pratiques des habitants du Pays Rhénan soient comparables à celles des territoires voisins.

Or, si cette hypothèse se confirme dans les grandes lignes, certaines spécificités locales semblent toutefois influées sur ces caractéristiques de mobilité.

CARACTÉRISTIQUES	Moyenne du Pays-Rhénan	Moyenne du Bas-Rhin
* Une population plus mobile que dans le reste du département	4,14 dépl./jour/pers	3,94
* Des ménages un peu plus grands (plus d'enfants = plus de déplacements)	2,52 pers/ménage	2,32
* Une population qui passe beaucoup de temps dans ses déplacements	80 min/jour	72,5 min/jour
* ... et qui parcourt des distances bien supérieures à la moyenne du Bas-Rhin	35.5 km	25 km
* Un équipement en voiture particulière très élevé	0 voiture : 2.5% des ménages 2 voitures et + : 60% des ménages	18% 37%

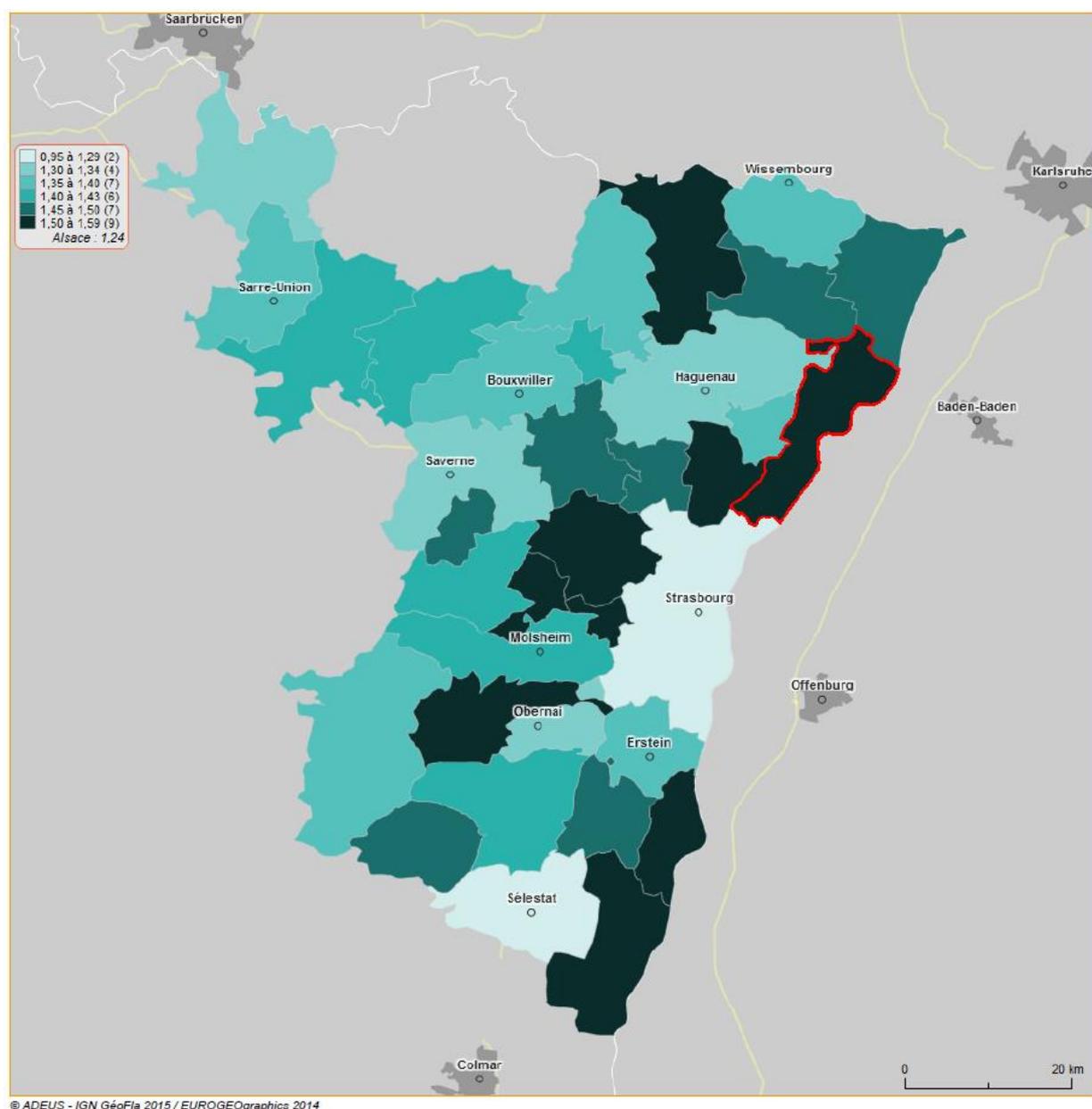
Source : EMD 2009

Parmi les écarts observés, on notera ainsi :

- que la plus grande taille des ménages, qui s’explique notamment par un nombre d’enfants plus élevé, engendre une mobilité plus élevée ;
- que l’importance des migrations pendulaires extra-Pays Rhénan et la localisation du territoire entraîne un “budget déplacement” plus important en termes de temps de transport et de kilomètres parcourus ;
- que le taux d’équipement automobile est parmi les plus élevés du département avec un peu plus de 1,5 voiture par ménage (contre un peu plus de 1,2 à l’échelle alsacienne).

A l’échelle communale, ces valeurs oscillent entre 1,4 voiture par ménage pour Soufflenheim et 1,62 voiture pour Kauffenheim et Neuhaeusel.

### Carte n°52. Taux de motorisation des ménages en 2012 (INSEE, RGP 2012)



## 2. Interdépendance et polarisation des territoires

### 2.1. Emplois : un territoire peu pourvoyeur et une attractivité externe qui se renforce

Dans le contexte de dissociation des fonctions territoriales évoqué ci-dessus, la question de la localisation des emplois est centrale en raison notamment du caractère structurant de ceux-ci dans l'organisation quotidienne des habitants. Or, le

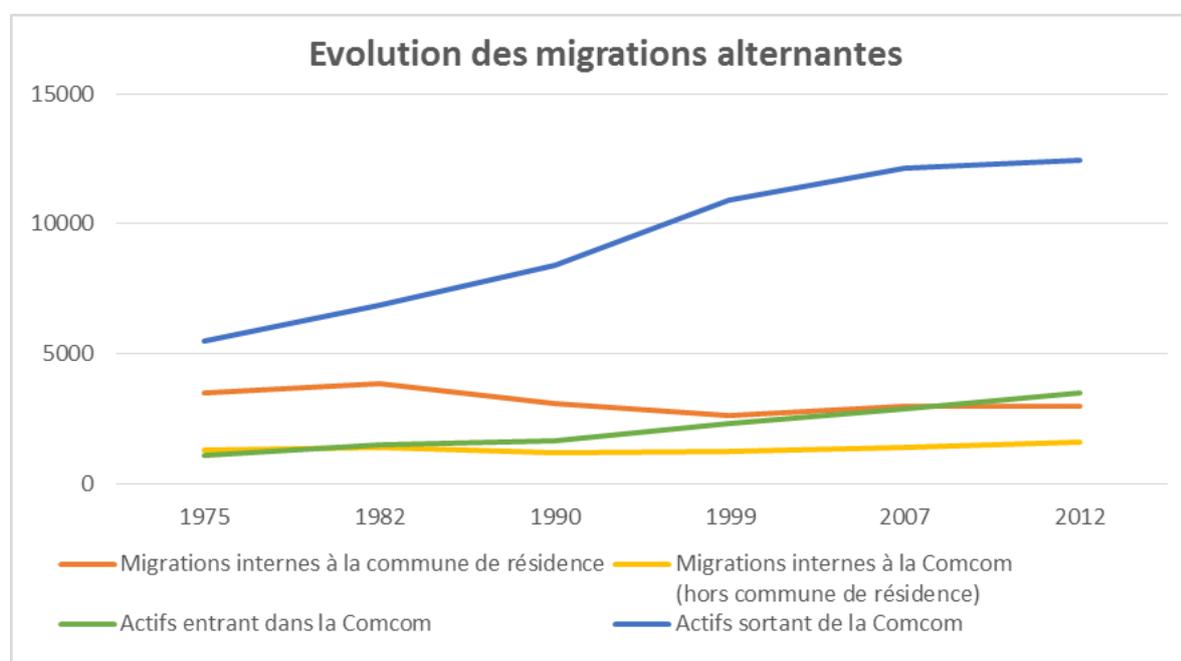
Déplacements Domicile-Travail	Pays-Rhénan	Bas-Rhin
Flux internes à la commune	18%	35%
Flux internes à l'EPCI	28%	57%

Pays Rhénan est un territoire relativement peu pourvoyeur d'emplois avec environ 7 700 emplois présents sur le territoire pour 17 000 actifs occupés y résidant. Compte tenu de l'occupation de 43 % de ces emplois par des actifs ne résidant pas le territoire, il ressort que **72 % des actifs de la Communauté de Communes sont contraints de sortir de l'EPCI** pour travailler (18 % restent dans leur commune de résidence, 28 % travaillent dans une autre commune de la Communauté de Communes).

Le Pays Rhénan retient donc peu ses actifs, contraints dans leur majorité de quitter le territoire pour accéder à leur emploi.

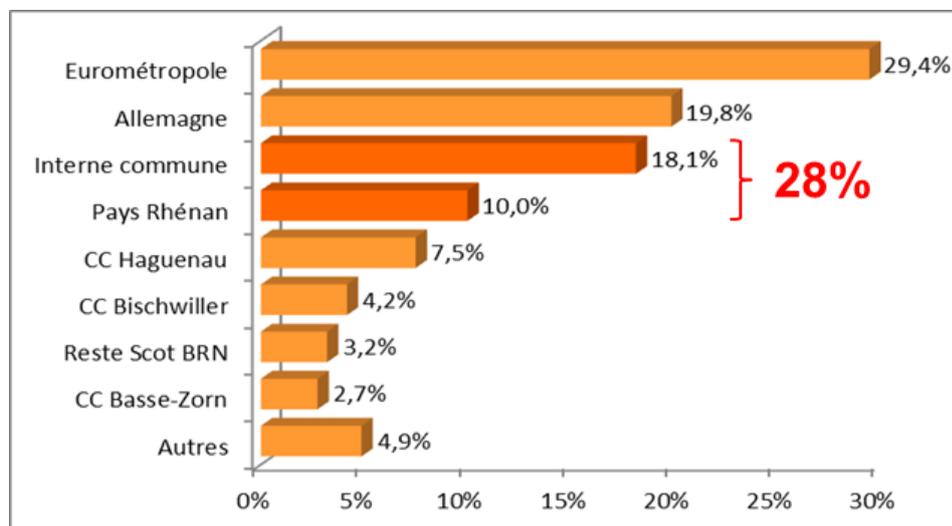
Or, l'évolution de ces migrations pendulaires dans le temps souligne la perte de poids du Pays Rhénan en matière d'emplois, au profit de territoires de plus en plus éloignés. Une poursuite de cette tendance au renforcement de la dimension résidentielle de la Communauté de Communes n'est pas sans poser un certain nombre de questions en termes de dynamisme économique et d'attractivité du territoire.

**Graphique n°60. Evolution des migrations alternantes vers et depuis le Pays Rhénan**



Parmi les pôles d'emplois attractifs dont dépendent les actifs du Pays Rhénan, on compte prioritairement l'Eurométropole de Strasbourg et les zones d'emplois situées de l'autre côté du Rhin, en Allemagne, qui attirent 1 actif de la Communauté de Communes sur 5 en 2011.

**Graphique n°61. Destinations des actifs du Pays Rhénan pour le motif travail (INSEE, RGP 2012)**



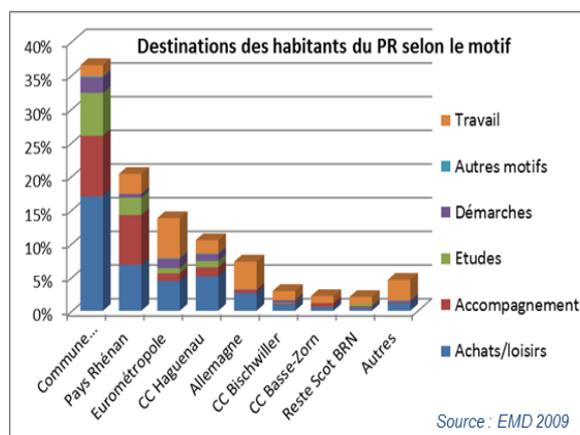
D'autres territoires, majoritairement limitrophes, viennent compléter cette multipolarisation. En particulier les communautés de communes d'Haguenau et Bischwiller avec respectivement 7,5 et 4,2 % des actifs du Pays Rhénan attirés.

## 2.2. Pour les autres motifs : un éclatement du bassin de vie qui se confirme

Si d'autres territoires se substituent progressivement au Pays Rhénan en termes de polarisation des emplois, le constat est comparable pour la plupart des autres motifs de déplacements.

En effet, tous motifs confondus, il apparaît que **le Pays Rhénan rencontre une forte éviation quotidienne liée à l'importante polarisation externe que connaît le Pays Rhénan.**

**Graphique n°62. Destination des habitants du Pays Rhénan selon le motif (EMD 2009)**



Tous motifs	Pays-Rhénan	Bas-Rhin
Flux internes à la commune	36%	55%
Flux internes à l'EPCI	58%	75%
Flux vers l'Allemagne*	7%	2%
Flux vers l'Eurométropole	14%	/

\* Hors flux internes à l'Allemagne ou depuis l'Allemagne

Un peu plus du tiers des déplacements seulement se fait à l'échelle de la commune (en lien avec les motifs étude (+ accompagnement) et achat principalement et un peu plus de la moitié à l'échelle de la Communauté de Communes. Parmi ceux-ci, la polarisation interne est faible une fois encore : 4 communes drainent une majorité des flux sans qu'une ne se détache réellement en tant que centralité du territoire (Soufflenheim (20 %), Herrlisheim (16 %), Roeschwoog (12 %), Drusenheim (9 %)).

L'éclatement de ce bassin de vie est en partie la résultante de l'éclatement du bassin d'emplois. En effet, la forte "évasion" liée à l'emploi peut en partie expliquer l'importante évasion commerciale observée. Laquelle s'accompagne souvent d'une perte de dynamisme, de vitalité et d'attractivité pour le territoire qui la subit.

## II. ORGANISATION URBAINE ET VIE DE "PROXIMITÉ"

---

### 1. La "proximité" offerte dans le Pays Rhénan en matière de services et équipements

#### 1.1. Un territoire globalement bien équipé...

Malgré l'importance des flux à destination des territoires limitrophes aux Pays Rhénan, celui-ci peut compter sur une offre riche et diversifiée de services. Une partie de ces services est associée au concept de proximité : en raison de la nature de ces services/équipements (considérés comme élémentaires et dits "du quotidien") leur présence au cœur de lieux de vie des habitants est jugée comme nécessaire pour garantir une bonne qualité de vie.

Cette proximité géographique entre lieu de résidence et services élémentaires offre la possibilité de s'affranchir des modes de déplacements motorisés, au moins pour ces motifs basiques et auxquels tous devraient pouvoir accéder facilement et rapidement, notamment à pied. Quatre familles de services sont considérées comme relevant des services essentiels du quotidien : les services alimentaires, les services de santé primaires, les écoles et les lieux de divertissement et relations sociales.

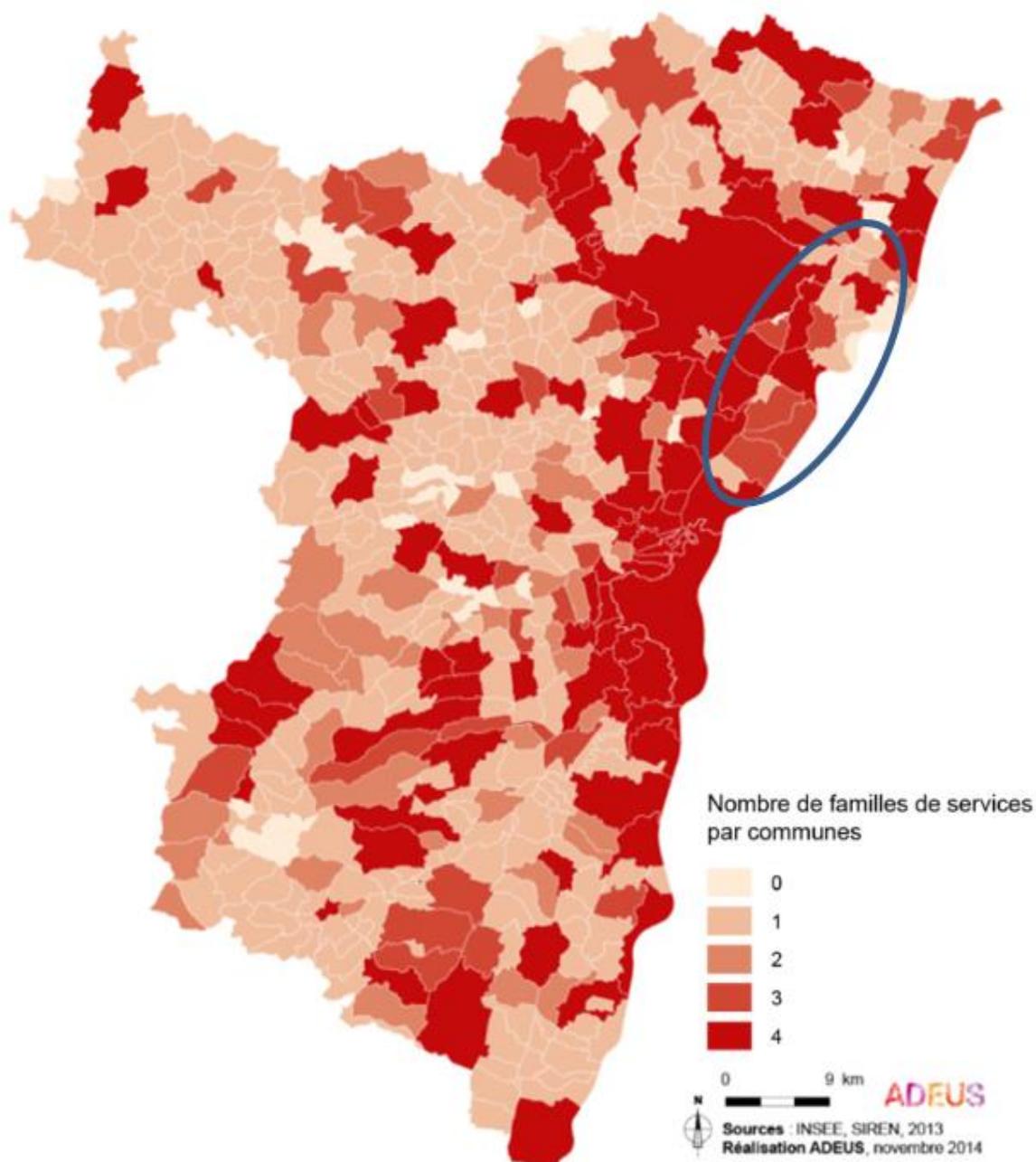
Dans ce domaine, la Communauté de Communes du Pays Rhénan apparaît comme relativement bien équipée puisque disposant de la gamme complète des services élémentaires. Loin d'être suffisante pour garantir une vie de proximité permettant de s'affranchir des modes motorisés, la présence de ces services/équipements n'en est pas moins nécessaire. Reste à voir comment ils se répartissent sur le territoire et notamment quelle part de la population a effectivement la possibilité d'en profiter à côté de son domicile et/ou via un trajet aisé.

#### 1.2. ... malgré de fortes inégalités entre les communes du territoire

Loin d'être répartis de manière homogène sur les 18 communes de la Communauté de Communes, les services de la proximité se concentrent dans les communes les plus importantes. Ce constat explique en partie l'observation réalisée précédemment concernant le rôle de ces quelques communes dans les programmes d'activités des habitants du Pays Rhénan (pour rappel, tous motifs confondus, 1

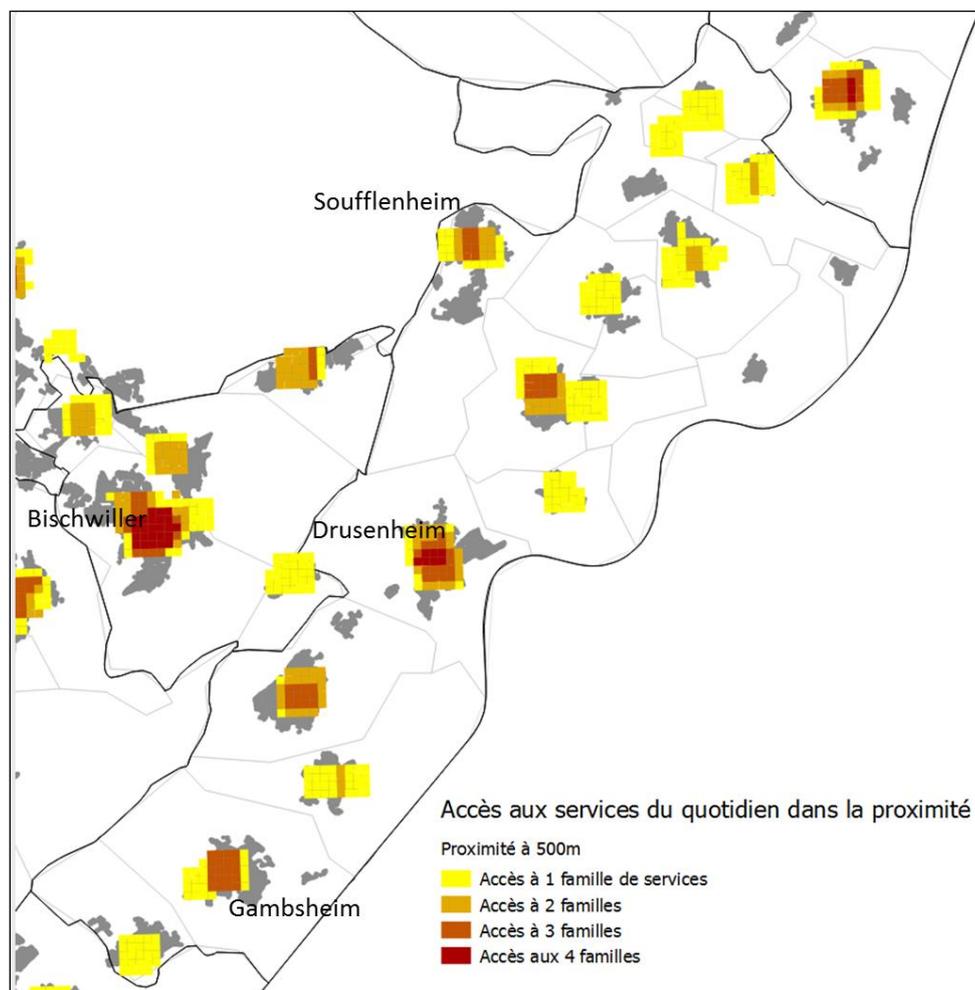
déplacement sur 3 environ se fait à destination d'une des quatre communes suivantes : Soufflenheim, Herrlisheim, Roeschwoog, Drusenheim).

**Carte n°54. Equipement des communes du Bas-Rhin en services dits « du quotidien »**



L'enjeu de vie dans la proximité, essentiel pour ancrer les pratiques des habitants dans leur commune de résidence et donc pour assurer dynamisme et vivre ensemble à celles-ci, est donc questionné sur la plupart des communes du territoire. S'ils le souhaitent, les habitants de la Communauté de Communes pourraient-ils aujourd'hui s'affranchir de l'usage de leur voiture pour des motifs simples comme acheter le pain ou aller à la pharmacie ?

### Carte n°55. Proximité des services dits « du quotidien » au sein du Pays Rhéna



Si l'on considère que le seuil de la proximité est de 500m (soit environ 6-7 minutes de marche), peu d'habitants de la Communauté de Communes sont "à portée de marche" de la gamme complète des services élémentaires (ils sont 15 % à disposer de la proximité d'au moins 3 des 4 familles de services observés).

Dans le cas des principales communes, ce faible niveau de proximité peut s'expliquer par la localisation des services et commerces qui vont parfois s'installer non pas dans le cœur, mais en entrée de ville (ce qui contraint leur accès à pieds). Dans le cas de la plupart des autres communes du territoire, l'ensemble de ces services n'est pas toujours présent sur le ban communal : si les services publics sont le plus souvent maintenus, les services privés répondent quant à eux à une logique commerciale s'appuyant sur un bassin de clientèle qui doit être suffisant. On considère ainsi que les commerces de base (boulangerie par exemple) ont aujourd'hui besoin de s'appuyer sur un bassin d'environ 1 000 logements (donc environ 2 000 à 2 500 personnes) concentrés sur un périmètre suffisamment dense

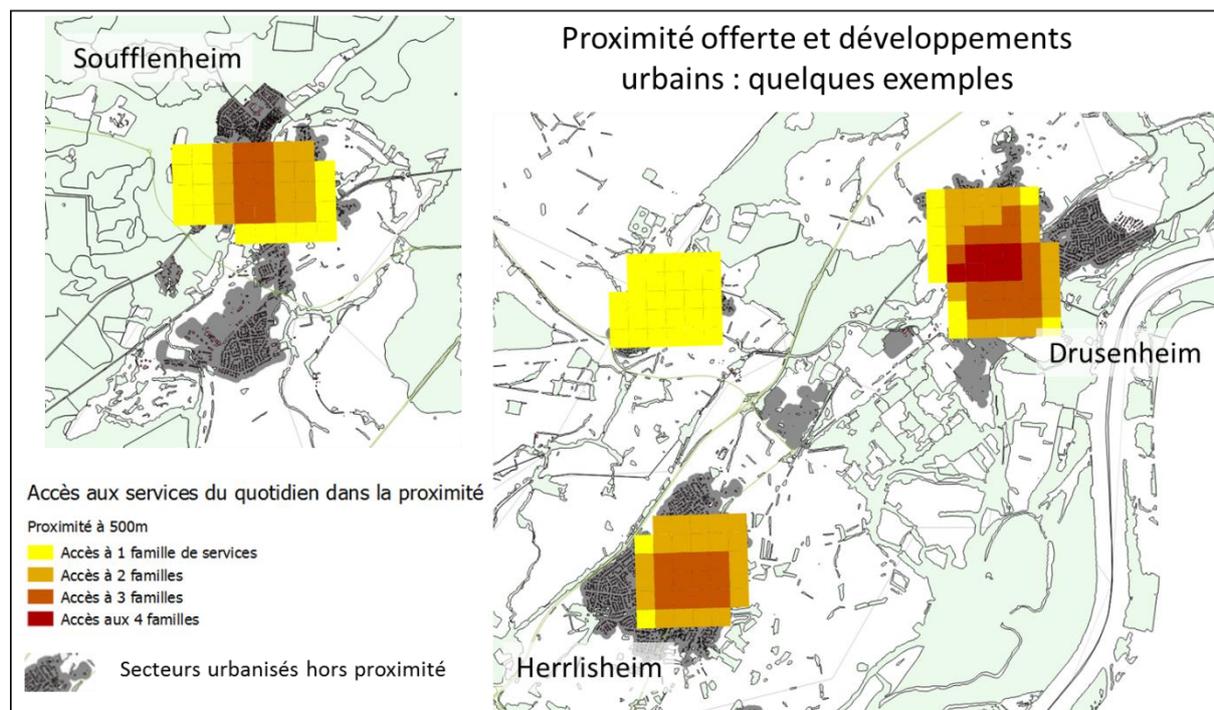
(35 logements à l’hectare) pour fonctionner. Comme cette densité de clientèle est difficile à obtenir en dehors des plus grandes communes, il faut alors compter sur la dimension intercommunale ou sur le transit généré par une voirie structurante pour garantir la pérennité du commerce.

## 2. L’organisation urbaine du Pays Rhéнан comme support de cette “proximité”

### 2.1. Les communes : échelon mal adapté pour la proximité

La plupart des communes du Pays Rhéнан ne répondent pas aux critères de la proximité tels que présentés ci-dessus. Les volumes de population nécessaires sont bien plus importants que ne comptent aujourd’hui d’habitants les communes du territoire, et les seuils de densité de bâti sont plus élevés que ce qui a été construit au cours des dernières décennies. En effet, compte tenu des aspirations de la population à vivre dans des maisons individuelles disposant de terrains privatifs, les développements urbains produits au cours des 30 dernières années ont eu tendance à s’inscrire le plus souvent en dehors des noyaux villageois existants, avec un niveau de densité réduit, et par conséquent en dehors de toute proximité. Ils sont alors bien souvent situés à plus de 500m des éventuels services présents dans certaines communes, et notamment des écoles, service de proximité le plus courant sur le territoire : y accéder à pieds est alors contraint pour les écoliers (parfois plus pour des questions de sécurité des cheminements le long des voies de circulation que pour des questions de distance).

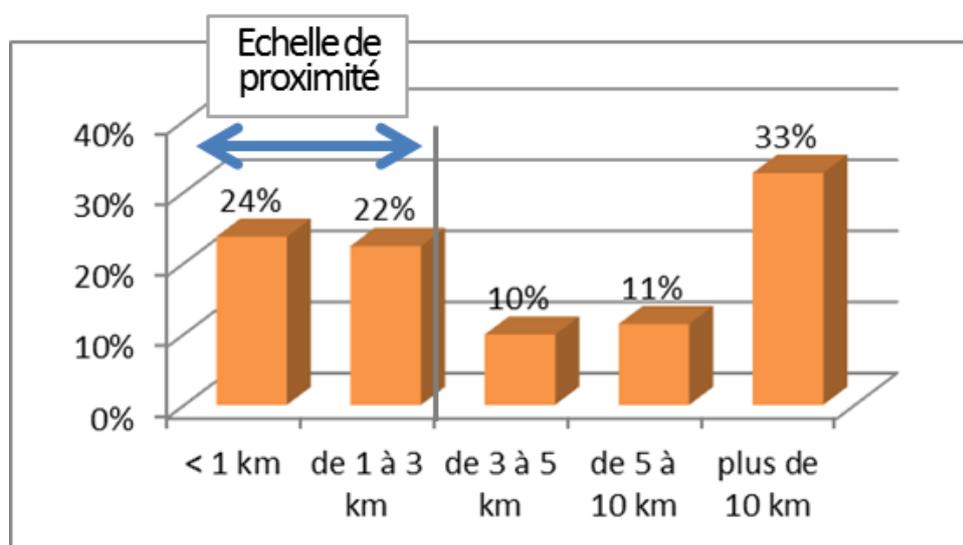
#### Carte n°56. Proximité des services dits « du quotidien » : zoom sur quelques communes du territoire



L'échelle de la "proximité" ne peut pas uniquement se mesurer sur la base d'une distance de 500m. D'une part parce que dans un contexte peu urbain on peut considérer que cette distance est insuffisante et peut être étendue à 1km pour la marche, d'autre part parce que la marche n'est pas le seul mode de déplacements de proximité. En effet, le vélo est considéré comme le mode le plus efficace sur les distances comprises entre 1 et 3km.

Si l'on considère ces nouveaux seuils de distances, il apparaît que les pratiques observées dépassent là encore cette échelle de la proximité : la majorité des déplacements recensés dépassent la distance sur laquelle l'usage des modes actifs est réellement crédible et cohérent au quotidien.

**Graphique n°63. Répartition des déplacements quotidiens des habitants par classes de distances**



## 2.2. Des communes qui ne garantissent pas toujours les conditions d'un bassin de vie local de proximité

### ▪ Une cohabitation modale souvent travaillée dans les communes, moins entre elles.

L'organisation spatiale du Pays Rhénan, la morphologie des communes et leur – faible – articulation entre elles ont un impact direct sur la capacité des habitants à inscrire leurs déplacements dans la proximité.

Les communes sont le plus souvent organisées autour d'un, ou plusieurs, axes routiers majeurs structurants et relativement chargés. Toutefois, ces voies ont généralement été aménagées de façon à faciliter la cohabitation entre les modes de déplacements : trottoirs, pistes cyclables, stationnement canalisé, etc.

A contrario, les liaisons entre les communes sont aujourd'hui particulièrement peu ou mal aménagées pour la pratique des modes actifs. Les itinéraires cyclables ou les cheminements piétons sont rares voire inexistantes. En l'absence bien souvent de linéaire, inutile de préciser qu'aucun maillage du territoire – cyclable ou piéton – d'échelle intercommunale n'a été construit.

- **Une perméabilité des communes à renforcer**

Le développement d'une vie de proximité peut également être freiné par un réseau viaire mal adapté aux pratiques de la marche et du vélo. Tous les aménagements ou obstacles venant allonger ou contraindre les cheminements des modes actifs sont des contraintes au développement de cette proximité : coupures urbaines physiques (route fréquentée et difficilement traversable), développements urbains en boucle allongeant les distances (peu nombreux sur la Communauté de **Communes**), voies en impasse y compris pour les piétons. La perméabilité des tissus urbains est donc à améliorer dans la plupart des cas.

### III. OFFRES DE TRANSPORT ET PRATIQUES DE DEPLACEMENTS

---

#### 1. Un territoire fortement orienté vers le routier...

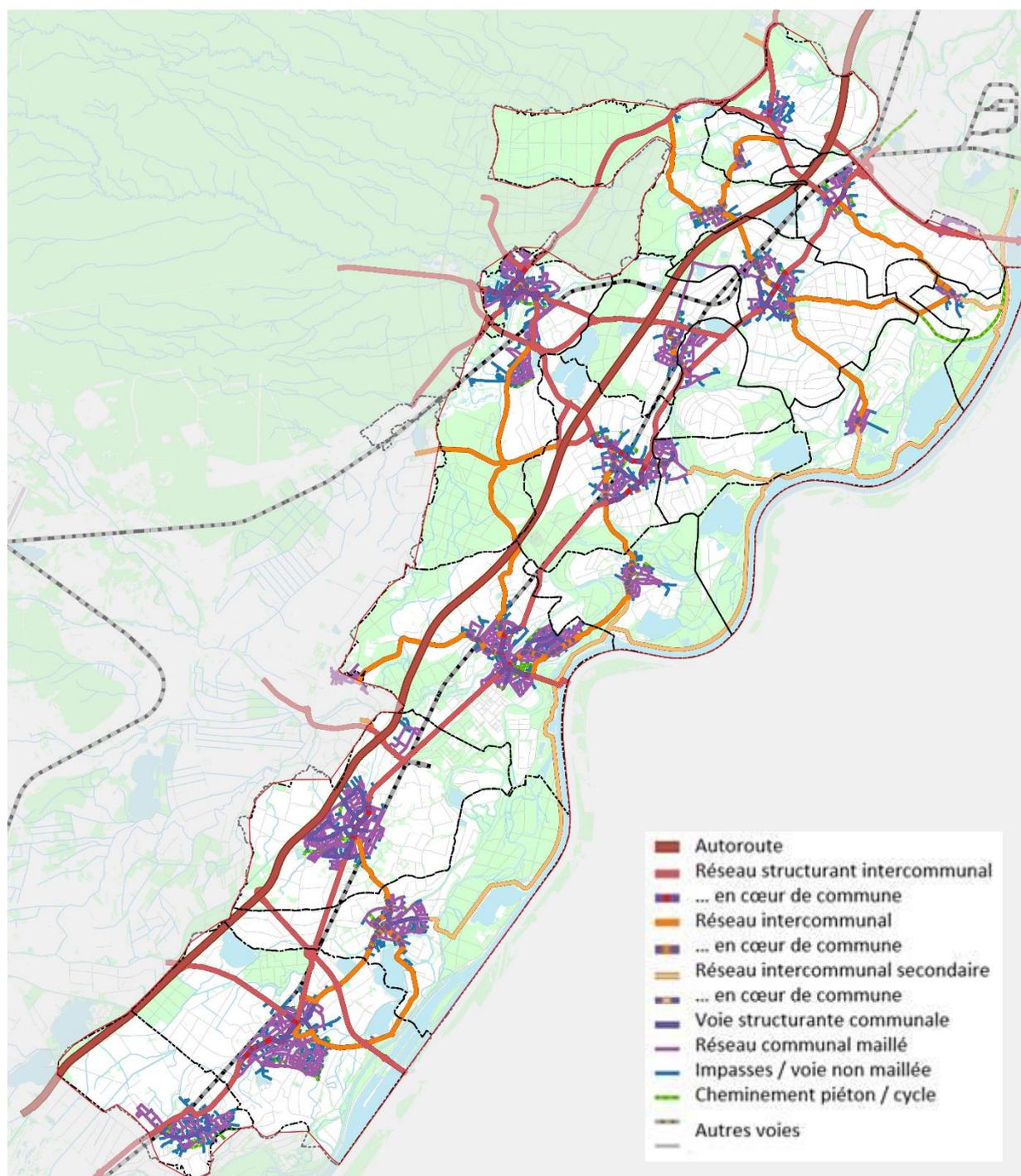
##### 1.1. Un réseau routier organisé autour de l'A35 et de la D468

Un réseau routier orienté Sud-Ouest / Nord-Est – structuré autour de l'A35 et plus localement de la D468 – dessert le territoire de la Communauté de Communes. Le maillage viaire principal et secondaire assure une bonne connexion routière des communes du territoire entre elles. A contrario, en raison du nombre limité de points d'accès au réseau autoroutier sur la Communauté de Communes, cette offre se révèle finalement peu adaptée aux flux internes au territoire (elle reste néanmoins très efficace pour articuler le Pays Rhénaux aux territoires voisins). La D468 est donc la colonne vertébrale de ce territoire au niveau local et c'est elle qui joue le rôle de diffusion des flux.

##### **Autoroute A35 traversant le territoire du Sud au Nord**



### Carte n°57. Hiérarchisation fonctionnelle du réseau viaire



Cette hiérarchie en partie organisée autour de la route départementale occasionne des flux de transit non négligeables liés pour partie à l'absence de contournements routiers et à la quasi obligation d'emprunter la D468 tant pour sortir du Pays Rhénaux que pour s'y déplacer localement.

Néanmoins, le réseau viaire est plutôt bien dimensionné au regard des flux qu'il supporte et la saturation des voies reste faible, malgré les ralentissements parfois observés en période de pointe.

### ***Carte comptage VP (mettre à jour)***

L'importance des flux de transit en cœur de commune peut impacter de manière très différente la vie des habitants et leurs pratiques modales en fonction des aménagements réalisés au droit des voiries qui les supportent. Dans le cas du Pays Rhéna, ces aménagements sont nombreux et plutôt qualitatifs lorsqu'ils concernent les piétons, dans les cœurs de commune. A l'inverse, ces aménagements sont beaucoup moins nombreux en périphérie des communes ou lorsqu'ils concernent les cyclistes, voire nuls le plus souvent entre les communes. Il en résulte des situations inconfortables voire dangereuses pour les résidents et les autres modes de transport, comme évoqué précédemment.

En termes de maillage Est-Ouest, le Pays Rhéna dispose d'une offre routière relativement réduite. Délimité à l'Ouest par la forêt d'Hagenau et l'autoroute et à l'Est par le Rhin, le territoire compte seulement quelques accès vers les territoires voisins. Dans le cas de l'Allemagne, les franchissements structurants sont au nombre de deux, au niveau de Gamsheim au Sud (13 400 véhicules/jour en 2013) et de Roppenheim au Nord (12 600 véhicules/jour). Accès auxquels il faut encore ajouter le bac à Drusenheim. Au sein même du territoire l'accessibilité Est-Ouest est réduite : le nombre de points de franchissement de l'A35 est réduit (8 au total) et implique bien souvent de faire des détours importants pour franchir cet obstacle.

## **1.2. Un stationnement automobile aisé**

### ***(Mise à jour à prévoir suite questionnaire)***

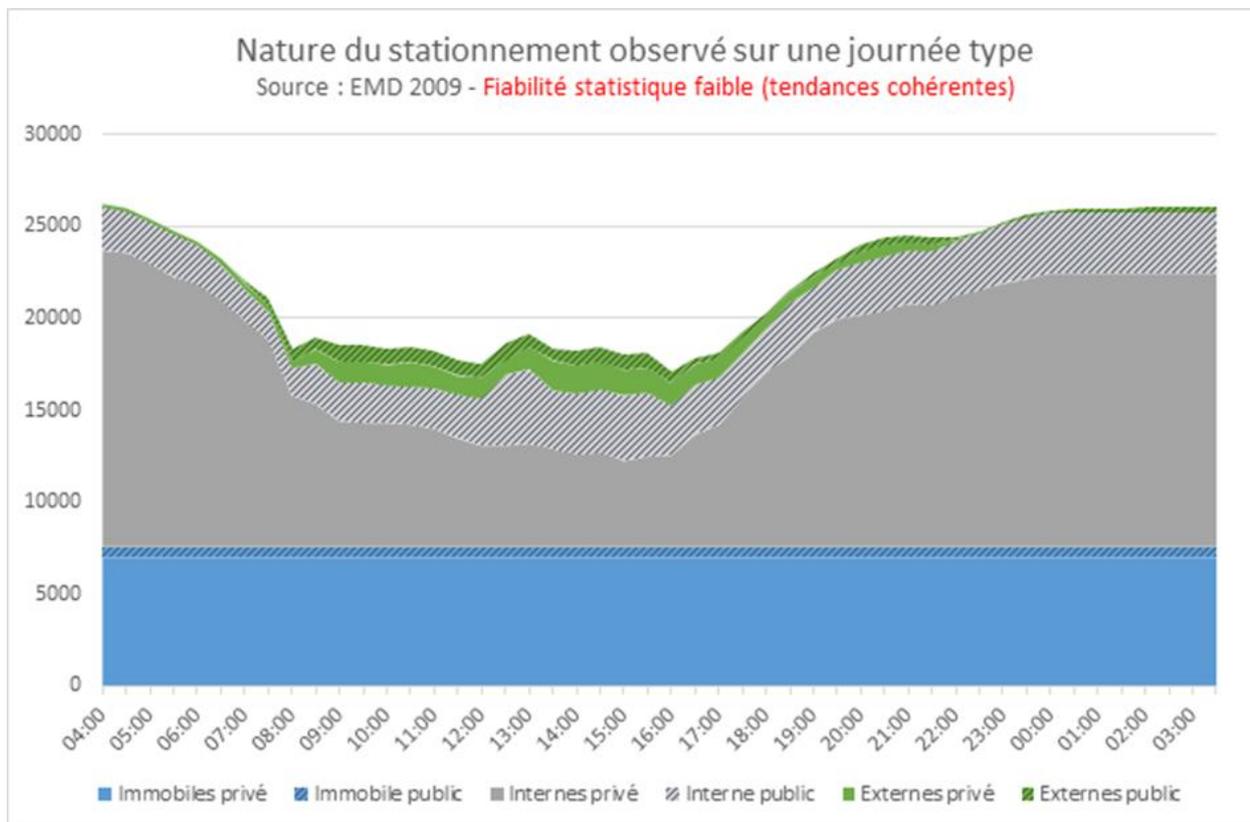
Une voiture passe la plus grande majorité de son temps en stationnement (environ 95 %), ce qui en fait un enjeu important en termes d'occupation du sol.

En matière de stationnement privé, le territoire ne présente pas de problématique particulière : les tensions sur le foncier ne sont pas suffisantes pour contraindre le nombre de places offertes par logement et le taux d'équipement en véhicules, qui se trouve dans la fourchette haute de la moyenne pour ce type de territoire, ne justifie pas que les normes de stationnement privé soient revues à la hausse. Ainsi, les ménages disposent a priori pour la plus grande majorité d'entre eux d'un nombre de places adapté à leur besoin.

Le stationnement résidentiel sur l'espace public n'est donc pas tant la résultante d'une norme contraignante que celle d'arbitrages faits par les ménages (en termes de type d'usage dévolu à leur garage par exemple). Cette réalité est toutefois à nuancer dans le cœur des communes les plus importantes où le nombre de places privées disponibles peut être plus réduit en raison d'une densité de bâti plus importante. Ces communes disposent cependant de quelques parcs de stationnement publics permettant le stationnement résidentiel des véhicules excédentaires la nuit et celui des visiteurs en journée. Les besoins de stationnement estimés, compte tenu de l'attractivité des centres-villes de ces communes, ne semblent toutefois jamais excéder l'offre existante.

Pour autant, dans les secteurs les plus contraints, cette question du stationnement résidentiel pourrait se révéler contraignante si les projets urbains en remplissage devaient être très nombreux et sous-dimensionnés en matière de places de stationnement.

### Graphique n°64. Répartition des déplacements quotidiens des habitants par classes de distances



Concernant les pratiques observées sur un jour type de semaine, il ressort :

- qu'environ 30 % des véhicules stationnés dans le Pays Rhéna n bougent pas sur une journée type. Toutefois, ces véhicules immobiles stationnent quasi exclusivement sur l'espace privé et ne sont donc pas considérés comme des véhicules « ventouses » ;
- que le territoire se vide très largement de ses voitures au cours de la journée avec toutefois une petite proportion de voitures provenant de l'extérieur qui stationnent majoritairement sur des espaces privés ;
- que les véhicules de résidents de la Communauté de Communes forment le gros des "véhicules mobiles" et des véhicules qui vont se stationner sur l'espace public, notamment entre 12h et 14h, ce qui laisse penser que la demande de stationnement doit être plus importante à ce moment-là dans les secteurs les plus attractifs en termes de commerces/restaurants.

Malgré les risques liés au niveau de représentativité des données, les tendances semblent cohérentes pour ce type de territoire. Le profil du stationnement apparaît comme bien représentatif d'un territoire à dominante résidentielle. La demande de stationnement y est en effet maximale la nuit puis les actifs migrants quittent le territoire, libérant de nombreuses places. Les actifs entrants, de leur côté, occupent principalement des places privées, probablement mises à disposition par leur employeur. La part de stationnement des visiteurs réalisée sur l'espace public est quant à elle réduite et a priori adaptée à l'offre de parcs publics existante.

Ces éléments amènent à conclure que le stationnement automobile n'est pas un enjeu en l'état actuel des choses sur le territoire du Pays Rhéna.

Au regard de ces éléments, deux conclusions peuvent être tirées de ce diagnostic sur le stationnement automobile :

- peu d'enjeux de mutualisation se dessinent au regard de la pression actuelle de stationnement. Toutefois, si les évolutions en matière de production de logements devaient l'exiger dans les secteurs les plus contraints (centre des communes les plus importantes), certains espaces pourraient être partagés entre stationnement résidentiel la nuit et stationnement visiteurs/employés en journée.

Cette mutualisation vise à réduire le nombre de places allouées au stationnement par l'optimisation de leur usage. Cette mutualisation peut prendre plusieurs formes mais s'appuie sur une gestion foisonnée de ces places : les différents usages ne se font pas en même temps à l'échelle de la journée et de la semaine, ainsi plutôt que de "vendre" des places de stationnement, l'objectif est de "vendre" un droit d'usage propre à chaque activité au regard de ses besoins.

- L'offre en stationnement s'avère généreuse et peut à ce titre constituer un encouragement à l'utilisation de la voiture, au détriment de la marche et du vélo. Une réflexion sur l'optimisation de l'usage du foncier pourrait être envisagée : grâce à la mutualisation de certains parcs de stationnement, d'autres pourraient éventuellement être transformés (en espace vert par exemple).

## 2. ... malgré des offres alternatives, plus ou moins efficaces

### 2.1. Des transports en commun interurbains inégaux

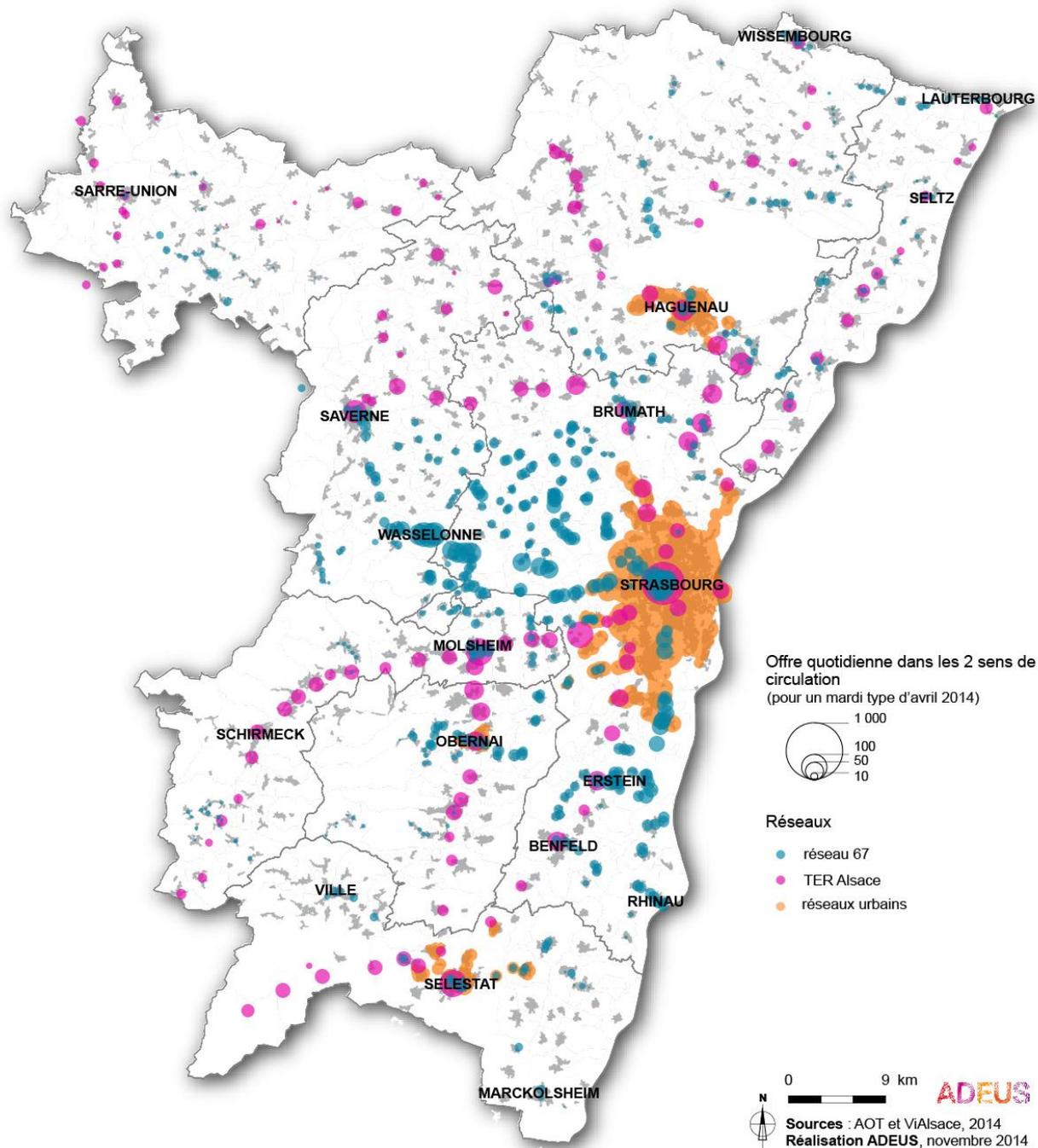
#### ▪ Un axe Nord-Sud structurant

En parallèle de son réseau routier majeur orienté Nord (Est) – Sud (Ouest), le Pays Rhénan dispose d'une ligne TER efficace qui relie Strasbourg à Lauterbourg. Celle-ci dessert la Communauté de Communes à travers 8 gares (en incluant Roppenheim) et offre environ 20 services à destination de la gare de Strasbourg par jour de semaine (et autant en sens inverse). Avec un cadencement à la demi-heure en période de pointe (puis une fréquence de l'ordre de l'heure en période creuse) et un temps d'accès vers Strasbourg de 30 min, cette ligne très capacitaire peut être considérée comme efficace et adaptée à une partie de la demande de mobilité pendulaire exprimée (pour rappel, près de 20 % des actifs du Pays Rhénan travaillent dans l'Eurométropole).

#### Gare de Herrlisheim



Carte n°58. Offre quotidienne des différents réseaux de transport (2014)

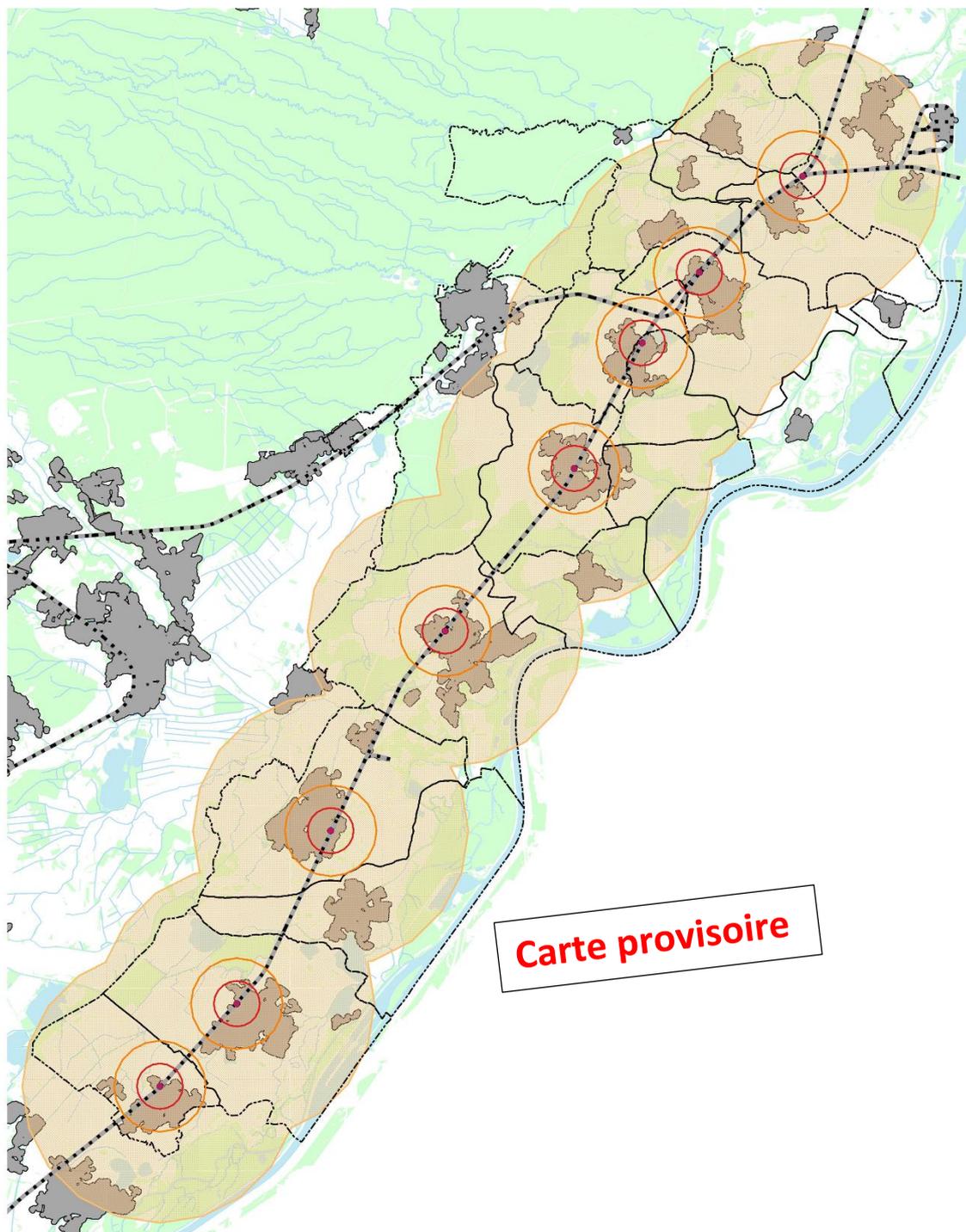


Des réflexions ont été ouvertes par la Région concernant l'optimisation de cette ligne. L'un des objectifs évoqué consiste à améliorer la vitesse de cette ligne afin de la rendre plus attractive. Cette évolution se traduirait toutefois par une diminution de l'offre dans les plus petites gares de la ligne au profit de Gamsheim, Herrlisheim, Roeschwoog (les gares de Drusenheim et Sessenheim ne sont pas écartées non plus à ce stade).

À partir de mai 2017, et pour la première fois depuis 1980 sur cette ligne, des liaisons Strasbourg – Wörth, sans changement de train à la frontière (Lauterbourg), seront proposées le week-end.

La configuration du Pays Rhénan et la localisation de cette ligne de chemin de fer et de ses 8 gares permettent une bonne couverture de la population. En effet, une grande majorité des habitants réside à moins de 3 km d'une gare, distance considérée comme pertinente pour un rabattement efficace (à vélo notamment). Seules les communes de Soufflenheim, Neuhaeusel et Fort-Louis sont ainsi éloignées de plus de 3 km.

#### Carte n°59. Zone de chalandise des gares du Pays Rhénan (500m, 1km, 3km)



En complément de cette ligne ferroviaire, 2 lignes du Réseau 67 irriguent également la Communauté de Communes à destination d'Haguenau : la ligne 307 et la ligne 330. Ces lignes proposent une offre réduite de respectivement 5 et 6 services par jour et par sens pour la ligne 307 et 8 services pour la ligne 330. Ces offres, concentrées sur les périodes de pointe du matin et du soir, garantissent notamment un accès aux établissements scolaires de l'agglomération haguénovienne, mais ne semblent pas pouvoir capter durablement de nombreux autres usagers.

Il est en outre à noter que l'offre à destination de l'Allemagne est quant à elle inexistante.

Ces lignes interurbaines proposent des accès aux principales polarités voisines du Pays Rhénan. Toutefois, aucune d'elles n'apparaît adaptée aux flux internes de la Communauté de Communes : les fréquences proposées ne sont pas celles d'une offre régulière locale, sans compter que les itinéraires proposés ne permettent pas de mailler les communes du Pays Rhénan entre elles.

#### ▪ **Des lignes scolaires nombreuses**

En complément de l'offre régulière, de nombreuses lignes de transport scolaire sillonnent le Pays Rhénan :

- plusieurs lignes structurantes majeures visent à relier certaines communes du Pays Rhénan aux polarités voisines (Haguenau et Bischwiller principalement) ;
- des lignes structurantes locales qui articulent plusieurs communes de la Communauté de Communes entre elles ;
- des circuits locaux de ramassage scolaire.

#### ▪ **Rabattement multimodale vers les gares**

Les gares présentes sur le territoire du Pays Rhénan sont presque toujours localisées en périphérie des communes. Cette localisation périphérique présente un certain nombre d'avantages et d'inconvénients :

- elle permet, grâce à un foncier moins contraint, d'offrir un nombre élevé de places de stationnement permettant d'encourager le report modal depuis la voiture vers le train ;
- elle permet d'envisager de développer l'urbanisation autour de ces gares et ainsi de proposer une offre de logements nouveaux disposant d'une accessibilité facilitée vers le mode ferroviaire. Dans ce cas de figure, la norme de stationnement privé devra être ajustée au regard des besoins identifiés et du cadre législatif spécifique existant aux alentours des nœuds de transports collectifs structurants ;
- elle éloigne les gares de la plupart des résidents et les oblige à cheminer à pieds, à vélo ou en voiture jusqu'à ces gares, ce qui implique une rupture modale supplémentaire (et toujours perçue comme contraignante) ;
- en l'absence de cheminements piétons/cycles aménagés, elle contraint le rabattement d'un certain nombre d'usagers qui ne souhaitent pas circuler sur des voiries peu ou mal configurées pour leurs déplacements.

Parmi les facteurs permettant de renforcer l'attractivité des nœuds multimodaux, on compte notamment la présence de commerces et services dans ou à proximité des gares permettant de simplifier les programmes d'activités des résidents et leur permettant par exemple de ne pas utiliser leur véhicule.

En outre, la disponibilité de stationnements suffisants, tant pour les voitures que pour les vélos, est un autre facteur essentiel au report modal. Dans le cas du Pays Rhéna, ce dernier point représente un enjeu, tout comme le développement d'une offre de stationnement plus conséquente pour la plupart des gares (et en particulier les plus importantes : Gamburg, Drusenheim, Herrlisheim, Sessenheim, Roeschwoog).

#### **Aménagement d'espaces de stationnement pour les vélos en gare d'Herrlisheim**



- **La ligne ferroviaire Haguenau-Rastatt**

Cette ligne ferroviaire n'est plus en service à des fins commerciales depuis 1991. Elle est aujourd'hui neutralisée mais non-déclassée, elle est notamment maintenue pour des besoins de défense. Au-delà de ces considérations militaires, l'emprise de cette ligne mérite d'être maintenue afin de ne pas obérer son éventuelle remise en circulation un jour ou encore, plus vraisemblablement, pour développer en parallèle un itinéraire continu et cohérent sur un axe davantage Est-Ouest, au profit des cyclistes et/ou piétons.

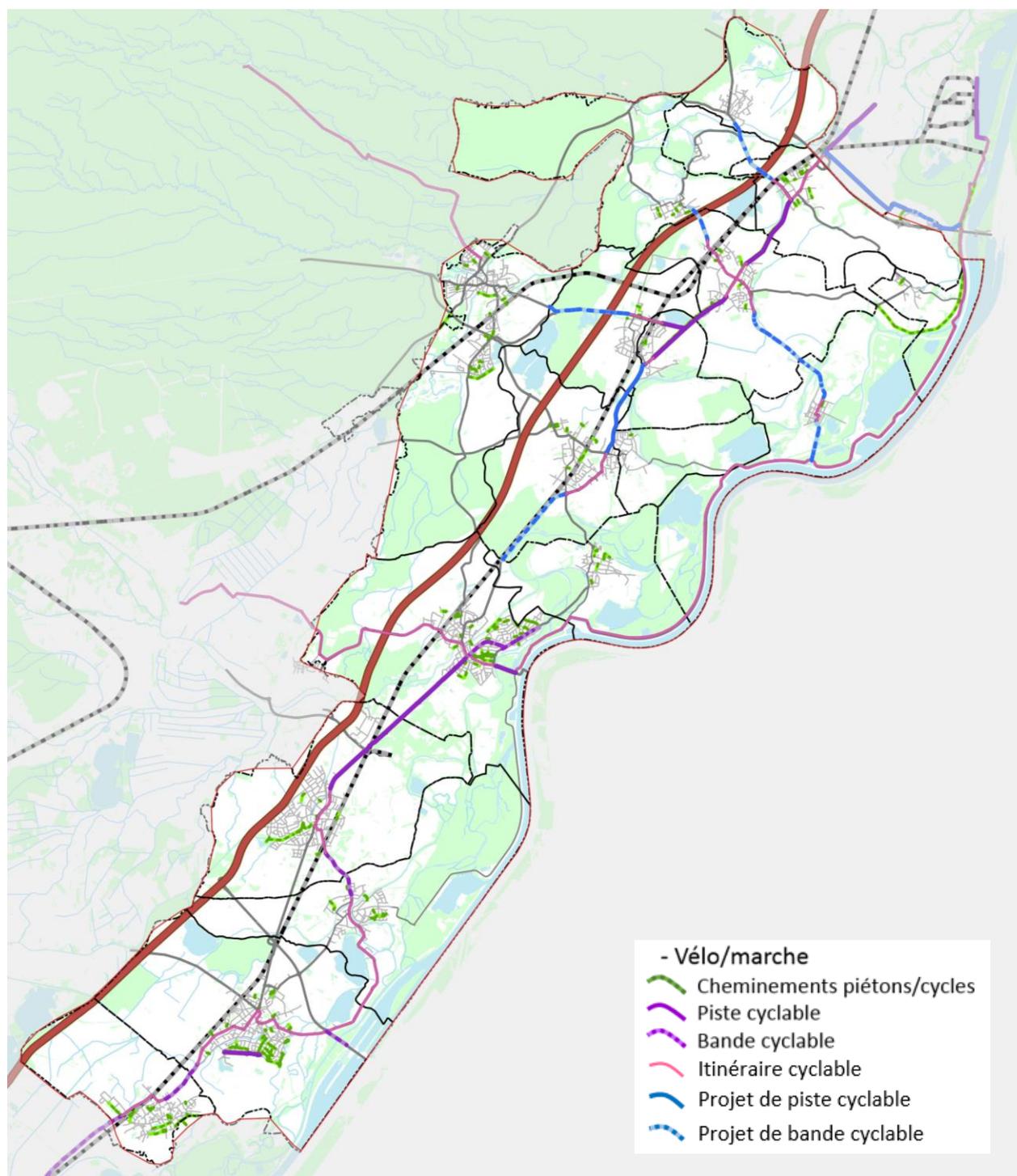
## 2.2. Des modes actifs (vélo, marche) relativement peu développés

En dehors des centres des communes, l'utilisation de la marche et du vélo est aujourd'hui largement compromise par le peu d'infrastructures existantes. Les voiries principales sont rarement aménagées, en particulier entre les communes du territoire, pour accueillir les flux de cyclistes et de piétons, et rares sont les cheminements alternatifs plus tranquilles permettant de relier les communes.

*En cours de construction*

- **Aménagements cyclables** (source : linéaire ADEUS, BD Topo, CD67)

En l'état actuel des choses, la Communauté de Communes du Pays Rhéna compte environ 15km d'aménagements cyclables dont 10,5km de piste cyclable (site propre) et 4,5 km de bande cyclable (en bordure de voirie). S'y ajoutent plus de 40km d'itinéraires cyclables identifiés, et pour partie jalonnés mais ne disposant d'aucune sorte d'aménagement spécifique à l'attention des cyclistes. En outre, 3,6km de piste cyclable et près de 11km de bande cyclable en projet ont été identifiés.

**Carte n°60. Réseaux cyclables existants et projetés**

Parmi les axes à enjeux en termes de cheminements cyclables (itinéraires pertinents, tronçons dangereux) figurent la RD 468 dans son ensemble en raison de sa dimension structurante à l'échelle de la Communauté de Communes mais aussi en raison du nombre de véhicules qui l'utilise et des risques que cela entraîne.

### **Piste cyclable entre Drusenheim et Herrlisheim**



- **Stationnement vélo**

*En cours de construction*

- **Cheminements piétonniers**

Le Pays Rhénan compte un certain nombre d'itinéraires piétonniers, mais rares sont ceux ayant une vocation structurante en matière de desserte du territoire, notamment en raison de l'éloignement (relatif) des communes entre elles.

A contrario, un certain nombre de cheminements locaux ont été recensés au sein des communes. Ces itinéraires, plus ou moins aménagés, permettent de sécuriser les flux internes aux communes, comme ceux des écoliers ou des personnes à mobilité réduite par exemple. Néanmoins, il apparaît que ces itinéraires n'ont pas été pensés en amont et relèvent davantage d'opportunités d'aménagement que d'un maillage construit de manière réfléchi. En découlent des solutions de continuité parfois problématiques (franchissements de voies majeures non aménagés par exemple), souvent malheureuses (culs-de-sac).

Au regard du contexte actuel et des possibilités de développements des pratiques cyclables et piétonnes, un aménagement (sécurisation, confort, efficacité) global et cohérent du réseau viaire au profit des modes actifs apparaît comme un enjeu de territoire important. Ce réseau pourra profiter de

la densité de cours d'eau parcourant le territoire pour développer des itinéraires modes actifs agréables, notamment sur l'axe Est-Ouest aujourd'hui peu aménagé.

#### ▪ **Franchissements transfrontaliers piétons et cycles**

En plus d'être peu nombreux, les franchissements transfrontaliers sont peu aménagés au profit des modes actifs. Leurs accès sont peu aménagés (une bande cyclable dans le cas du franchissement de Gamsheim) et les franchissements en eux-mêmes ne le sont pas du tout. Ils conservent par conséquent un profil très routier particulièrement peu adapté à la pratique de la marche et du vélo.

### 2.3. Le covoiturage, une alternative en développement

Territoire très structuré par son réseau routier et disposant d'une offre de transport collectif mal adaptée aux besoins de ses habitants, le Pays Rhénan semble pouvoir profiter du développement du covoiturage. Cette alternative, particulièrement intéressante pour les déplacements domicile-travail, peut être facilitée de différentes manières et en particulier par la mise en place de parkings de covoiturage. Six parkings officiels existent aujourd'hui sur la Communauté de Communes (dont 1 à cheval entre Roppenheim et Beinheim).

Plusieurs autres emplacements stratégiques semblent présenter des atouts en termes de localisation et mériteraient d'être approfondis afin d'envisager de développer cette offre de parkings de covoiturage (nœuds d'infrastructures, proximité de bretelles autoroutières, etc.).

### 2.4. Transports de marchandises : l'atout des 3 R (Rail, Rhin, Route)

Le Pays Rhénan profite de la présence sur son territoire de 3 réseaux de transport particulièrement capacitaires :

- la Route avec l'Autoroute A35 qui transite au cœur du territoire et offre une connexion rapide aux entreprises présentes avec les réseaux national et international ;
- le Rail avec la ligne Strasbourg-Lauterbourg, peu intensément utilisée aujourd'hui que ce soit pour le transport de voyageurs ou le fret et qui offre une excellente articulation avec l'étoile ferroviaire strasbourgeoise, notamment au départ de la friche de l'ancienne raffinerie ;
- le Rhin. Le transport fluvial sur le Rhin connaît une croissance régulière et peut compter sur la très grande capacité de cette infrastructure, judicieusement connectée aux grands ports de la Mer du Nord en plus d'être peu énergivore. Actuellement peu utilisé par les entreprises localisées sur le territoire du Pays Rhénan, le Rhin n'en demeure pas moins une réelle opportunité pour le transport de marchandises vers/depuis ce territoire. La grande friche de l'ancienne raffinerie notamment profite d'une grande proximité avec le fleuve qui lui permettrait, à condition de réaliser les aménagements nécessaires, de compléter sa desserte multimodale et donc de renforcer son attractivité.

Quatre gravières sont aujourd'hui connectées bord à eau avec le fleuve et disposent à ce titre de postes de chargement valorisables. Par ailleurs, ce sont au total cinq darses qui occupent sur les rives du Rhin entre le Nord et le Sud de la Communauté de Communes. L'une d'elle est située au niveau de l'ancienne raffinerie d'Herrlisheim, une autre à Offendorf est actuellement occupée par le port de plaisance.

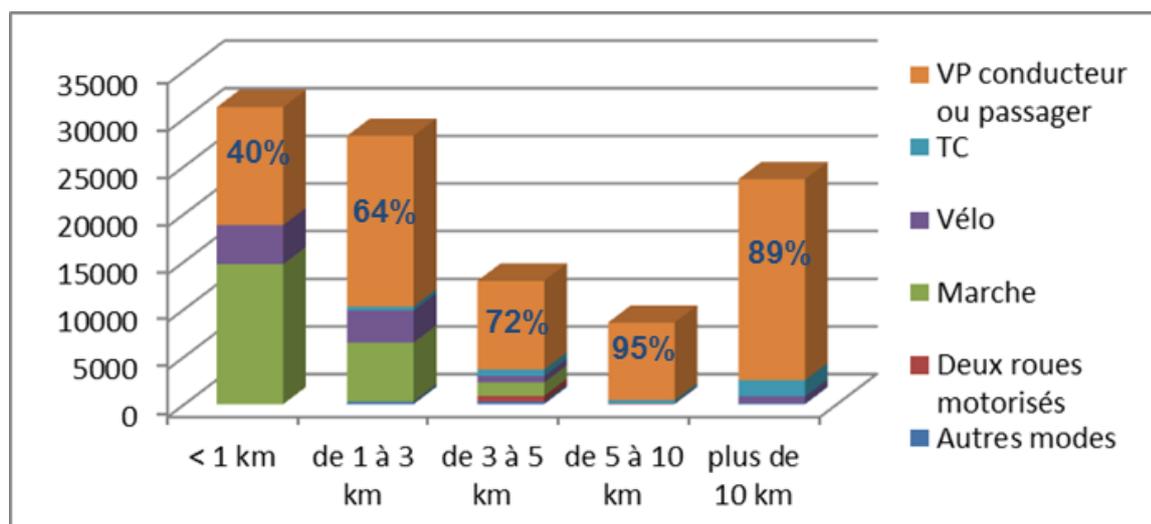
## 3. Pratiques modales et impacts sur la qualité de vie du territoire

### 3.1. Un usage de la voiture particulièrement fort et ancré, y compris dans la proximité

L'analyse des pratiques de déplacements des habitants du Pays Rhéna vient confirmer l'importance de la voiture sur le territoire ainsi que l'importante hiérarchisation du réseau routier.

En matière de parts modales tout d'abord, cela se traduit par un usage dominant de la voiture (66 % de part modale) sur tous les déplacements et toutes les distances, à l'exception des trajets de moins de 1km (qui restent l'apanage de la marche).

**Graphique n°65. Répartition modale des déplacements par tranches kilométriques**



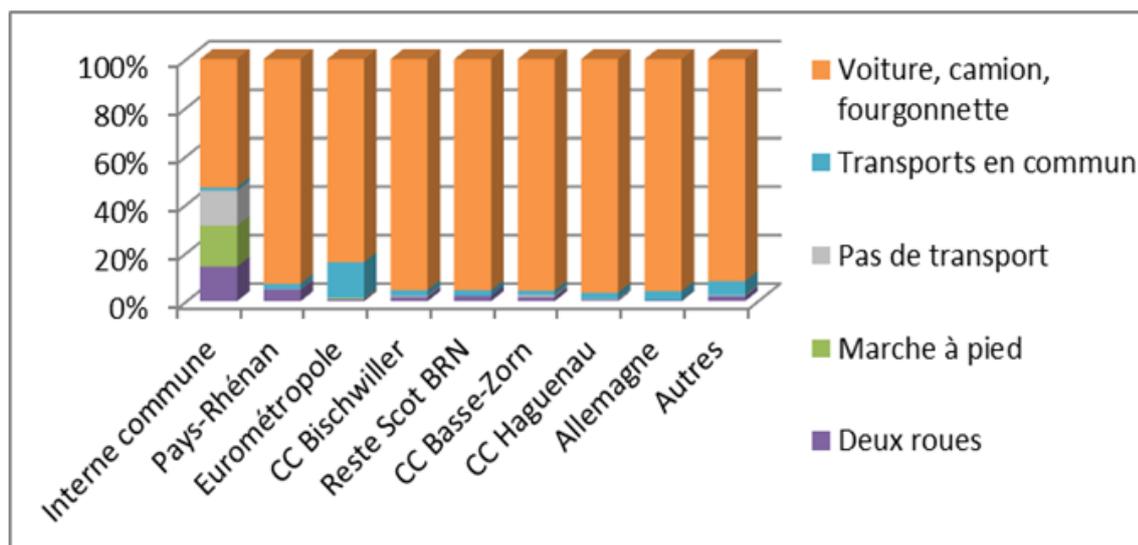
Source : EMD 2009

Au regard des éléments de diagnostic évoqués précédemment, cette prédominance de la voiture semble en partie s'expliquer par :

- le faible nombre d'alternatives crédibles existant aujourd'hui ;
- l'organisation des commerces et services sur le territoire qui a tendance à les excentrer et à favoriser leur accès par la voiture ;
- des développements urbains qui ont parfois tendance à éloigner l'habitat des centres-villes et des aménités urbaines plus généralement ;
- l'allongement des distances parcourues quotidiennement qui se poursuit ;
- le faible nombre de contraintes que rencontre la voiture sur ce territoire ; elle est le mode le plus efficace sur presque tous les trajets et donc logiquement le mode le plus utilisé.

Si l'on se concentre sur les flux liés au motif travail, cette prédominance de la voiture est encore plus marquée. La voiture est alors utilisée dans près de 9 cas sur 10 (91 %) lorsque l'emploi se situe hors commune de résidence. Lorsque l'emploi est situé dans la commune de résidence, donc dans un périmètre pourtant considéré comme celui de la proximité, elle reste encore utilisée dans plus d'1 cas sur 2 (53% des trajets).

**Graphique n°66. Répartition modale des déplacements domicile-travail des actifs du Pays Rhénan selon leur lieu de travail**



En termes de flux automobiles, le réseau routier de la Communauté de Communes présente deux facettes distinctes :

- D'un côté le réseau structurant principalement représenté :
  - par l'A35 (plus de 20 000 véhicules/jour en 2013) ;
  - par les quelques axes assurant les liaisons vers l'Allemagne (environ 13 000 véhicules/jour) ;
  - dans une moindre mesure par la D468, très utilisée au Sud et au Nord du territoire, entre Kilstett et Herrlisheim (7 000 véhicules/jour) et entre Sessenheim et Beinheim (entre 4 et 8 000 véhicules/jour) ;
  - et par les voies Est-Ouest, d'accès à l'autoroute et de liaison avec les territoires plus à l'Ouest (jusqu'à 10 000 véhicules/jour).

Dans l'ensemble, toutes ces voies semblent dimensionnées pour supporter la charge de trafic qu'elles supportent.

- D'un autre côté, un maillage secondaire composé de voies peu utilisées et elles aussi suffisamment dimensionnées.

### 3.2. Concilier mobilité et préservation de la qualité de vie

#### ▪ **Nuisances liées au trafic routier (bruit, insécurité routière, poids lourds)**

Les flux routiers évoqués précédemment s'accompagnent de nuisances diverses qui peuvent avoir un impact direct sur la qualité de vie des habitants du Pays Rhéna. Parmi celles-ci figurent :

- la pollution sonore, marquée aux abords des voies fortement fréquentées (autoroute A35 principalement), elle concerne également la D468 dans ses parties les plus fréquentées lors des traversées de communes. La plupart des communes bordant directement la D468 sont concernées, sans que le niveau de contrainte ne soit trop élevé en raison notamment des aménagements existants qui permettent de réduire les vitesses de circulation.

La gêne sonore occasionnée par la voie ferrée semble quant à elle limitée malgré sa proximité avec certaines communes. En effet, avec une utilisation centrée sur le trafic régional, avec un faible usage du fret et l'absence de lignes grande distance, le niveau de bruit généré se trouve relativement limité.

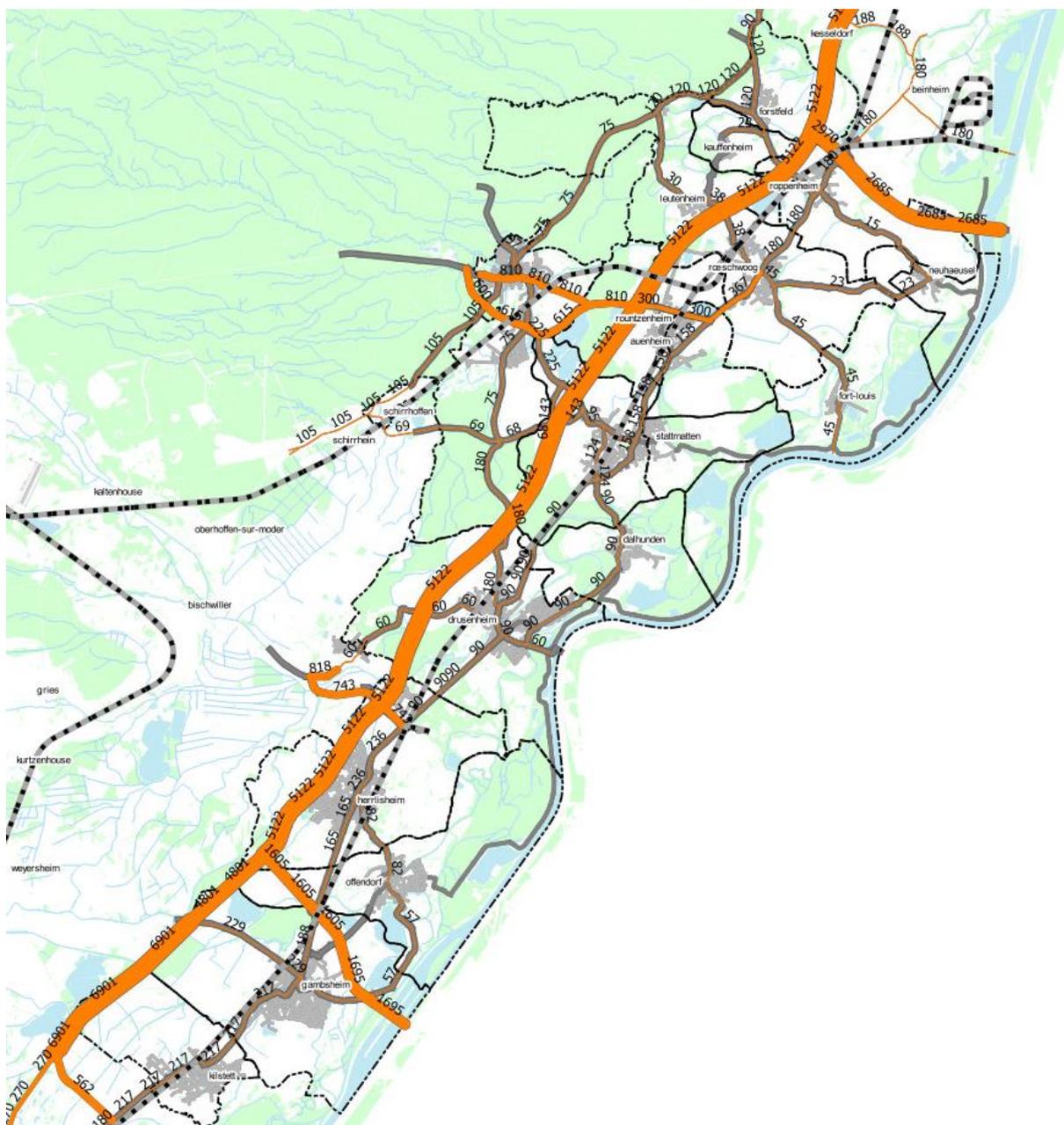
- La pollution atmosphérique et la vulnérabilité énergétique. L'échelle d'analyse ne permet pas d'obtenir des informations détaillées sur les impacts environnementaux et énergétiques des pratiques de mobilité des habitants du Pays Rhéna. Toutefois, compte tenu du poids de la voiture dans ces déplacements et de la distance moyenne parcourue, il paraît évident que cette mobilité est génératrice de pollution atmosphérique et fortement consommatrice d'énergies fossiles.

Concernant la question de la vulnérabilité énergétique, la forte dépendance à la voiture constatée aujourd'hui en raison de la configuration du territoire et de la faiblesse des alternatives existant interroge quant à la capacité de résilience des ménages du territoire en cas d'augmentation des prix du carburant.

- les flux de poids lourds : la grande majorité des flux de marchandises se fait aujourd'hui par la route. Pour autant, la configuration de territoire en longueur et la présence en son centre de l'A35 permet de limiter le transit des poids lourds sur le réseau routier local. Seuls les axes menant en Allemagne, les bretelles d'accès à l'autoroute et en partie le réseau de distribution (lien entre l'autoroute et les entreprises à l'origine/à la destination des flux de marchandises) sont réellement impactés par ces flux.

Néanmoins, dans la plupart des cas, les volumes observés se révèlent adaptés au gabarit des voies qui les supportent. Quelques itinéraires, lors de certaines traversées de communes en particulier, méritent une attention et des aménagements particuliers : Soufflenheim en premier lieu et Rountzenheim, Auenheim et Roeschwoog dans une moindre mesure.

### Carte n°61. Flux de poids-lourds sur un jour type en 2013



– L'insécurité routière :

***En attente retours questionnaires***

## IV. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX NUMERIQUES

---

### 1. Infrastructures et réseaux numériques

#### 1.1. Réseaux numériques et territoires : contexte général

Depuis quelques années, les nouvelles pratiques et usages liés aux réseaux numériques (internet, messageries électroniques, téléphonie illimitée etc.) se sont imposés auprès du grand public, particuliers et entreprises. Le haut débit est aujourd'hui devenu un service essentiel... mais qui montre déjà ses limites dans un certain nombre de cas.

En effet l'ADSL, technologie cuivre, ne pourra plus contenir certains besoins à terme, notamment au regard des usages simultanés, multiples et évolutifs qui se développent de plus en plus. A l'avenir, un nombre croissant de ménages et d'organismes (universités, pôles de recherche, hôpitaux, grands équipements, certains types d'entreprises, collectivités locales...) devront avoir accès au très haut débit (THD), notamment via la technologie de la « fibre optique », offrant des performances bien plus élevées que l'ADSL : débits symétriques de l'ordre de 100 Mbit/s, voire même 1 Gbit/s à terme, contre moins de 25 Mbit/s pour l'ADSL.

La fibre optique, dont le déploiement commence, représente pour les territoires un fort enjeu de développement. Dans un contexte de compétition territoriale permanente, les réseaux de communication numérique offrant le très haut débit constituent un appui de première importance pour gagner en attractivité et compétitivité.

Toutefois, la disponibilité et la richesse de ces services dépendent de l'existence et de la nature des infrastructures locales de communications électroniques, ainsi que de leurs conditions d'exploitations techniques et commerciales. Le déploiement à grande échelle d'infrastructures de communication électronique offrant le très haut débit constitue ainsi un chantier majeur, nécessitant des investissements considérables, qui s'étalera au moins sur les 15 à 20 années à venir. Il devra être porté non seulement par les opérateurs privés, mais aussi par les collectivités territoriales dont les actions devront s'inscrire dans des stratégies optimisées et articulées.

Pour encadrer et permettre le déploiement du très haut débit fixe, un Plan National Très Haut Débit (PNTHD) a été défini par l'Etat en juin 2010. Dans le cadre du Grand Emprunt, 4,5 milliards d'euros ont été attribués à l'économie numérique, dont 2,5 milliards spécifiquement pour le déploiement des infrastructures. Ce programme fixe un objectif de couverture Très Haut Débit du territoire de 70 % en 2020 et 100 % en 2025.

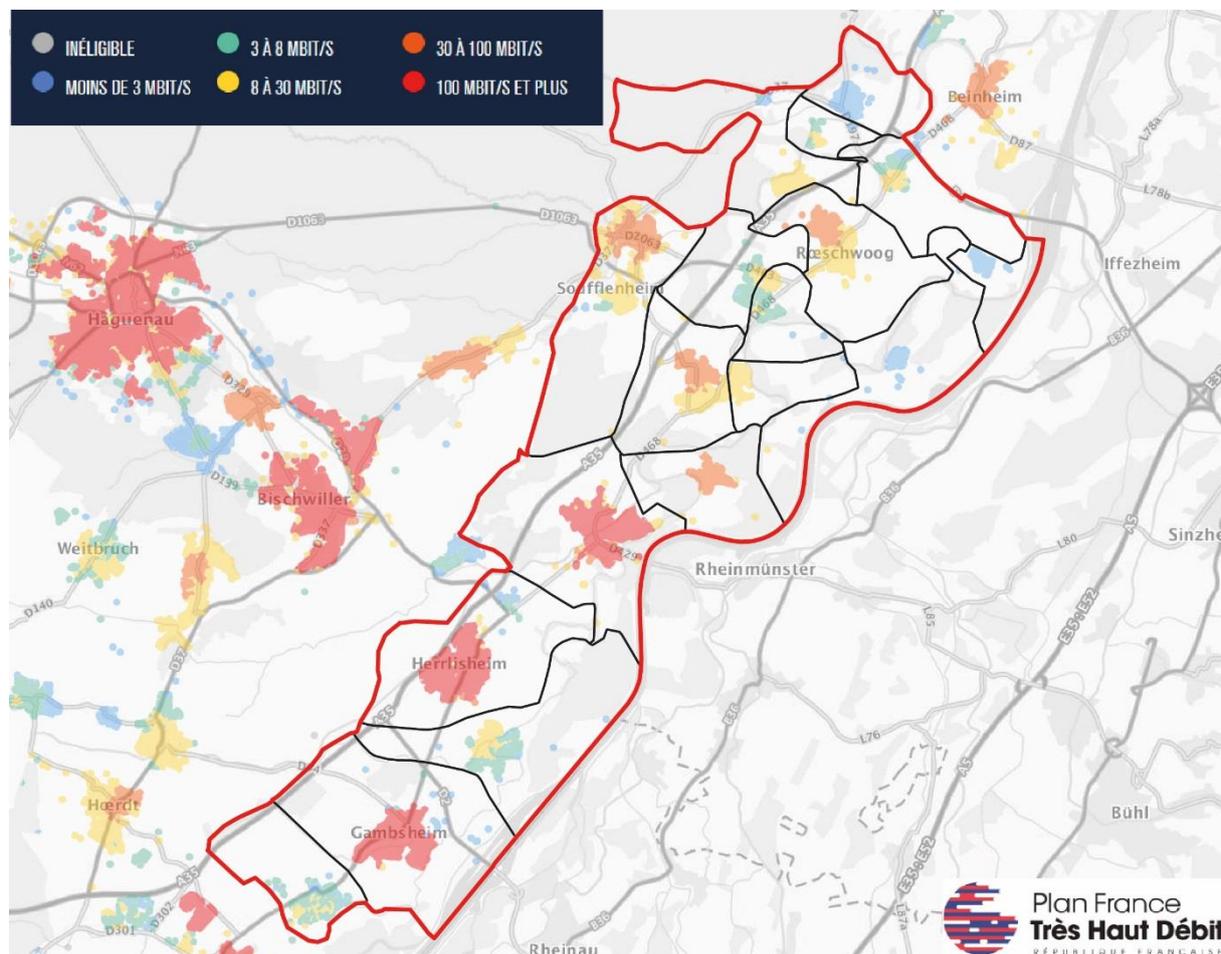
Il existe en outre des Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN) qui ont pour objectif de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur articulation avec l'investissement privé.

En Alsace, le SDTAN a été porté conjointement par le Conseil Régional et les deux Conseils Généraux et adopté le 30 mars 2012. La déclinaison opérationnelle du SDTAN doit se faire avec les intercommunalités. L'objectif de la Région est « le Très Haut Débit pour tous à moyen terme ».

## 1.2. Etat des lieux du déploiement du Très Haut Débit sur le Pays-Rhénan

La qualité des connexions des communes du Pays-Rhénan est aujourd'hui très variable. Trois communes (Gambshheim, Herrlisheim et Drusenheim) profitent d'ores et déjà d'un excellent niveau d'accès au Très Haut Débit équivalent à 100MBIT/s ou plus, grâce à la modernisation du réseau câblé (initialement utilisé pour la télévision).

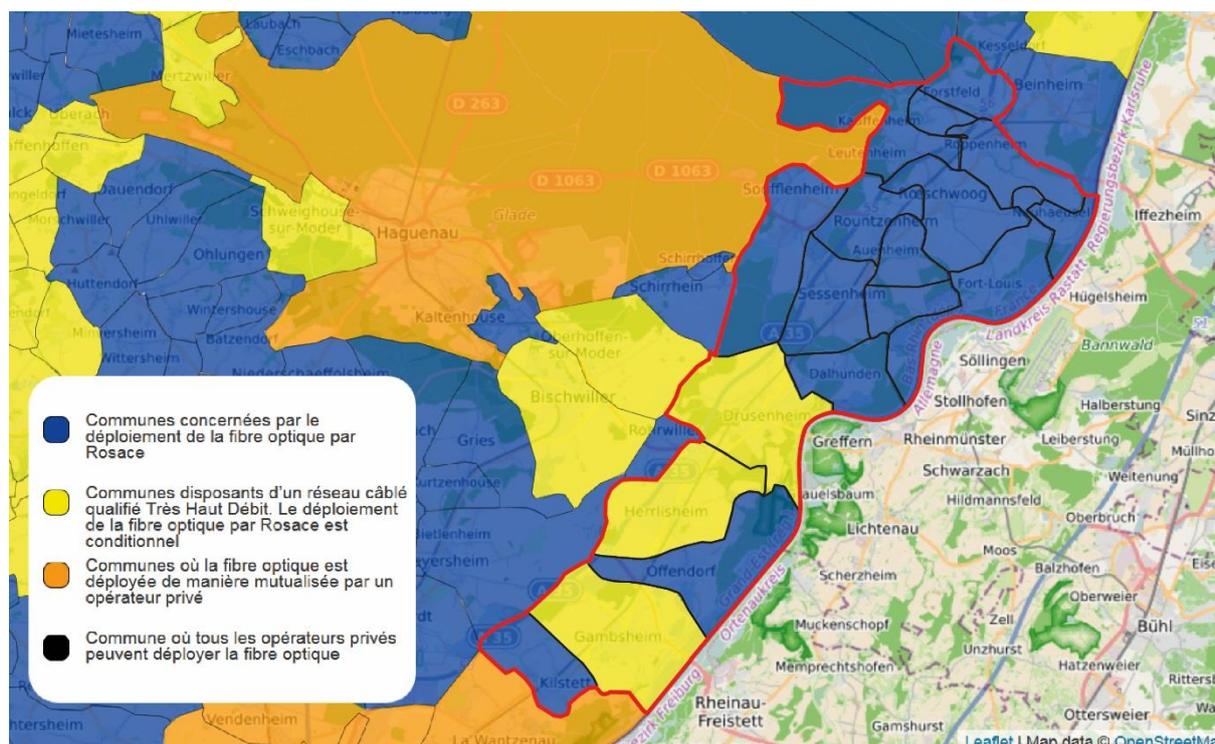
**Carte n°62. Etat d'avancement du déploiement du Très Haut Débit**



Source : Plan France Très Haut Débit

L'ensemble des autres communes dispose aujourd'hui de connexions DSL Cuivre dont la vitesse varie fortement, comme le montre la carte ci-dessus. Dans certains cas (Fort-Louis, Neuhaeusel et Forstfeld), le niveau de connexion n'atteint même pas le seuil de 3 MBit/s. Dans ces trois derniers cas en particulier, mais aussi pour les 12 autres communes connectées via DSL Cuivre, des efforts de modernisation de l'accès au Très Haut Débit doivent ainsi être entrepris dans le cadre du PNTHD.

### Carte n°63. Niveau d'éligibilité des communes au réseau fibre optique ROSACE



Source : Rosace

Afin d'assurer la connexion des communes non raccordées au THD, la Région Alsace puis la Région Grand Est ont mandaté la société Rosace pour déployer la Fibre Optique sur plus de 700 communes alsaciennes entre 2017 et 2022. Toutes les communes du Pays-Rhénan, à l'exception des 3 qui disposent d'une connexion THD câblée de qualité, sont ainsi concernées par ce plan de déploiement de la Fibre Optique. Le projet est en cours de mise en œuvre à l'échelle du département avec une première vague de communes équipées. Le déploiement de ces infrastructures numériques constitue toutefois un grand chantier et s'inscrit ainsi dans un temps long. Dans le cas du Pays-Rhénan, le déploiement du Très Haut Débit par Fibre Optique sera réalisé pour la majorité des communes en 2018, à l'exception de certaines qui devront encore attendre quelques années supplémentaires (Offendorf en 2021 par exemple).

# PARTIE III- LE FONCIER

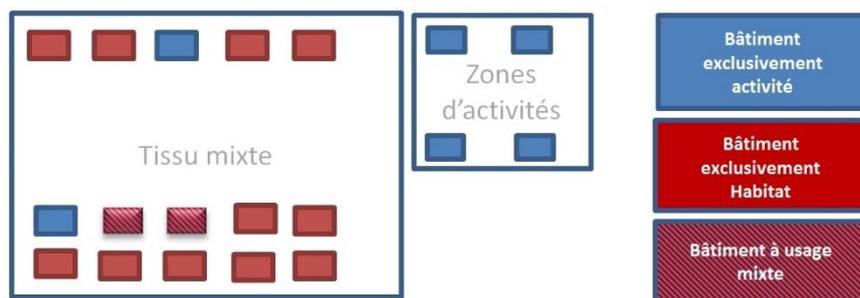
## A.ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

### I. ELEMENTS DE METHODE

#### 1. Distinction des différents modes de consommation du foncier

Les données utilisées dans cette partie sont le résultat de traitements du fichier MAJIC (Mise à jour des informations cadastrales) de la Direction générale des Finances Publiques, en lien avec les données cadastrales (géographie). Il s'agit du millésime 2014. La période étudiée va de 2003 à 2013 pour la consommation foncière et de 2007 à 2013 pour les liens avec le logement (densités produites).

Ces données permettent à la fois de distinguer la consommation foncière entre tissu mixte et zones d'activités, et de décrire la nature du bâti qui les compose.

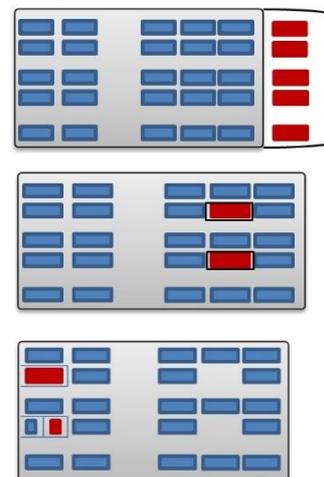


Concernant le bâti, outre les logements générés par les extensions et ceux générés par la densification, la distinction porte également sur des logements créés sans donner lieu à une consommation foncière issues de la mutation du tissu.

**L'extension** : Il s'agit des unités foncières situées en bordure de l'enveloppe urbaine qui indique l'accroissement périphérique de l'emprise spatiale de cette enveloppe urbaine.

**La densification** : Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières composées exclusivement de terrains nus et situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

**La mutation** : Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières déjà urbanisées soit par modification de la structure des bâtiments déjà existants, soit par démolition-reconstruction, soit encore par rajout de bâtiments (division parcellaire).



Si la méthode prend en compte l'essentiel des surfaces et des bâtis qui composent le tissu urbain, il n'a pas été possible en l'état actuel des investigations menées de prendre en compte les bâtiments et surfaces relevant du domaine agricole, des équipements publics ainsi que les réseaux interurbains. Des difficultés demeurent également pour intégrer la voirie liée aux projets (celle-ci a été réalisée sur la base d'estimations statistiques).

L'analyse de la consommation foncière permet de :

- Quantifier la consommation foncière ;
- Localiser cette consommation ;
- La qualifier par destination (habitat, activités) ;
- La qualifier par type de consommation (densification, extensions) ;
- Faire le lien entre les surfaces consommées et les logements créés ;
- Mesurer les densités générées par l'urbanisation ;
- Repérer les endroits où la création de logements ne donne pas lieu à une consommation foncière.

## 2. Définition de l'enveloppe urbaine

Le PLU définit ce qu'il considère comme "enveloppe urbaine". Celle-ci est constituée par :

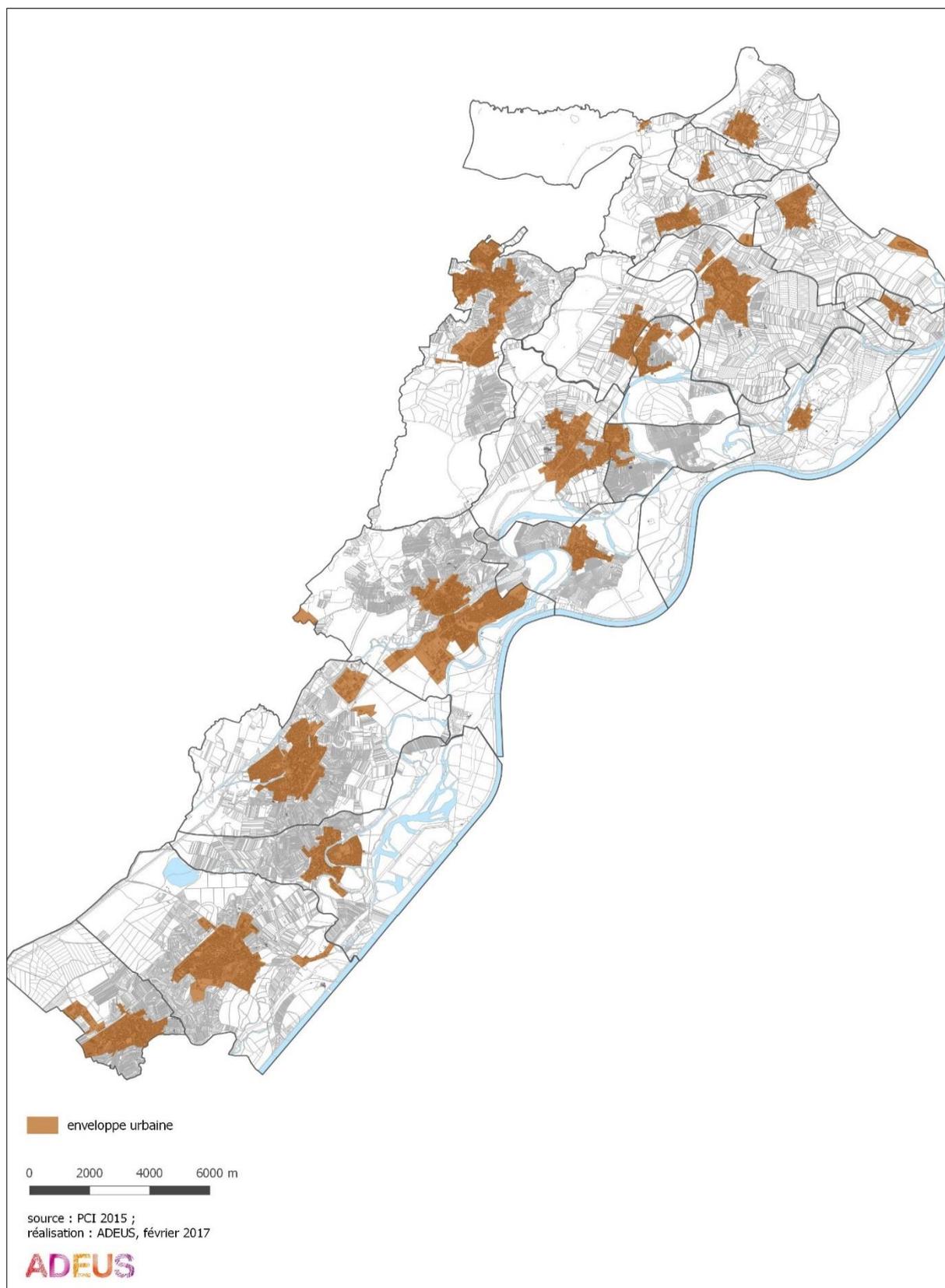
- l'ensemble des espaces formés par la tâche bâtie ;
- l'ensemble des secteurs non bâtis mais enclavés à l'intérieur de parties déjà bâties ;
- les espaces non bâtis, entourés par au moins trois fronts bâtis et une infrastructure majeure créant une rupture physique (autoroute, voie ferrée) sur le quatrième front.

La définition de l'enveloppe urbaine prend ainsi en compte des aspects fonctionnels, en plus des seules considérations foncières : cela distingue l'étalement urbain de la consommation foncière.

Les critères énoncés ci-dessus ont été retenus car ils permettent de répondre à deux objectifs principaux, participant à la lutte contre l'étalement urbain :

- préserver globalement les "contours" de la tâche bâtie, ainsi que son caractère compact. En effet, les espaces non bâtis entourés par des fronts bâtis et des infrastructures importantes constituent généralement des "creux" en limite des tissus urbains existants. Privilégier l'urbanisation de ce type d'espaces permet de maintenir une compacité de la tâche bâtie et de conserver la "ligne générale" marquant la limite de l'urbanisation ;
- conserver une distance équivalente (par rapport à la situation actuelle) entre le cœur de chaque commune et le point le plus périphérique de la tâche urbaine : cette limitation des distances entre les différents points d'une commune crée un contexte favorable pour un fonctionnement urbain optimisé, par exemple pour faciliter la proximité ou pour le déploiement des réseaux (ou le raccordement à ceux-ci lorsqu'ils existent déjà sur place).

Ainsi, cette définition conduit à considérer certains espaces non bâtis interstitiels comme faisant partie de l'enveloppe urbaine, même si au niveau de leur occupation du sol ils peuvent comporter des parcelles agricoles ou des espaces naturels.

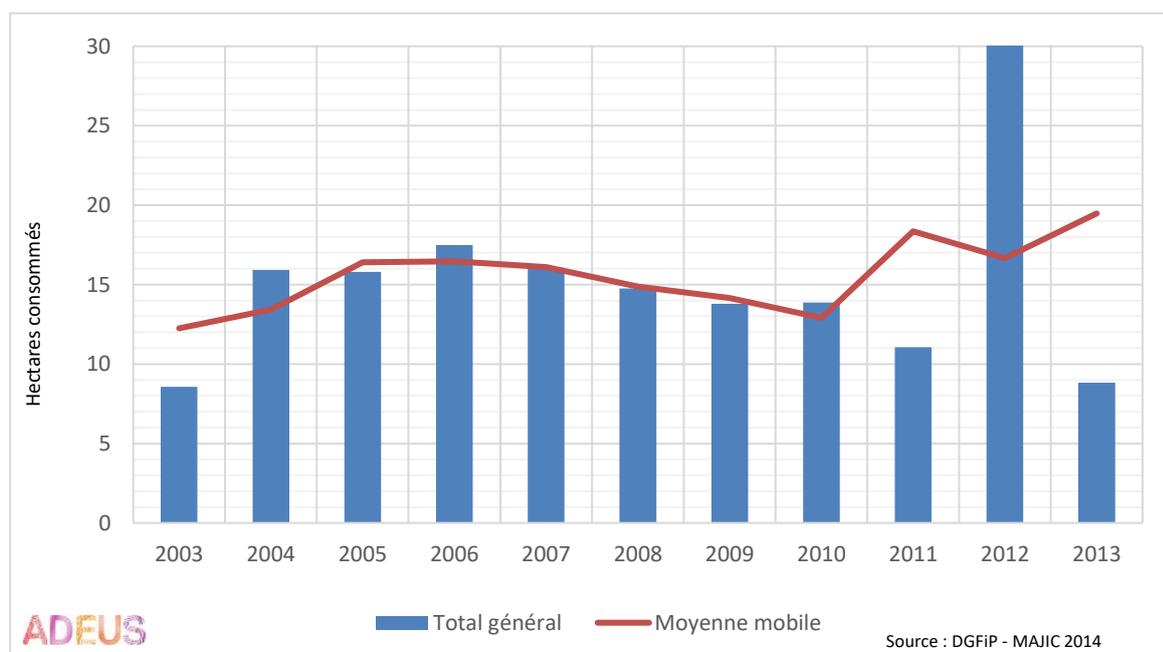
**Carte n°64. Carte n°1. Périmètre de l'enveloppe urbaine dans le Pays Rhénan**

## II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

### 1. Une consommation foncière annuelle stable, voire en légère baisse

Entre 2003 et 2013, 163 hectares de foncier ont été consommés dans la Communauté de communes du Pays Rhéna, toutes destinations confondues. Près de 15 hectares en moyenne ont ainsi été consommés chaque année. Les années 2004 à 2007 ont été supérieures à la moyenne annuelle et depuis 2008 (hormis en 2012), la consommation foncière est plutôt orientée à la baisse. Le pic de consommation foncière observé pour l'année 2012 correspond à la mise en service du village de marques à Roppenheim (20 hectares), qui tire la moyenne vers le haut. Sans la création de cet équipement commercial, la consommation foncière enregistrerait une plus forte tendance à la baisse dans le territoire sur la période d'observation.

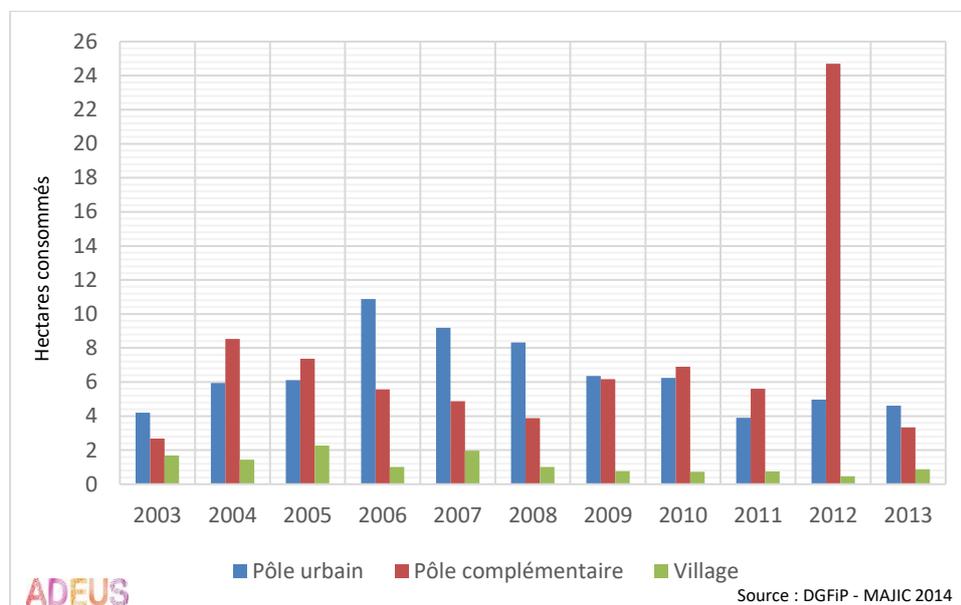
**Graphique n°67. Evolution de la consommation foncière annuelle totale dans le Pays Rhéna**



## 2. Une consommation foncière qui respecte la hiérarchie urbaine

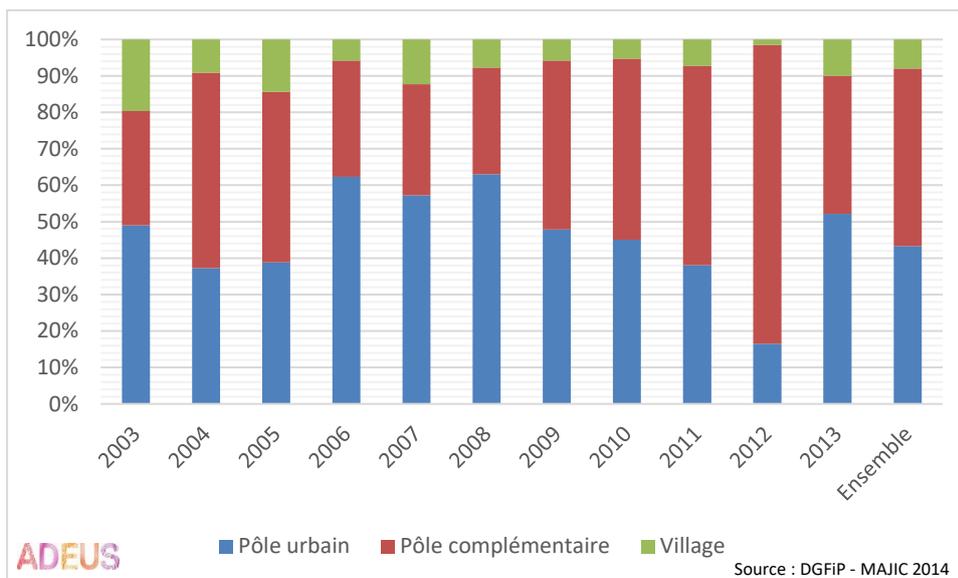
Sur l'ensemble de la période, 43 % des surfaces foncières ont été consommées dans les communes du premier niveau de l'armature urbaine (pôles urbains). Les pôles complémentaires en ont consommé 49 % et les villages 8 %.

**Graphique n°68. Evolution de la consommation foncière brute par niveau d'armature**



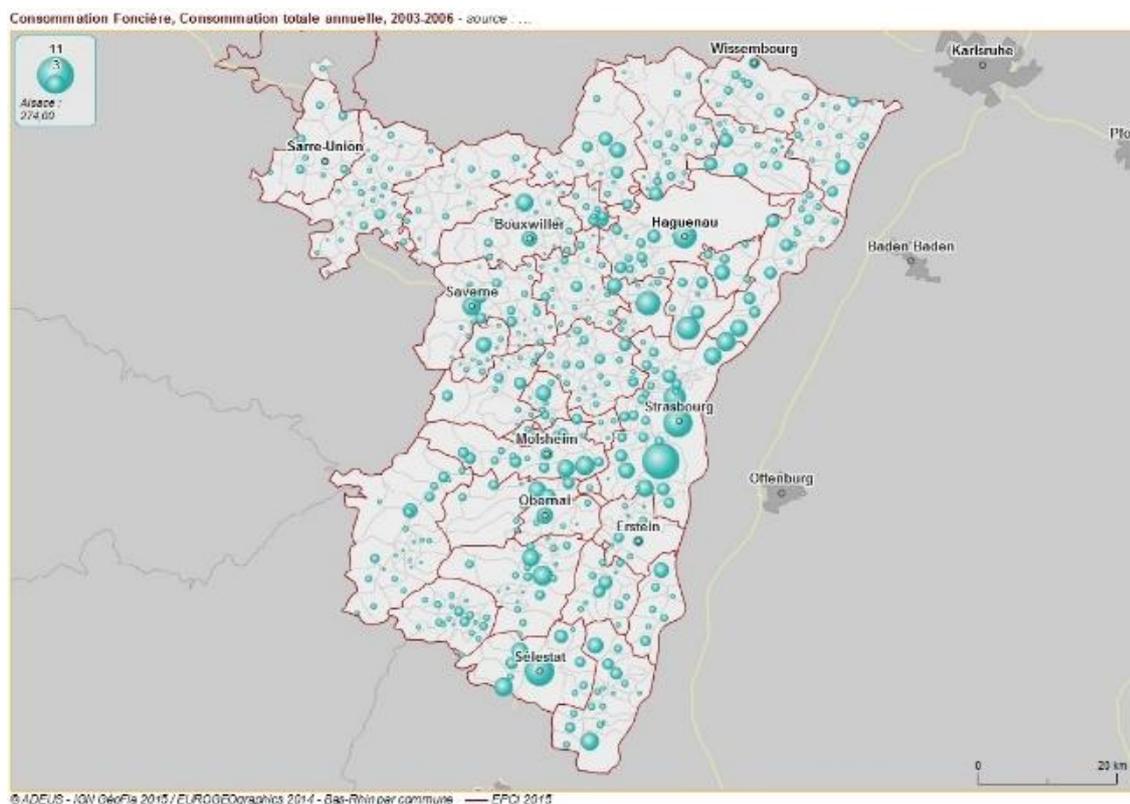
L'apparente prédominance de la consommation foncière dans les pôles complémentaires tient uniquement à la mise en service du village de marques à Roppenheim en 2012. Sans cet événement, la hiérarchie urbaine aurait été respectée. Ainsi par exemple de 2003 à 2011, 49 % des surfaces ont été consommées dans les pôles urbains. Toutefois, la consommation foncière qui était orientée à la baisse dans les villages entre 2007 et 2012 a connu une augmentation en 2013. Le suivi de la consommation foncière déterminera si cette augmentation est ponctuelle et liée à une opération particulière ou si elle s'inscrit dans une tendance de plus long terme.

### Graphique n°69. Part de chaque niveau d'armature dans la consommation foncière

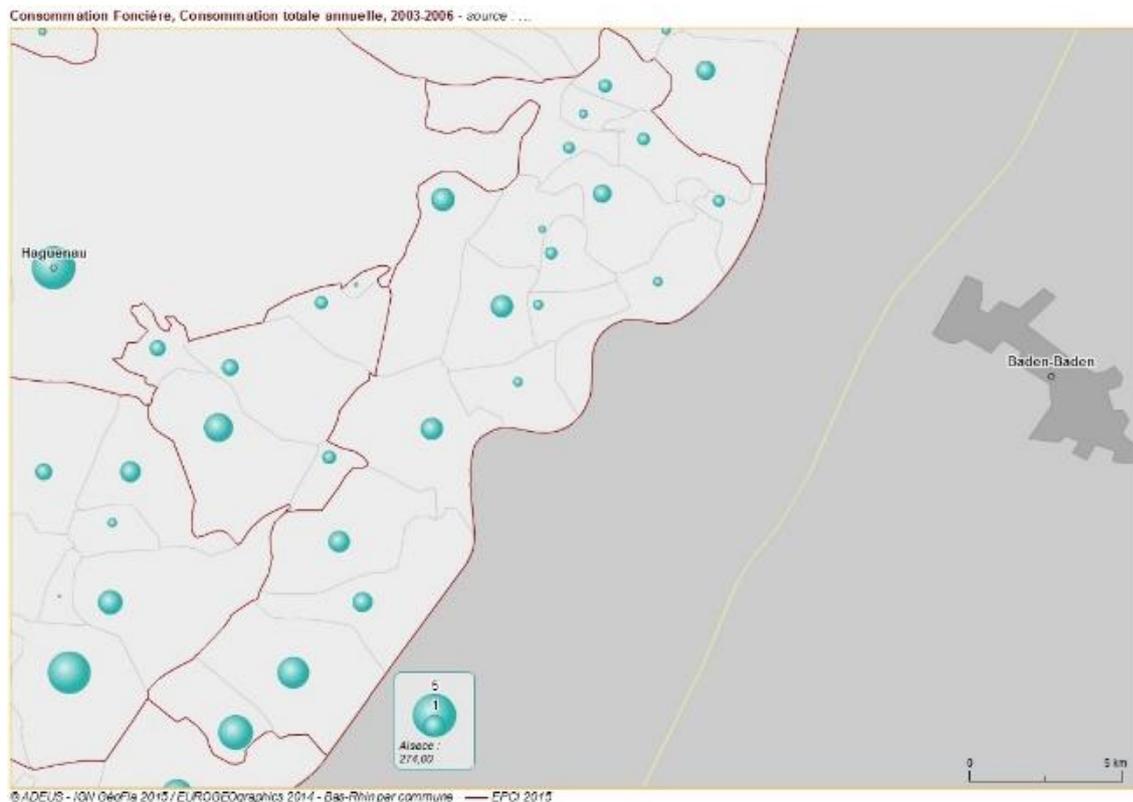


Au cours de la période 2003-2013, la Communauté de communes du Pays Rhénan est le deuxième plus important consommateur de foncier (15 hectares par an en moyenne), loin derrière l'Eurométropole de Strasbourg (38 hectares) et juste devant la Communauté de communes de Molsheim-Mutzig (14,8 hectares). Le Pays Rhénan a ainsi concentré 6 % de l'ensemble des surfaces foncières consommées dans le Bas-Rhin.

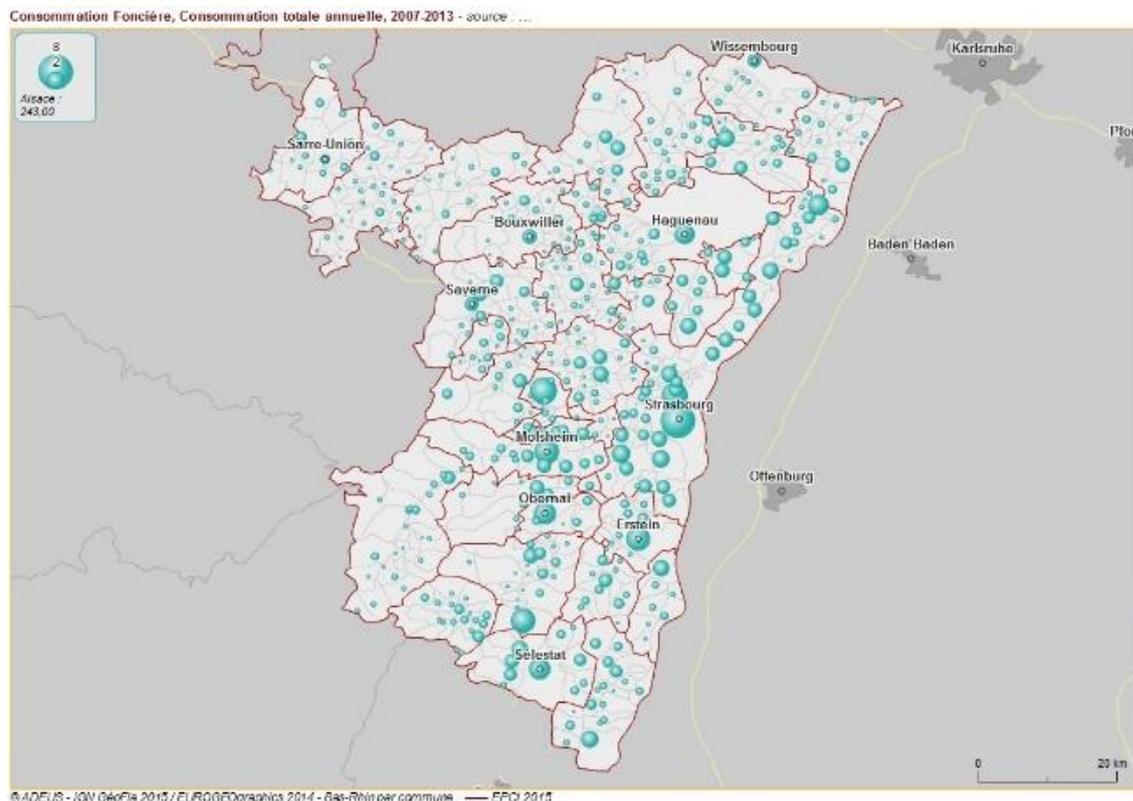
### Carte n°65. Consommation foncière annuelle moyenne totale dans le Bas-Rhin de 2003 à 2006



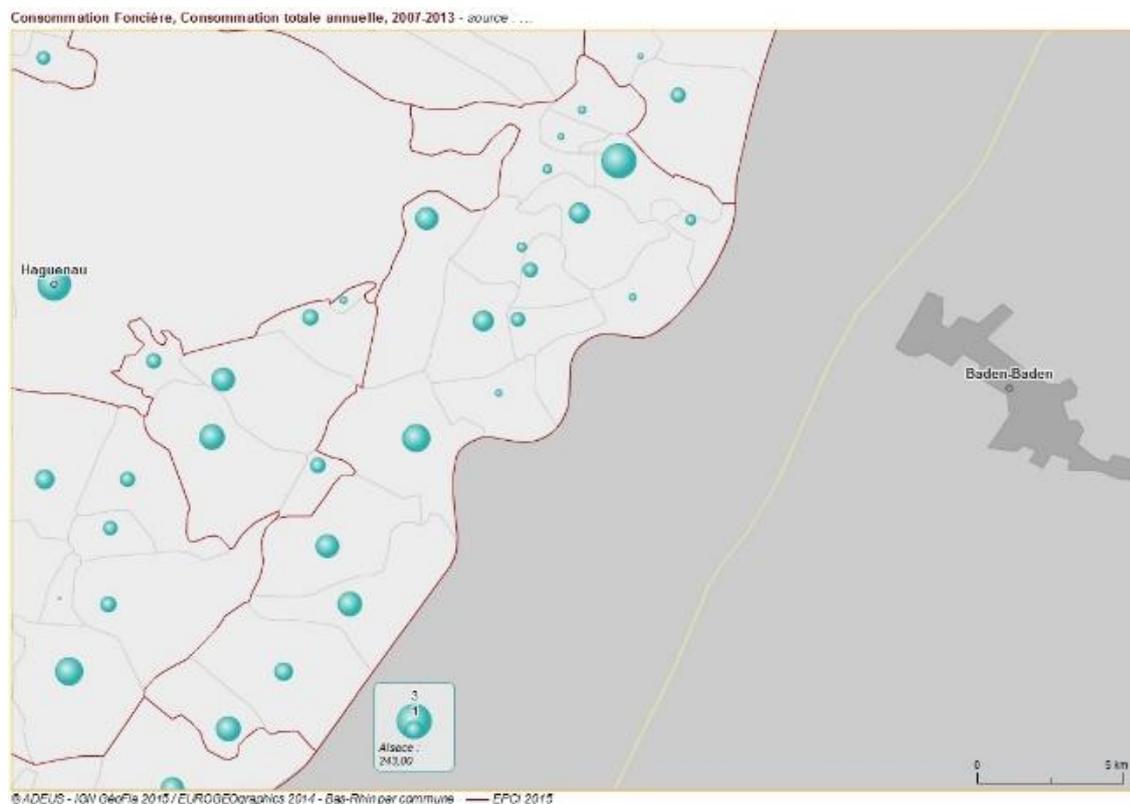
### Carte n°66. Consommation foncière annuelle moyenne totale dans le Pays rhénan de 2003 à 2006



### Carte n°67. Consommation foncière annuelle moyenne totale dans le Bas-Rhin de 2007 à 2013



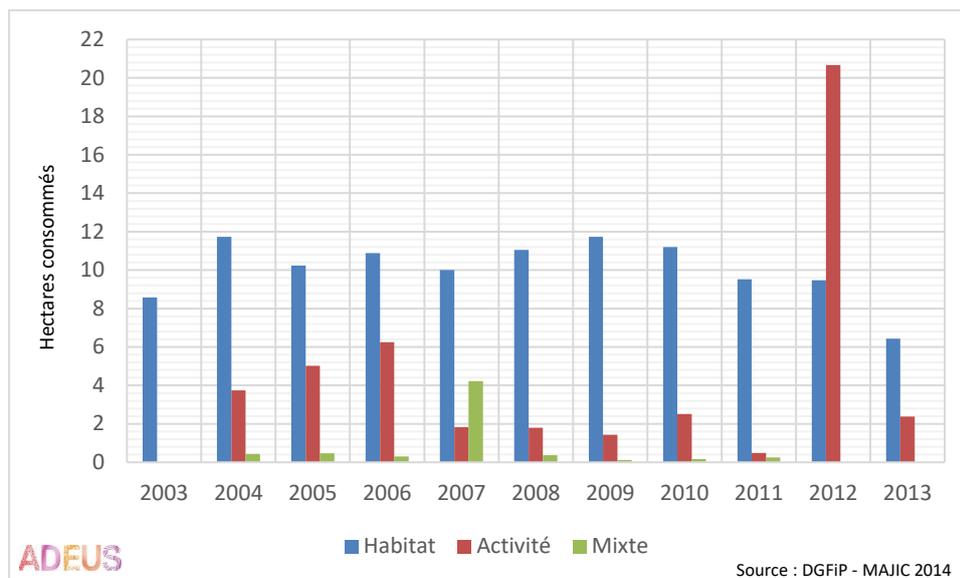
### Carte n°68. Consommation foncière annuelle moyenne totale dans le Pays Rhénan de 2007 à 2013



### 3. Une consommation foncière à prédominance résidentielle

Dans la méthodologie employée pour quantifier la consommation foncière, il existe trois grandes destinations : l'habitat, l'activité et le mixte (qui mêle habitat et activité). Dans le Pays Rhénan, les deux-tiers de la consommation foncière des années 2003 à 2013 sont dédiés à l'habitat (111 ha, soit 67 %), un gros quart (46 ha, soit 28 %) est dédié à l'activité et le solde est dévolu à des usages mixtes habitat/activité.

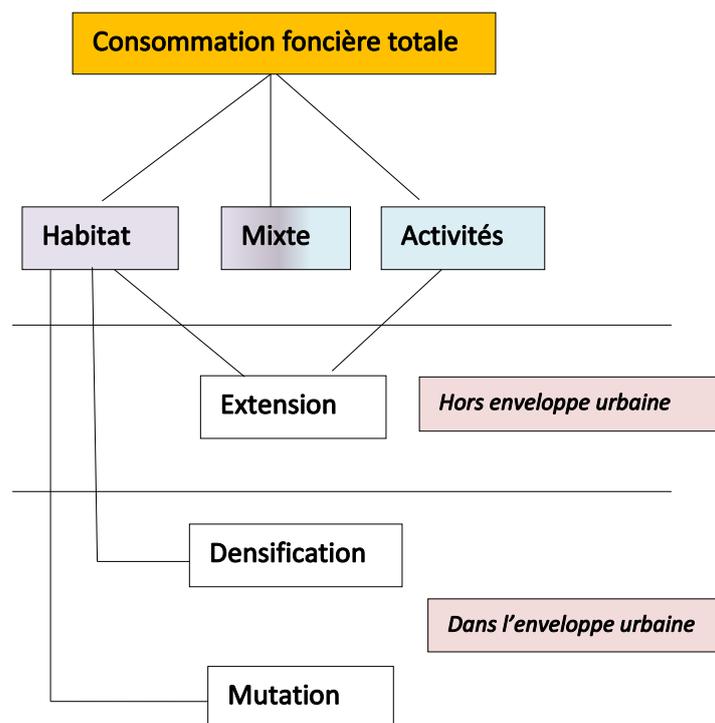
**Graphique n°70. Consommation foncière selon la destination dans le Pays Rhénan**



#### 4. Une consommation foncière principalement en extension

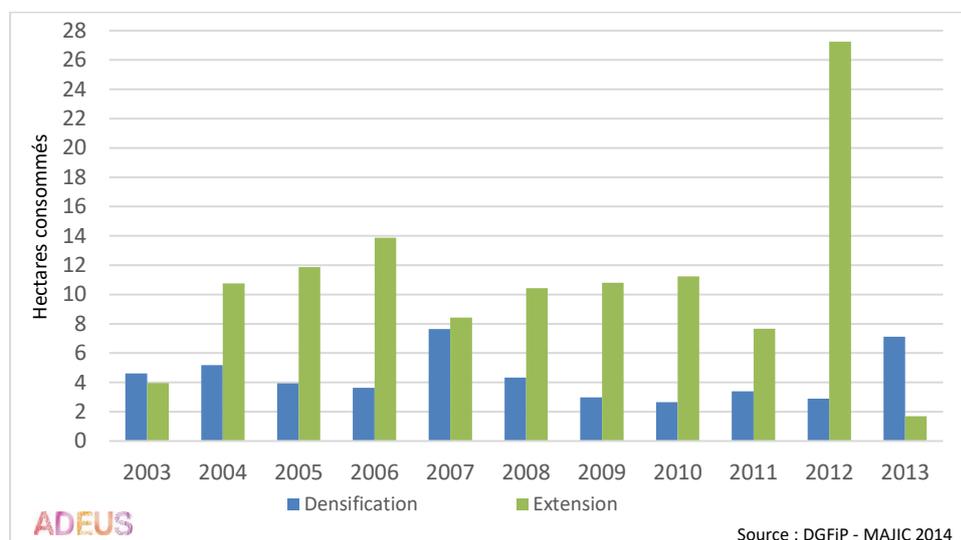
Qu'elle soit destinée à l'habitat ou à l'activité, la consommation foncière peut se réaliser dans ou hors de l'enveloppe urbaine. Dans le premier cas, on parlera de densification (ainsi que de mutation lorsqu'il s'agit par exemple de remplacement de l'existant au sein de la tache urbaine) et dans le second cas on parlera d'extension. Les extensions se réalisent sur des terrains vierges de toute urbanisation, qu'ils soient des terrains naturels, agricoles ou forestiers.

**Graphique n°71. Répartition de la consommation foncière selon sa nature et sa destination**



Entre 2003 et 2013 dans le Pays Rhénan et toutes destinations confondues, 70 % des surfaces foncières ont été consommées en extension. Le village de marques de Roppenheim en est l'une des illustrations emblématique de consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine pour l'activité, de même que dans toutes les communes, les lotissements de maisons individuelles pour l'habitat.

**Graphique n°72. Evolution de la consommation foncière totale par extension ou densification dans le Pays Rhénan**



**Tableau n°26. Consommation foncière annuelle moyenne totale par commune et niveau d'armature (en hectares)**

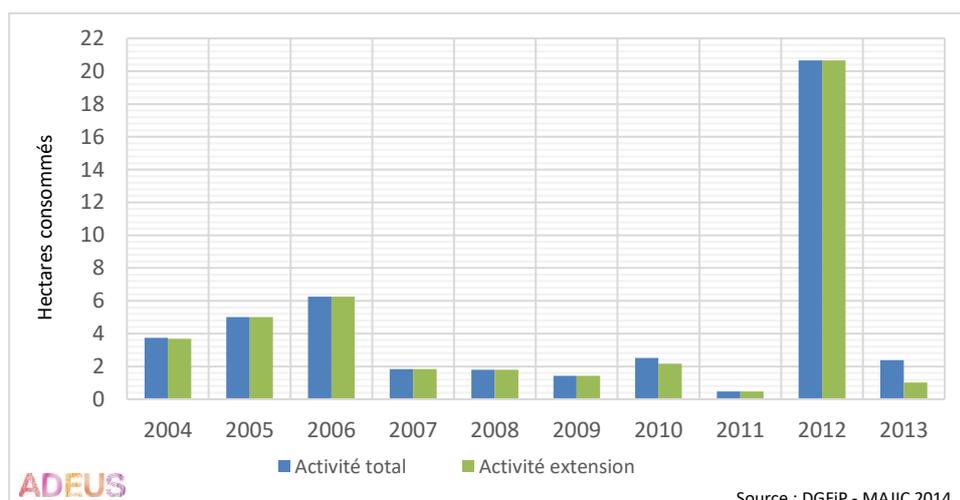
Armature	Commune	Hors enveloppe urbaine	Dans l'enveloppe urbaine	TOTAL
Pôle urbain	Drusenheim	0,98	0,66	1,65
	Gambsheim	0,86	0,54	1,40
	Herrlisheim	1,00	0,25	1,25
	Roeschwoog	0,50	0,47	0,96
	Soufflenheim	1,02	0,29	1,30
<i>Sous-total pôle urbain</i>		<i>4,36</i>	<i>2,21</i>	<i>6,56</i>
Pôle complémentaire	Auenheim	0,27	0,19	0,45
	Kilstett	1,43	0,58	2,01
	Offendorf	1,09	0,19	1,28
	Roppenheim	1,97	0,11	2,08
	Rountzenheim	0,11	0,07	0,19
	Sessenheim	0,35	0,76	1,12
	Stattmatten	0,35	0,05	0,40
<i>Sous-total pôle complémentaire</i>		<i>5,57</i>	<i>1,95</i>	<i>7,53</i>
Village	Dalhunden	0,05	0,10	0,15
	Forstfeld	0,20	0,05	0,25
	Fort-Louis	0,05	0,10	0,16
	Kauffenheim	0,10	0,02	0,13
	Leutenheim	0,12	0,12	0,25
	Neuhaeusel	0,26	0,01	0,28
<i>Sous-total village</i>		<i>0,78</i>	<i>0,40</i>	<i>1,22</i>
<b>TOTAL PAYS RHENAN</b>		<b>10,71</b>	<b>4,56</b>	<b>15,31</b>

Source : DGFIP – MAJIC 2014

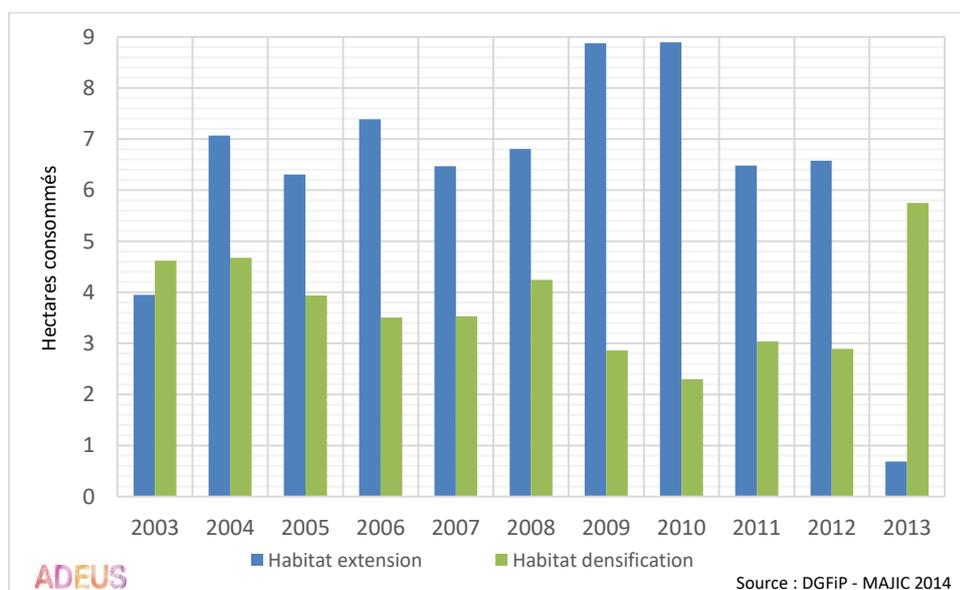
*NB : du fait des arrondis, le total indiqué dans le tableau n'est pas systématiquement égal à la somme des surfaces consommées hors de l'enveloppe urbaine et dans l'enveloppe urbaine.*

Si en moyenne 70 % du foncier a été consommé en extension (hors de l'enveloppe urbaine), des nuances apparaissent selon les niveaux d'armature. Ainsi, les communes « pôle urbain » ont consommé 60 % du foncier en extension, les communes « pôle complémentaire » en ont consommé 74 % en extension (l'impact du village de marques de Roppenheim est très net), et les villages ont consommé 64 % de leur foncier en extension entre 2003 et 2013.

Le foncier d'activité est principalement consommé en extension et sa consommation dans l'enveloppe urbaine pour cette destination est marginale.

**Graphique n°73. Consommation foncière à destination de l'activité dans le Pays Rhénan**

Pour la destination résidentielle, l'usage du foncier est sensiblement différent, avec davantage de terrains utilisés au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, 37 % des surfaces dédiées à l'habitat ont été consommées au sein de la tache urbaine. Les extensions restent ainsi encore largement majoritaires, mais ne concentrent pour autant pas la majorité des logements neufs.

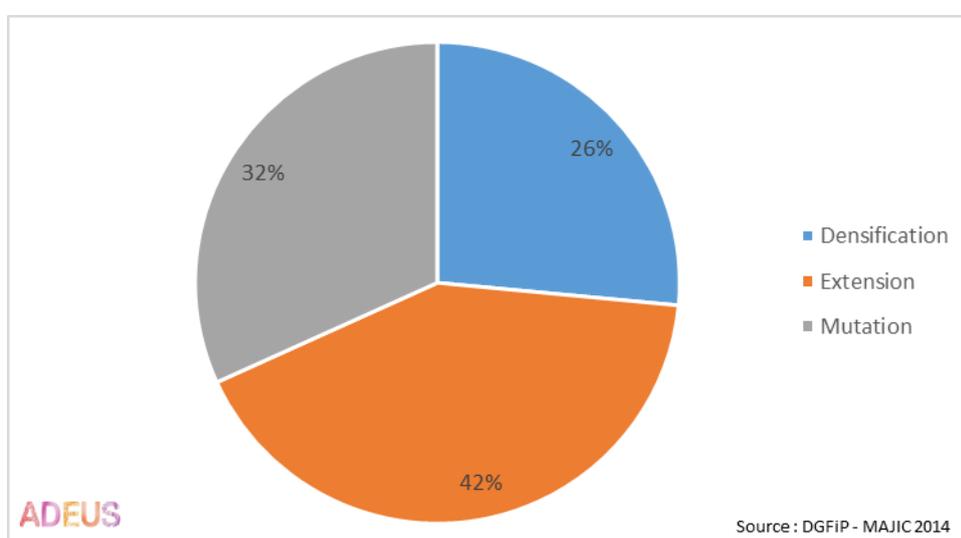
**Graphique n°74. Consommation foncière à destination de l'habitat dans le Pays Rhénan**

A l'exception notable des années 2003 et 2013, les surfaces consommées en extension ont toujours été plus importantes qu'en densification. Toutefois sur la période récente, les modes de consommation foncière moyenne à destination de l'habitat semblent s'inscrire dans des tendances inverses. Ce mouvement, apparemment plus vertueux que par le passé en termes de gestion économe de l'espace, doit cependant se confirmer et s'inscrire dans la durée.

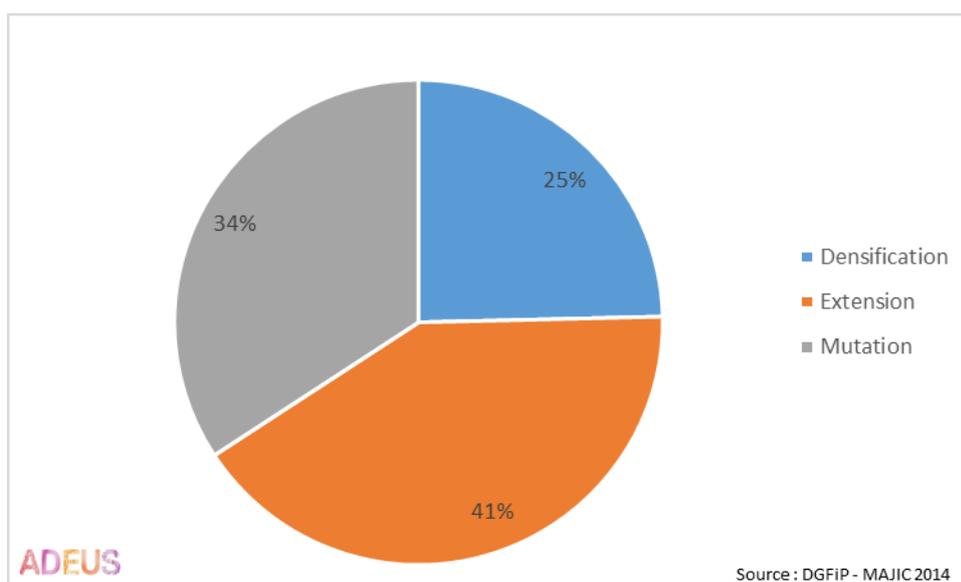
## 5. Des modes différenciés de consommation foncière selon le niveau d'armature

Les données disponibles indiquent que la consommation foncière ne se réalise pas de manière homogène entre les communes du Pays Rhéna, et que, selon le niveau de l'armature auquel elles appartiennent, la répartition entre les trois modes de consommation est très nuancée. De manière générale, à l'échelle de l'ensemble du Pays Rhéna, moins de la moitié des logements a été produite en extension. Ce constat se vérifie particulièrement pour les communes qui relèvent du pôle complémentaire, tandis qu'à l'inverse dans les villages, la production de logements se fait davantage par mutation de l'existant.

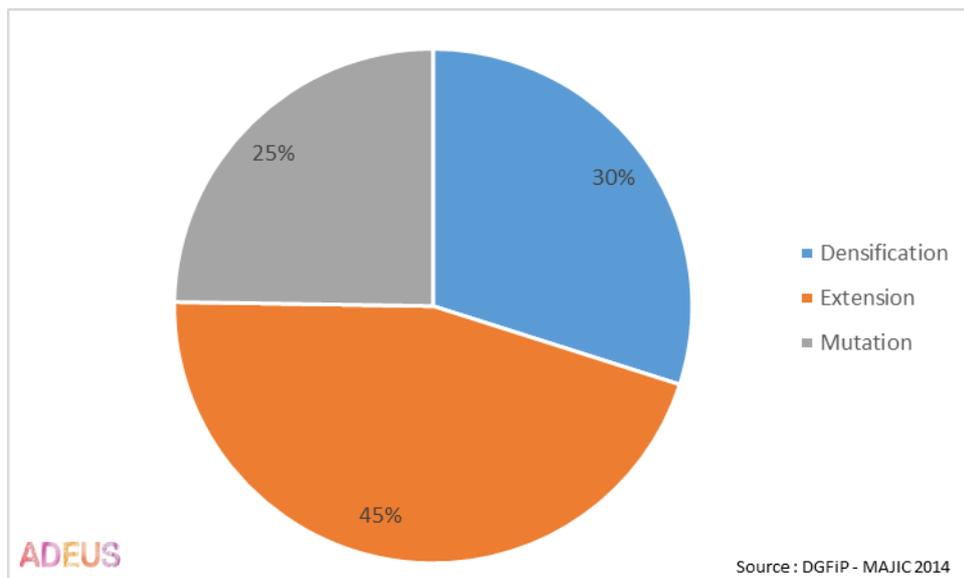
**Graphique n°75. Répartition de la production de logements selon le mode de consommation foncière dans le Pays Rhéna**



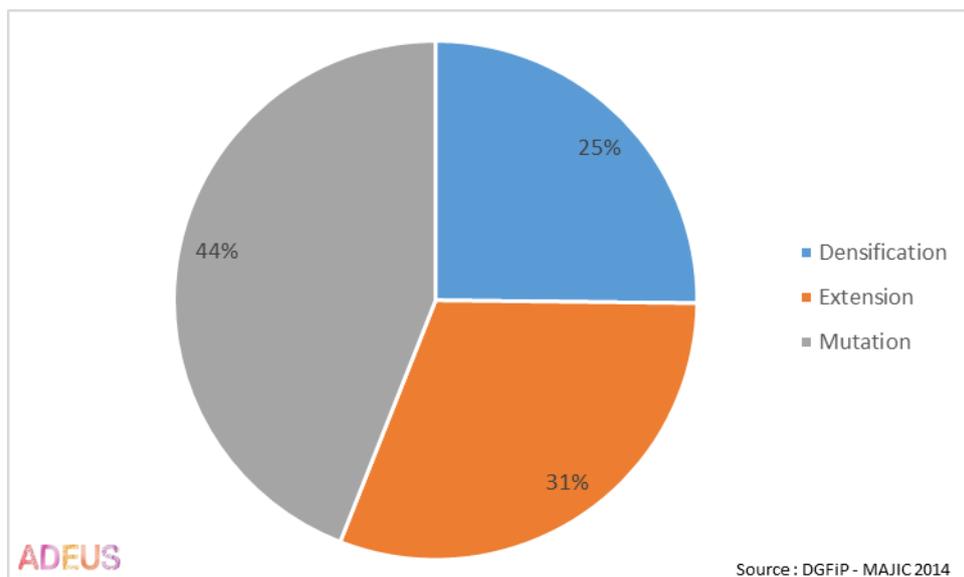
**Graphique n°76. Répartition de la production de logements selon le mode de consommation foncière dans les communes « pôle urbain »**



**Graphique n°77. Répartition de la production de logements selon le mode de consommation foncière dans les communes « pôle complémentaire »**



**Graphique n°78. Répartition de la production de logements selon le mode de consommation foncière dans les communes « village »**



**Tableau n°27. Nombre de logements produits selon le mode de consommation foncière entre 2003 et 2013**

	Extension	Densification	Mutation	Ensemble
Auenheim	19	14	8	41
Dalhunden	4	7	21	32
Drusenheim	95	31	58	184
Forstfeld	9	11	16	36
Fort-Louis	2	5	6	13
Gambsheim	74	119	87	280
Herrlisheim	95	28	89	212
Kauffenheim	8	1	2	11
Kilstett	55	40	20	115
Leutenheim	2	12	16	30
Neuhaeusel	19	0	2	21
Offendorf	135	19	29	183
Roeschwoog	34	41	47	122
Roppenheim	7	4	16	27
Rountzenheim	34	16	6	56
Sessenheim	8	81	48	137
Soufflenheim	113	27	61	201
Stattmatten	13	5	21	39
Tota Pays rhénan	726	461	553	1 740

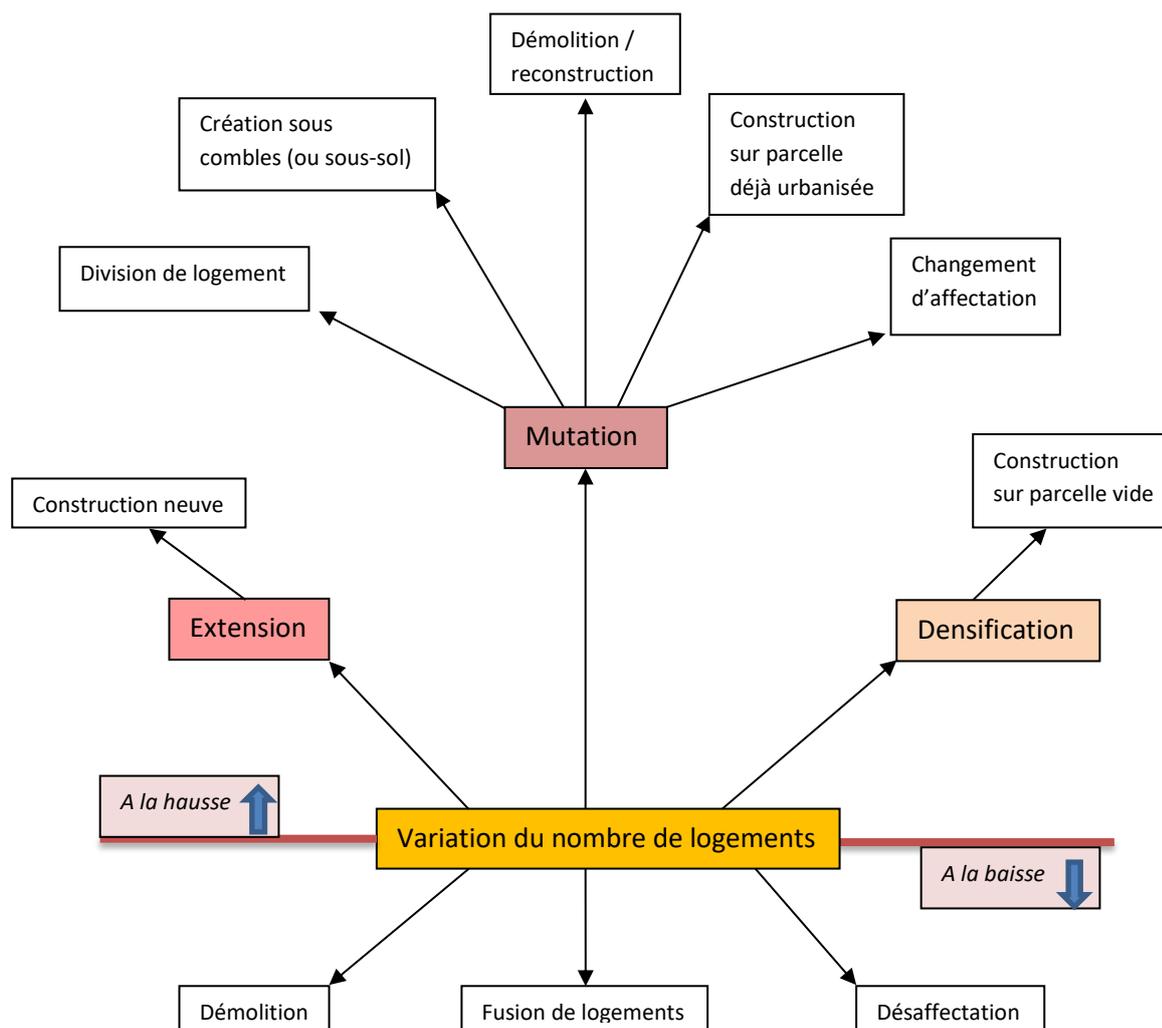
Source : DGFIP – MAJIC 2014

## 6. Une performance de l'usage du foncier relativement faible

La densité de logements correspond au rapport entre le nombre de logements et les surfaces foncières urbanisées. Pourtant, la création de logements n'engendre pas systématiquement de consommation foncière ; c'est ce que l'on appelle la mutation. Il s'agit dans ce cas soit de remplacement d'un bâti existant sur une parcelle, soit de la création de logements sous combles (et plus rarement en sous-sol) ou par surélévation d'un bâtiment existant, soit de la division de logements, soit enfin une construction supplémentaire sur une parcelle déjà partiellement urbanisée.

Dès lors, on parle d'indice de *performance de l'usage du foncier*, qui prend en compte l'ensemble des logements produits, qu'ils aient ou non consommé du foncier.

**Graphique n°79. Variation du nombre de logements et mode de consommation foncière**



Entre 2003 et 2013, sur la base du fichier fiscal (MAJIC), 1 499 logements ont été construits dans le Pays Rhéna. Ils se répartissent en 506 logements en mutation, 305 logements en densification et 688 logements en extension. Ainsi, le tiers des logements produits dans le territoire n'a pas donné lieu à de la consommation foncière. De plus, 54 % des logements neufs ont été construits dans l'enveloppe urbaine (en densification ou par voie de mutation), répondant ainsi à l'orientation du SCoT de la Bande Rhénane Nord, qui préconise un seuil à 50 % de l'offre neuve de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

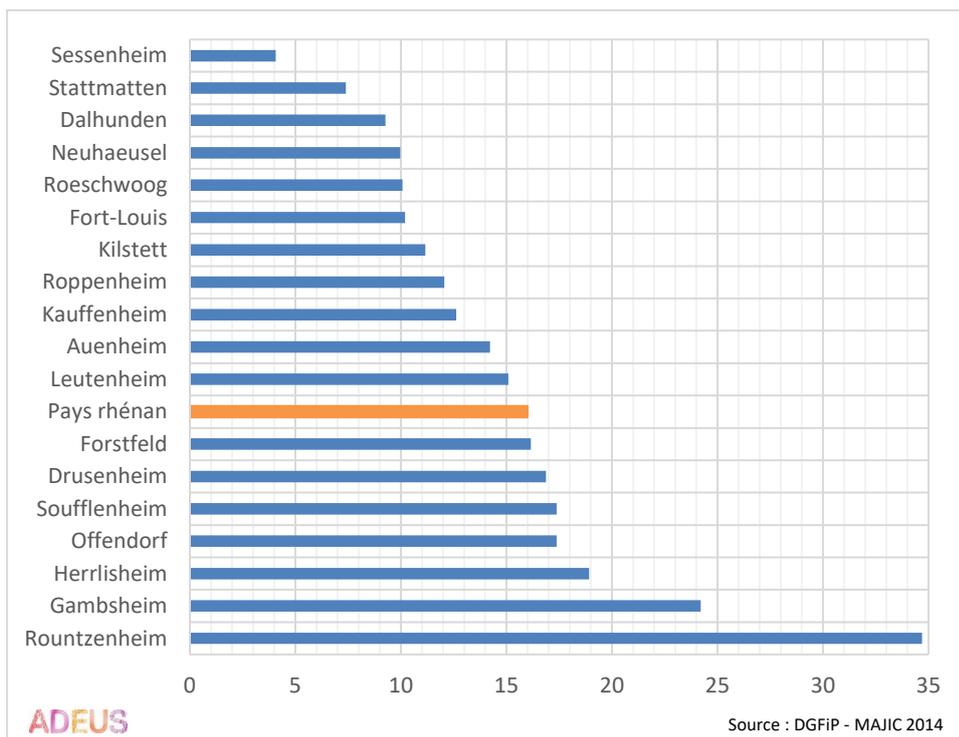
Pour la période 2003-2013, l'indice de performance du foncier dans le Pays Rhéna se situe cependant à un niveau relativement faible (en moyenne de 24 logements à l'hectare), lié à la prédominance de la maison individuelle. D'importants écarts s'observent toutefois entre les différentes communes du territoire, mais de manière générale, les communes qui appartiennent au premier niveau de l'armature urbaine présentent les indices les plus élevés, tandis que les villages présentent des indices plus faibles.

**Graphique n°80. Indice de performance du foncier pour la période 2003-2013 dans le Pays Rhéna (nombre de logements par hectare)**

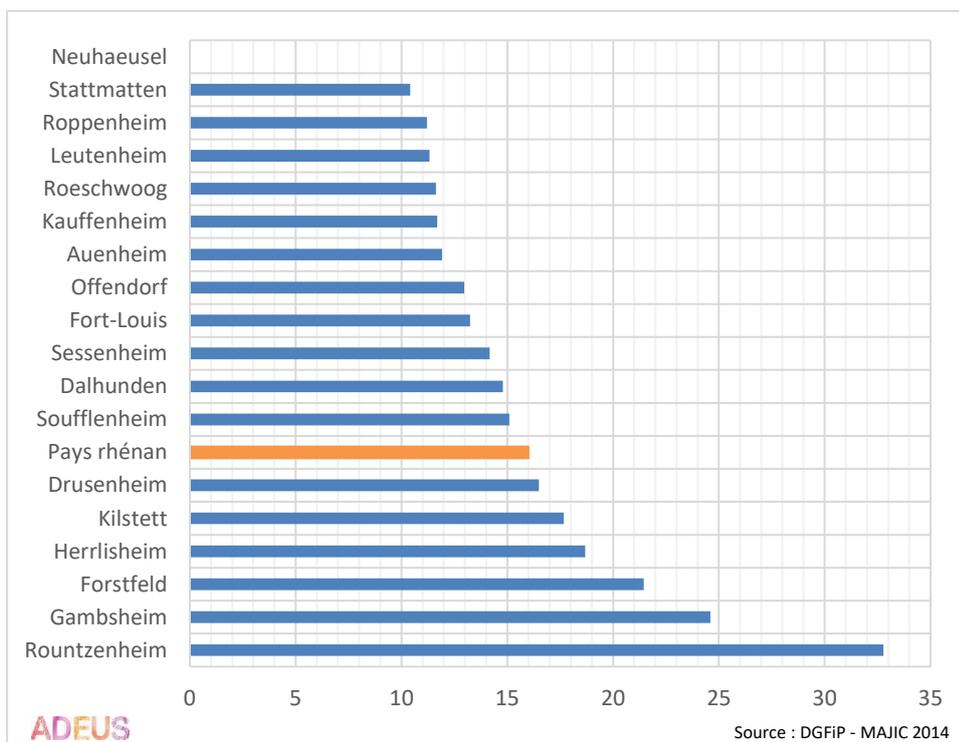
Armature	Commune	Consommation foncière totale Habitat (en hectare)	Logements produits	Indice de performance du foncier (logements par hectare)
Pôle urbain	Drusenheim	6,36	161	25
	Gamsheim	5,16	198	38
	Herrlisheim	5,88	198	34
	Roeschwoog	6,11	110	18
	Soufflenheim	6,93	180	26
<i>Sous-total pôle urbain</i>		<i>30,44</i>	<i>847</i>	<i>28</i>
Pôle complémentaire	Auenheim	2,26	39	17
	Kilstett	5,78	92	16
	Offendorf	8,61	165	19
	Roppenheim	0,94	26	28
	Rountzenheim	1,38	50	36
	Sessenheim	6,42	115	18
	Stattmatten	1,91	36	19
<i>Sous-total pôle complémentaire</i>		<i>27,29</i>	<i>523</i>	<i>19</i>
Village	Dalhunden	0,77	30	39
	Forstfeld	1,07	35	33
	Fort-Louis	0,40	11	28
	Kauffenheim	0,72	11	15
	Leutenheim	0,68	24	35
	Neuhaeusel	1,60	18	11
<i>Sous-total village</i>		<i>5,25</i>	<i>129</i>	<i>25</i>
<b>TOTAL PAYS RHENAN</b>		<b>62,98</b>	<b>1 499</b>	<b>24</b>

Source : DGFIP – MAJIC 2014

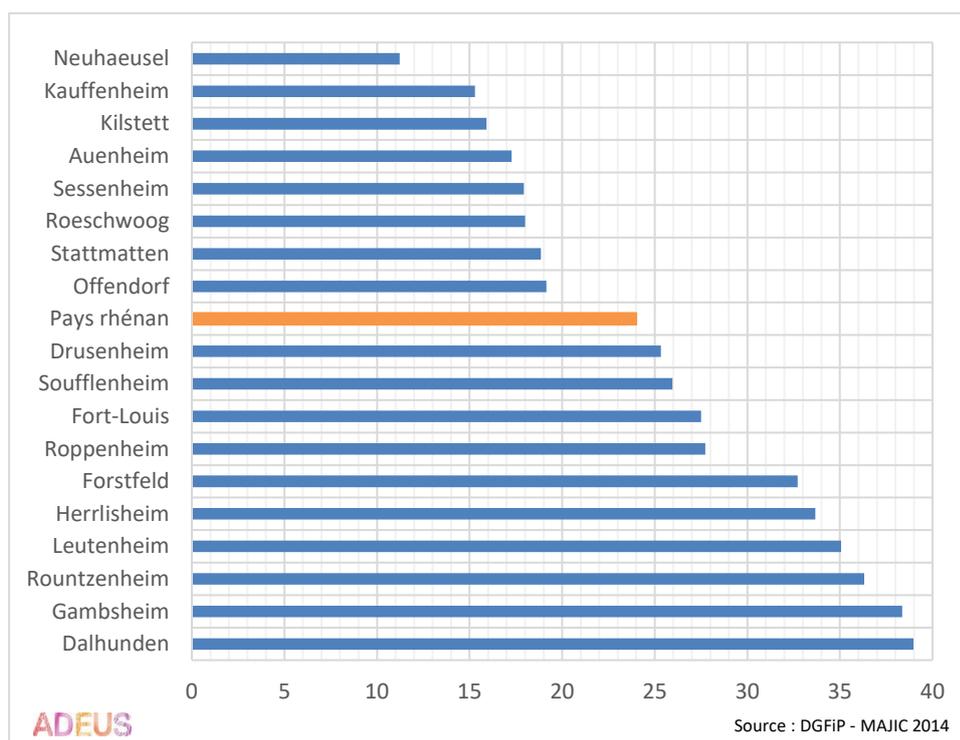
**Graphique n°81. Densité de logements en extension par commune du Pays Rhéna**



**Graphique n°82. Densité de logements en densification par commune du Pays Rhéna**



**Graphique n°83. Performance de l'usage du foncier par commune du Pays Rhéna**



En moyenne, au cours de la période 2007-2013, l'indice de performance de l'usage du foncier s'élève ainsi à 24 logements à l'hectare. Cependant, si l'on ne tient compte que des logements produits en extension ou en densification, la densité moyenne tombe à 16 logements à l'hectare, à un niveau très inférieur à celui recommandé par le SCoT de la Bande Rhénane Nord. Le tableau ci-dessus montre même qu'il n'y a pas de véritable différence entre les différentes communes en fonction de leur appartenance à l'un ou l'autre niveau de l'armature urbaine.

### III. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

---

La ville est en transformation permanente : sous forme d'expansion (phénomène d'étalement urbain très marqué ces dernières décennies) et sous forme de renouvellement sur elle-même.

C'est ce dernier type de développement, au sein de l'enveloppe urbaine, que la collectivité a déjà engagé et entend privilégier dans les années qui viennent afin de ménager les ressources naturelles que forment le sol, la végétation, l'eau, l'énergie...

Pour atteindre cet objectif et grâce à une réglementation adaptée, la collectivité utilisera les différents leviers à sa disposition, à savoir la mutation des tissus constitués (dont la démolition / reconstruction), la transformation du bâti existant, les changements d'affectation, la mixité des fonctions, la reconquête des friches urbaines, la construction en cœur d'îlots...

#### 1. La densification et la mutation des tissus constitués

Le diagnostic du foncier montre que par le passé, un nombre important de logements ont été réalisés de façon peu « visible », soit en densification des vides urbains, soit en mutation des tissus constitués, sans générer de consommation foncière.

Les exemples suivants illustrent ce phénomène : outre les logements produits via les opérations d'aménagement d'ensemble (notamment sous forme de lotissements), de nombreux logements nouveaux viennent s'implanter en seconde ou troisième ligne, ou en agrandissement de construction existante. Ce phénomène ne s'interrompt pas, il est continu dans le temps.

**Carte n°69. Evolution du bâti entre 1976 et 2002**

**1** Secteur de lotissement pavillonnaire : urbanisation organisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

**2** Exemple de secteurs d'urbanisation diffuse, au coup par coup (densification et mutation).

**Carte n°70. Evolution du bâti entre 2002 et 2014**

En rouge : bâti supplémentaire entre 2002 et 2014

**1** Secteurs de lotissements pavillonnaires : une fois réalisés, les lotissements évoluent très peu et ne produisent pas de nouveaux logements. Les constructions nouvelles qui apparaissent sont généralement des annexes aux constructions principales.

**2** Les secteurs d'urbanisation diffuse continuent de produire des logements entre 2002 et 2014 (comme durant la période précédente entre 1976 et 2002).

**Exemple d'urbanisation diffuse, générant une production de logements continue dans le temps**



**Exemple de lotissement pavillonnaire, où les constructions nouvelles constituent essentiellement des annexes**



A l'avenir, la densification et la mutation des tissus urbains continuera de constituer un gisement permettant la production de logements nouveaux. Toutefois, ce potentiel demeure assez inégal d'un tissu urbain à un autre, et d'une commune à une autre.

Comme le montrent les illustrations précédentes, les ensembles organisés, notamment les lotissements pavillonnaires, présentent un potentiel relativement limité. La configuration du parcellaire et le mode d'implantation du bâti rend difficile une densification permettant la production de logements nouveaux, à moyen terme.

En revanche les tissus moins denses et/ou non organisés par un découpage parcellaire présentent un potentiel a priori plus important. C'est le cas notamment :

- du bâti ancien, qui comprend souvent de grands volumes hérités de l'activité agricole (étables, granges, séchoirs à tabac, remises,...), peu ou plus utilisés aujourd'hui, ainsi que de grandes parcelles en longueur permettant d'exploiter les arrières de terrains. Leur mutation est cependant conditionnée par la capacité de ce tissu à offrir, en parallèle, des capacités de stationnement (facteur limitant) ;
- du tissu diffus, à dominante pavillonnaire, qui se trouve généralement en continuité des cœurs de communes et le long des axes principaux. Cette forme urbaine est souvent associée à un parcellaire hétérogène et est organisée en lanière ce qui permet des constructions sur plusieurs lignes.

Afin d'objectiver ce potentiel lié à chaque tissu urbain, une analyse foncière est actuellement en cours à l'aide de l'outil Majic (Direction générale des Finances Publiques) en lien avec les données cadastrales.

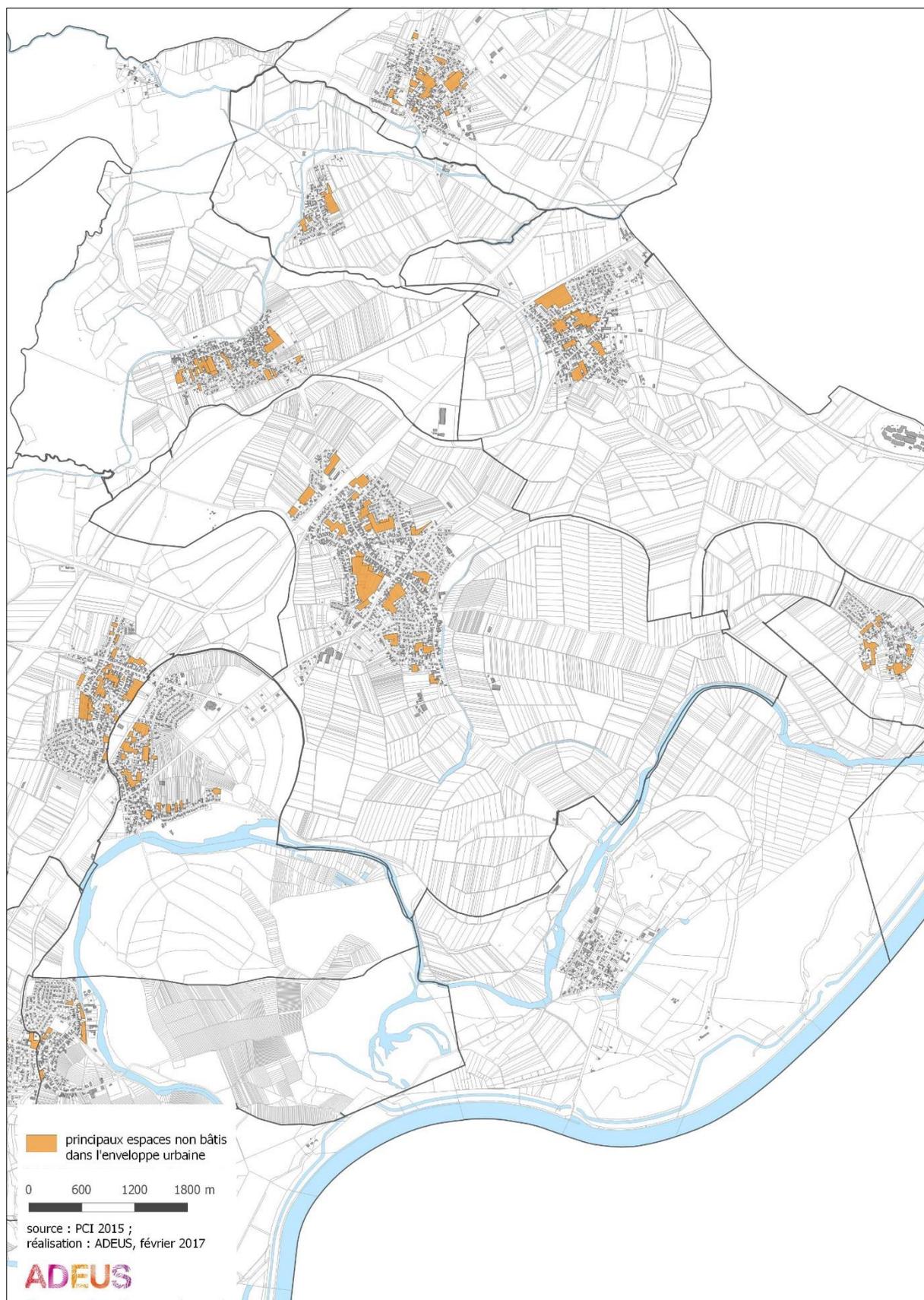
Par ailleurs, les principaux vides urbains du territoire ont été inventoriés. Ils représentent environ 120 hectares dans le Pays Rhénan, répartis de manière hétérogène entre les différentes communes. Ces vides urbains se retrouvent quasiment tous dans les cœurs de communes ou sur leurs franges, et dans les secteurs d'habitat diffus. Le tableau et les cartes suivantes détaillent cet inventaire.

**Tableau n°28. Surfaces disponibles (en hectare) par commune du Pays Rhéna**

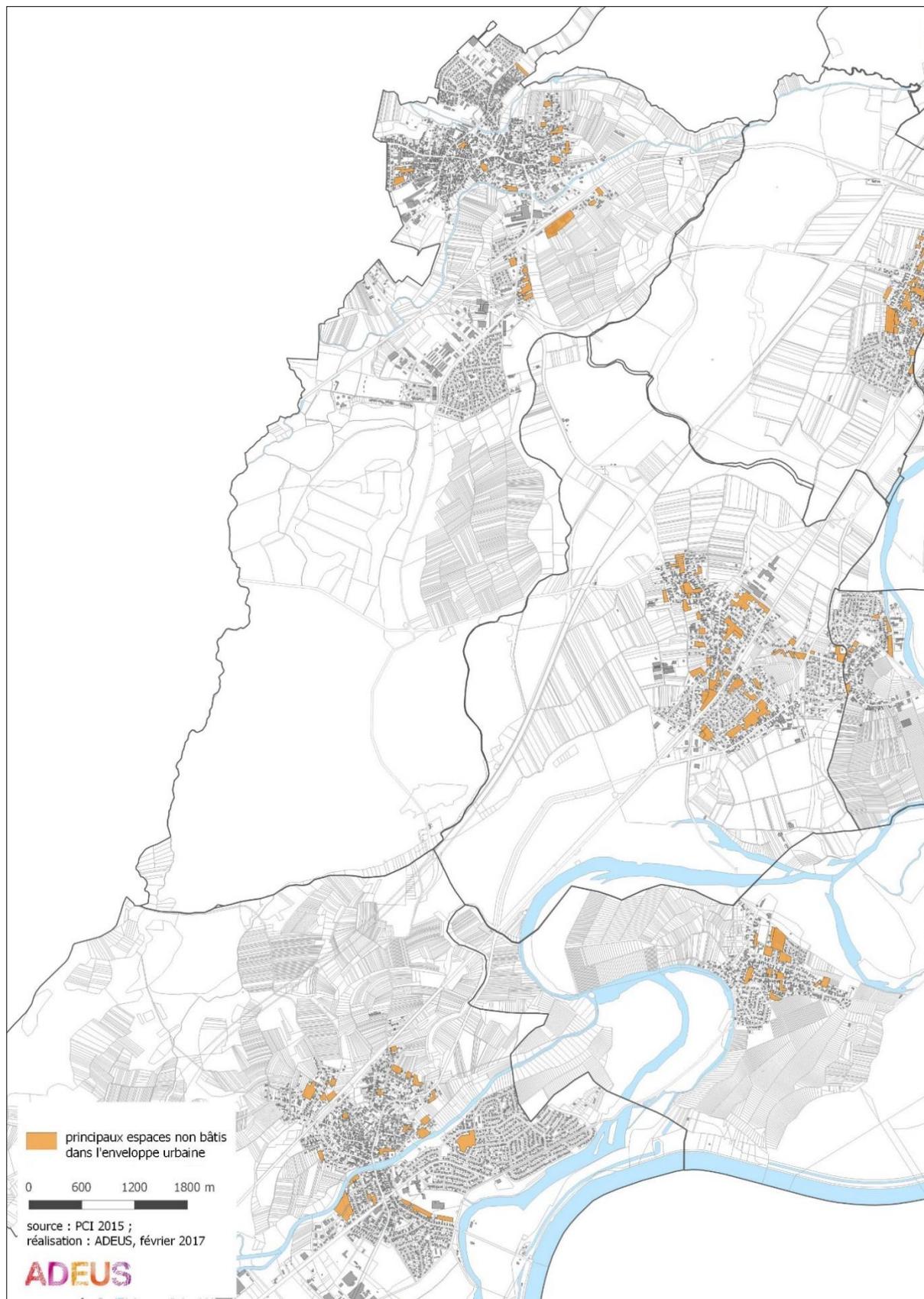
<b>Commune</b>	<b>TOTAL</b>
Auenheim	4,68
Dalhunden	4,71
Drusenheim	9,16
Forstfeld	4,43
Gambsheim	11,64
Herrlisheim	13,98
Kauffenheim	1,60
Kilstett	5,82
Leutenheim	4,67
Neuhaeusel	2,69
Offendorf	5,29
Roeschwoog	16,69
Roppenheim	7,53
Rountzenheim	6,41
Sessenheim	14,16
Soufflenheim	6,43
Stattmatten	1,32
<b>TOTAL</b>	<b>121,21</b>

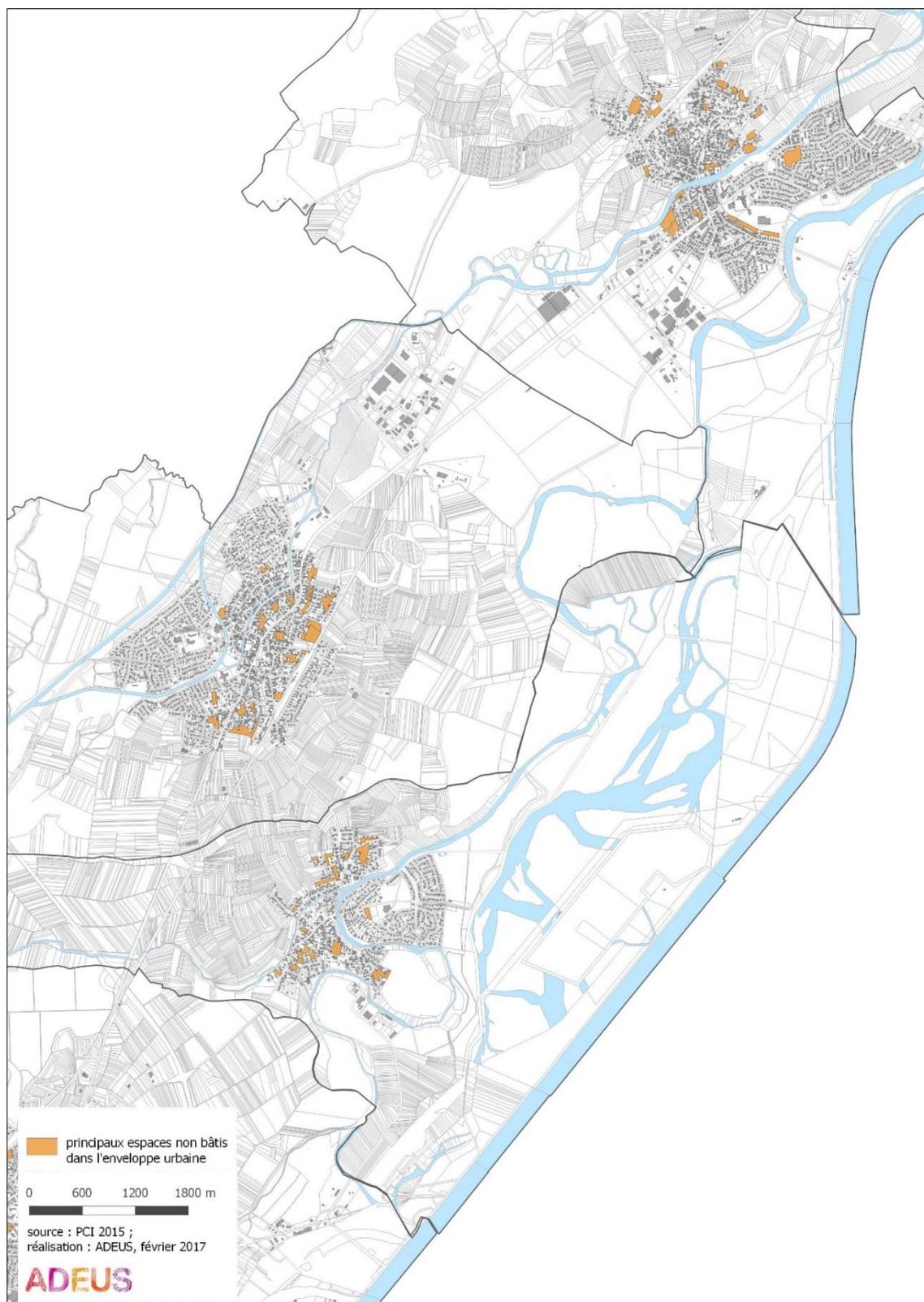
Source : ADEUS

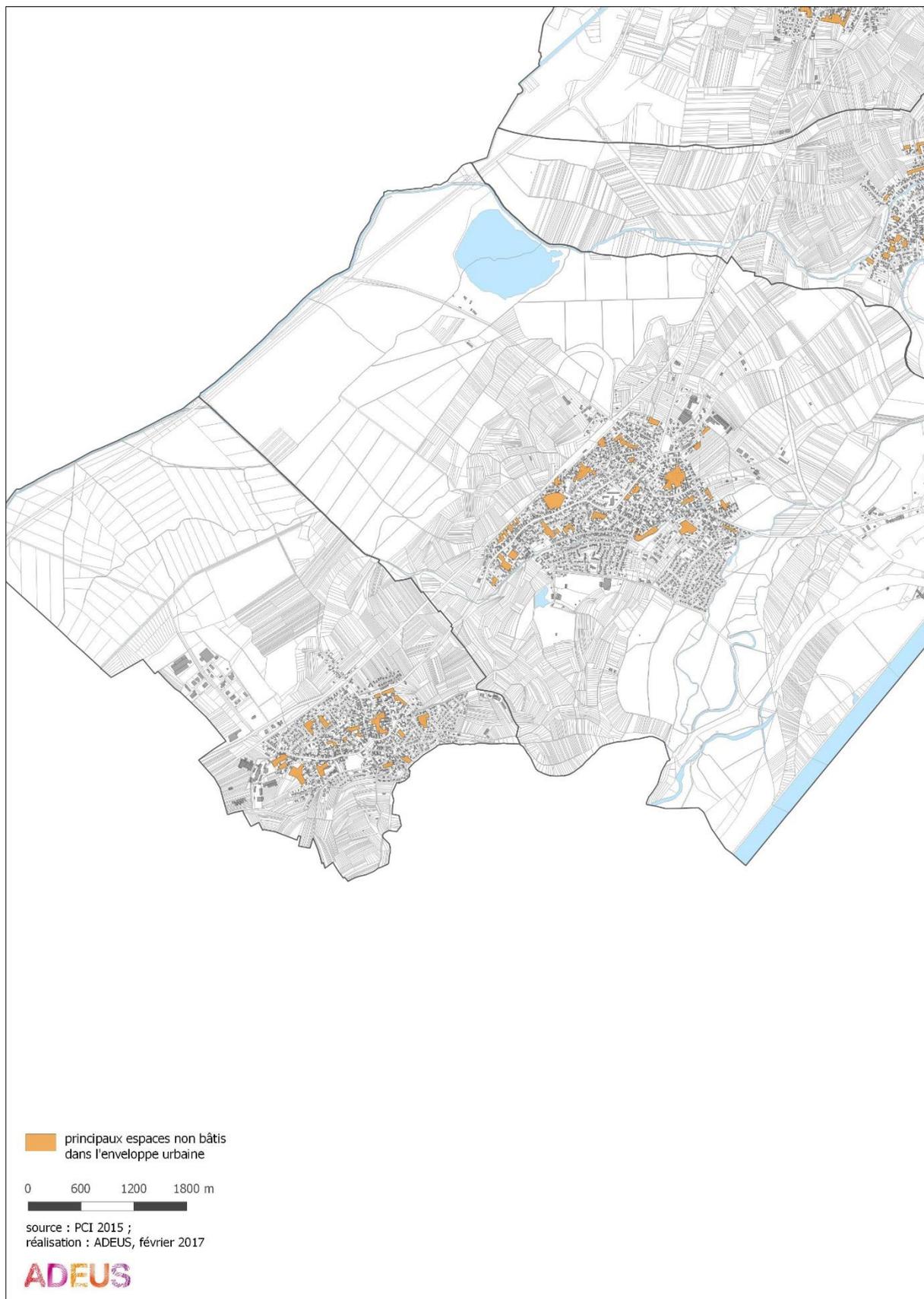
Plus globalement, sur le long terme, les considérations écologiques, économiques, voire éthiques (rejet d'une « architecture jetable ») plaident pour la transformation et la rénovation du bâti existant. Les enjeux énergétiques de demain poussent à prendre en compte l'énergie fixée dans les bâtiments (énergie grise des matériaux de construction et énergie employée pour l'édification). La substance bâtie existante s'avère être un potentiel avec lequel composer peut être stimulant pour la créativité. Outre les leviers favorables qui pourront être mis en place dans le PLU, ces évolutions seront également fortement dépendantes de facteurs externes, en particulier celui du marché immobilier.

**Carte n°71. Localisation des espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine (secteur Nord)**

Carte n°72. Localisation des espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine (secteur Nord-Ouest)



**Carte n°73. Localisation des espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine (secteur Centre)**

**Carte n°74. Localisation des espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine (secteur Sud)**

## 2. Les secteurs de renouvellement urbain

Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, les emprises libérées au sein de l'enveloppe urbaine sont devenues précieuses. Les friches, anciennes zones fonctionnelles devenues obsolètes, se sont multipliées, les mutations des systèmes productifs et la délocalisation des usines entraînant la fermeture de celles-ci. Ainsi, certaines communes traditionnellement industrielles et ouvrières, comme Soufflenheim en particulier, héritent aujourd'hui de sites en friche.

De grandes zones sont ainsi rendues disponibles à l'urbanisation et au développement de projets. Elles se présentent souvent sous forme de terrains bien situés, à proximité du centre et déjà viabilisés.

Cependant, leur urbanisation est souvent pénalisée par la complexité des contraintes telles que la pollution des sols, la démolition et gestion des déchets pollués induisant des surcoûts.

Un travail d'identification des friches à l'échelle de l'ensemble du territoire est en cours. En zone urbaine (hors zones d'activités économiques), les principaux sites recensés à ce stade sont :

- Le site Femo Geissert, rue Henri Loux à Sessenheim
- Le site de l'ancienne entreprise Didier, rue de la Gare à Soufflenheim
- Le site Staub Céramique, rue du Chemin de Fer à Soufflenheim,
- Le site Eschenlauer, rue du Patronage à Soufflenheim.

### La friche Femo-Geissert à Sessenheim

