



SYNDICAT MIXTE
Montagne - Vignoble & Ried

Recu le
20 FEV. 2017
MAIRIE ILLHAEUSERN

Monsieur Bernard HERZOG
Mairie
68970 ILLHAEUSERN

Ribeauvillé, le 17 février 2017

Objet : Avis sur le PLU arrêté

Affaire suivie par : Stéphanie Lotz – 0389732715
Anne Urbain – 0389732721

Monsieur le Maire,

Par courrier du 21 décembre 2016, conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé, pour avis, le dossier complet de PLU arrêté en date du 12 décembre 2016 par délibération du conseil municipal.

Par délibération du 26 juillet 2016, le comité syndical du syndicat mixte Montagne Vignoble et Ried a donné délégation au Bureau syndical pour formuler l'avis du syndicat sur les procédures de POS/PLU des communes.

Il est rappelé que le SCoT Montagne Vignoble et Ried est en cours de révision. Il a été arrêté par délibération du comité syndical du 8 février 2017.

Décision

Au regard des dispositions du SCoT en vigueur et des orientations du SCoT en cours de révision, le Bureau du syndicat mixte, lors de sa séance du 14 février 2017, a étudié avec attention le projet de PLU d'Ilhhaeusern arrêté.

Sur proposition du Président, le Bureau syndical, à l'unanimité, a émis un avis favorable assorti

- *d'une observation relative à l'ambition démographique de la commune, supérieure aux hypothèses démographiques du SCOT*

Le projet de PLU affiche :

- Un objectif démographique compris entre 690 et 750 habitants à atteindre à l'horizon 2035 (soit 21 à 81 habitants supplémentaires)
- Un objectif de création de 51 à 78 nouveaux logements à horizon 2035

L'actualisation du diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du SCoT a notamment mis en avant une dynamique démographique interrompue en 2008, à l'inverse des prévisions du SCoT approuvé en 2010. L'évolution démographique du territoire Montagne, Vignoble et Ried connaît actuellement un manque de dynamisme qui remet en cause son équilibre social et générationnel. Le potentiel d'attractivité de Montagne, Vignoble et Ried permet d'espérer une dynamique démographique positive. Le scénario démographique retenu est donc de mettre en perspective une population d'environ **36.100 habitants à l'horizon 2035**, impliquant, compte tenu de la diminution de la taille des ménages et du phénomène des résidences secondaires la **production de 2 800 logements**.

Pour Illhaeusern, le SCoT, dans le cadre de sa révision, propose le scénario démographie/logement suivant :

- Population 2012 : 669 habitants
- Hypothèse de croissance démographique retenue sur le territoire du SCoT: 3.178% (période 2012-2035)
- Soit une population 2035 : 690 habitants
- Compte tenu du desserrement des ménages >> estimation du nombre de personnes par ménage en 2030 = 2.17
- Soit 318 ménages horizon 2035
- Soit 54 ménages en + sur la période 2017/2035 (18 ans)

Le SCoT a identifié la problématique des hébergements temporaires et en a tenu compte dans les projections de créations de logements. En effet, la commune d'Illhaeusern produit 1 résidence secondaire (RS) pour 10 résidences principales (RP). Pour tenir compte de la création de gîtes (inclus dans les RS), et dissocier l'objectif de croissance de population et de création de résidences principales, il faudrait produire 10% de logements en plus à Illhaeusern, **c'est à dire un objectif de création de 54 résidences principales + 5 résidences secondaires** à horizon 2035 (18 ans).

Le Bureau a relevé que la commune d'Illhaeusern affiche une ambition démographique bien supérieure à celle du SCoT.

- *d'une observation relative à la densité de logements dans l'AFUA « Les fleurs »*

Le projet de PLU affiche l'objectif d'être plus vertueux que ces 10 dernières années. Le PADD annonce un objectif de 20 logements / ha en renouvellement urbain et en extension.

Le SCoT en vigueur définit un objectif de production moyenne de 25 (communes villages) à 35 logements à l'hectare (bourgs-centres) dans les extensions urbaines.

Leurs applications doivent pouvoir offrir une certaine souplesse, ainsi le seuil minimal est fixé à une moyenne de 20 logements/hectares. Ce seuil doit être garanti. Seules des exceptions liées à la problématique de l'assainissement dans les zones inondables peuvent justifier ponctuellement des adaptations.

Le SCoT révisé doit également définir un objectif de densité dans le tissu urbain existant.

Les densités du SCoT en cours de révision ont été validées lors du débat sur les PADD de février dernier soit pour la commune d'Illhaeusern un objectif de 20 logements / hectares avec un seuil minimal de 20 logements / hectares par opération, en extension et en densification.

A noter que ces densités seront appréciées à l'échelle de la commune.

Le Bureau du SCoT s'interroge sur la réalisation effective des 20 logements/hectare sur le site de l'AFUa ?

Le projet de PLU y prévoit 30 lots sur 1,57ha « sauf éventuels collectifs », ce qui correspond à une densité de 19 logements/hectares.

Il est par conséquent demandé à la commune de faire l'effort d'atteindre 20 logements/hectare sur le site de l'AFUA « Les fleurs ».

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
G. Siegrist
Gabriel SIEGRIST



