



MEISTRATZHEIM

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION DU PLU

Annexe à la délibération prévue au L.151-38 du code de l'urbanisme

MODIFICATION N°2 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 27 septembre 2017



A Obernai,
Le 27 septembre 2017

Le Président,
Bernard FISCHER



Communauté
de Communes

TOPOS
URBANISME

Sommaire

SOMMAIRE

1° Préambule	<i>page 5</i>
2° Rappel réglementaire	<i>page 5</i>
3° Contexte communal	<i>page 6</i>
4° Développement communal depuis 2005	<i>page 7</i>
5° Localisation des nouvelles constructions depuis 2005	<i>page 8</i>
6° Capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones urbaines et potentiel de renouvellement urbain	<i>page 8</i>
7° Analyse statistique	<i>page 10</i>
8° Les zones AU actuelles	<i>page 12</i>
9° Constat et solution apportée par la commune	<i>page 13</i>

Etude du potentiel de renouvellement urbain pour motiver de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU

1° Préambule

Le conseil municipal de Meistratzheim (67) souhaite procéder au basculement d'une zone IIAU du Plan Local d'Urbanisme en zone IAU.

Ainsi, la commune entend rendre urbanisable cette zone d'extension afin de permettre le développement de sa zone bâtie. La commune est par ailleurs propriétaire des terrains et portera de ce fait le projet.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 novembre 2009.

Depuis la mise en place de la loi ALUR du 24 mars 2014, le code de l'urbanisme impose une délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour les PLU ou 2NA pour les POS dans le cadre d'une procédure de modification. La motivation doit être vue au regard d'une étude spécifique des zones urbaines et de la faisabilité opérationnelle d'un projet.

2° Rappel réglementaire

Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

3° Contexte communal

La commune enregistre une population de 1452 habitants au dernier recensement de l'INSEE de 2013 pour un nombre de résidences principales de 582 logements, soit une taille des ménages proche de 2,5 personnes (cf. tableau 1). Elle connaît une hausse de cette population relativement soutenue depuis les années 70 (cf. tableau 2), représentant un taux de variation annuel moyen de plus de 0,8%.

Population	MEISTRATZHEIM
Population en 2013	1452
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	+1
- dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2006 et 2011, en %	+0,5
- dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2006 et 2011, en %	+0,5
Nombre de ménages en 2013	582
Taille des ménages	2,5

Tableau 1 : chiffre clés de la population de MEISTRATZHEIM– INSEE 2013

	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1066	1265	1230	1302	1379	1452

Tableau 2 : évolution de la population de MEISTRATZHEIM depuis 1968 – INSEE

Si le taux de variation annuel moyen constaté entre 2008 et 2013 est parfaitement dans la continuité des orientations du PADD (p.) : « Maîtriser le rythme de croissance de la population qui doit permettre d'éviter l'étalement urbain et contribuer à préserver la qualité de vie des habitants. Le niveau de population à atteindre pour 2025 est d'environ 1800 personnes, soit un taux d'accroissement moyen annuel d'environ 1% », celui-ci risque d'être en forte baisse d'ici au prochain recensement en raison de la chute du nombre de logements produits depuis l'année 2013, comme le démontre l'analyse effectuée dans les pages suivantes.

Un soucis majeur : les effectifs scolaires.

En effet, la commune a en moyenne une centaine d'élèves en maternelle et en élémentaire. Suite à une fermeture de classe il y a deux ans, le nouveau seuil critique en matière d'effectifs se situe à 35 élèves en maternelle et 56 en élémentaire. D'après les projections effectuées au regard des naissances du village, une nouvelle fermeture de classe risque d'intervenir d'ici 1 à 2 ans sauf relance des effectifs. Cette relance aurait dû intervenir par l'ouverture à l'urbanisation de l'une des zones IAU au Sud mais elles ont été bloquées pour des raisons qui seront évoquées plus loin dans le document.

Cette situation est d'autant plus problématique que la commune a fait des investissements importants dans ses locaux scolaires (école faite en 1998 et périscolaire en 2007).

Enfin, il est important de signaler que la communauté de communes a pour volonté de conserver un bon équilibre de l'offre scolaire et périscolaire entre les communes qui la composent. Le report d'élèves vers d'autres communes suite à des fermetures de classes est justement de nature à rompre ces équilibres.

4° Développement communal depuis 2005

D'après les statistiques INSEE, l'évolution globale de la population de Meistratzheim s'est toujours en grande partie appuyée sur son solde migratoire (sauf entre 2008 et 2013, période exceptionnelle en terme de solde naturel).

Les constructions réalisées depuis 2005 ont engendré la consommation de 3,77 hectares de foncier à destination d'habitat.

Néanmoins, la majorité des terrains étaient situés au sein de l'enveloppe bâtie et n'ont donc pas consommé d'espace agricole.

Seul le lotissement situé au Nord-Est du village, rue de l'Ehn, a engendré la consommation de 1,6 hectare de terres agricoles pour une production de 21 logements (13 lgts/ha).

Ce sont donc près de 77% des logements créés depuis 2005 qui l'ont été en intra muros.

Depuis 2005, 90 logements ont été créés dans la commune soit une moyenne de 8 logements par an (cf. tableau 3).

L'année 2006 fut la plus fructueuse avec la réalisation de 18 logements avec notamment l'apport d'un collectif de 14 logements. Jusqu'en 2012, le rythme a été soutenu, mais depuis seuls 12 logements ont été réalisés (2013, 2014, 2015 et 2016). Cette baisse s'explique par le caractère très incertain du processus de renouvellement urbain, qui a longtemps constitué une importante source d'apport de logements dans le commune mais qui semble pour l'instant se tarir.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements créés	13	18	1	12	7	6	10	17	0	2	4	6

Tableau 3 : nombre de permis de construire acceptés depuis 2005 pour les logements principaux

Forte de ce constat, la commune souhaite relancer la production de logements en ouvrant une zone à urbaniser, dans le respect de l'orientation du PADD (p.2) :

« Le rythme des constructions sera déterminé soit par la libération de terrains constructibles disséminés dans le tissu urbain (cœur d'îlot), soit par des extensions en limite de l'urbanisation. »

5° Localisation des nouvelles construction depuis 2005



Carte 1 : localisation des PC accordés depuis 2006

Comme mentionné en page précédente, on constate la prédominance de la construction au sein du tissu bâti.

6° Capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones urbaines et potentiel de renouvellement urbain

Nombre de dents creuses et espaces intra urbains ont déjà été mobilisés au coup par coup afin d'accueillir de nouvelles constructions. Une étude sur le potentiel d'espaces à mobiliser et de dents creuses a été menée dans le PLU afin de définir les surfaces mobilisables dans l'enveloppe urbaine. Sur cette base, une analyse fine permet de définir les potentiels d'urbanisation réels, en fonction des phénomènes de rétention, de projets à long terme ou des volontés ou non d'aménagement de ces parcelles.



Carte 2 : localisation des capacités d'urbanisation

On relève 2 espaces principaux au sein des zones urbaines, identifiables comme capacités d'urbanisation au titre des dents creuses. L'analyse permet de définir leur potentiel réel :

- 1- Les espaces en vert, qui constituent des dents creuses facilement mobilisables car de taille suffisante et desservies par les réseaux. Leur surface totale est approximativement de 1,5 hectare.
- 2- Les espaces en violet, qui constituent des cœurs d'îlots actuellement inaccessibles. Leur surface totale est approximativement de 1 hectare.

Si l'on se base sur le taux de comblement des dents creuses constaté entre 2005 et 2015, qui a été de l'ordre de 60%, on peut estimer que 0,9 hectare sur 1,5 identifié pourra être bâti. Si l'on applique la densité constatée depuis 10 ans, cela représente un potentiel de 21 logements.

Ce potentiel est certes intéressant mais il ne permettra absolument pas à lui seul de maintenir la croissance démographique inscrite au PADD et probablement même pas de dépasser 0,5% de taux de variation annuel moyen.

Un autre indicateur pertinent concernant le taux de comblement des dents creuses est le nombre de déclarations d'intention d'aliéner (DIA). Si toutes les DIA n'engendrent pas une construction, les années où les DIA sont plus nombreuses correspondent aux années où la production de logements en intramuros a été la plus forte. Et mis à par en 2016, le nombre de DIA à Meistratzheim est faible pour un village de cette taille.

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de DIA	10	8	11	11	17

Tableau 4 : évolution du nombre de DIA à Meistratzheim depuis 2012

7° Analyse statistique

Réhabilitations et vacance du parc de logements

En lien avec les capacités d'urbanisation au sein de l'aire urbaine, on relève qu'en 2013 (données INSEE), la commune enregistrait 50 logements vacants soit un taux de vacance de près de 8%.

Cette valeur semble surestimée au regard des données intercommunales. En effet, d'après la redevance sur les ordures ménagères de la communauté de communes, il n'y aurait que 9 logements vacants, soit un taux inférieur à 2%, ce qui semble plus pertinent vu l'attractivité du village notamment en raison de sa localisation par rapport aux grands axes de déplacement du territoire.

Un taux de vacance de 2% est particulièrement faible lorsque l'on considère qu'une valeur comprise entre 5% et 6% est nécessaire pour assurer une bonne fluidité du marché de l'immobilier.

Il manque donc de logements dans la commune.



Carte 3 : localisation des capacités réhabilitation du bâti ancien

En matière de réhabilitation, après étude du parc de logement et des anciens corps de fermes, on se rend compte que le potentiel de réhabilitation est assez faible car de nombreux corps de fermes ont déjà été rénovés ou réhabilités. D'ailleurs, l'étude de la production de logements sur les 10 dernières années par le biais de la réhabilitation correspond à moins de 1 logement tous les 2 ans. A ce rythme, la réhabilitation n'aura qu'un impact limité sur le développement démographique local.

En synthèse, il apparaît que la commune dispose aujourd'hui de faibles capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées, surtout au regard des objectifs démographiques fixées dans le PLU et de l'enjeu de préservation des effectifs scolaires menacés à très court terme par les 4 dernières années de faible production de logements.