

PLUI DU SECTEUR D'ALTKIRCH – VALLÉE DE HUNDSBACH
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Volet « Population et habitat »

➤ **Un déclin démographique depuis 2013 et une attractivité résidentielle en baisse**

- ✓ Le territoire d'Altkirch – Vallée de Hundsbach a connu une croissance modérée de 1968 à 2013 (+ 4350 habitants environ). Mais depuis 10 ans, le secteur perd des habitants (- 165 habitants en 2013 et 2019). En cause, des dynamiques migratoires négatives (plus de départ de population que d'arrivée).
- ✓ Ce déclin démographique ne touche pas l'ensemble des communes de manière homogène. Certaines ont même gagné des habitants depuis 2013, à l'image de Berentzwiller, Aspach ou Hirtzbach, qui ont vu se développer de récents programmes immobiliers.

➤ **Un vieillissement de la population qui génère des besoins spécifiques en matière de logements et de services**

- ✓ À l'instar des tendances observées à l'échelle nationale, le vieillissement de la population est sensible sur le territoire : la part des personnes âgées de plus de 60 ans augmente, tandis que la part des jeunes diminue.
- ✓ Il existe donc sur le secteur un besoin d'adaptation de l'offre de logements (résidences pour personnes âgées autonomes, logements adaptés au vieillissement, petits logements...) et de services (maisons médicales, solutions de mobilité, EHPAD...) pour répondre à cette catégorie grandissante de la population.

➤ **Un desserrement des ménages¹ qui accroît les besoins en logements**

- ✓ Le vieillissement de la population et l'évolution des comportements de cohabitation (augmentation des familles monoparentales, des divorces, etc.) ont pour conséquence des ménages de plus en plus petits. Dans le territoire d'Altkirch-Vallée de Hundsbach, la taille moyenne des ménages est passée de 3,4 personnes par ménage en 1968 à 2,3 en 2019.
- ✓ Au-delà du fait de marquer un changement sociétal, le phénomène de desserrement des ménages a un impact direct sur l'aménagement du territoire puisqu'il génère un besoin croissant en logements pour loger une population stable (moins on compte de personnes dans un logement, plus on a besoin de produire de logements).

➤ **Un parc de logements qui doit continuer de se diversifier**

- ✓ Altkirch, en tant que ville-centre, accueille une bonne variété de statuts (locatif, locatif social, accession) et de types de logements (appartements, maisons groupées, etc.). En 2019, elle concentre 88 % de l'offre de logements locatifs sociaux et 56 % de l'offre de logements locatifs privés du territoire.
- ✓ Hirsingue, en tant que bourg principal du secteur, propose également une offre de logements assez variée avec notamment :
 - des appartements en nombre significatif (environ 400, soit 40 % du parc de logements de la commune) ;
 - une offre d'accueil des ménages âgés, avec des produits variés tels qu'un EHPAD, des résidences autonomie, des logements individuels groupés réservés aux seniors.
- ✓ En dehors d'Altkirch et d'Hirsingue, le parc de logements est quasi exclusivement composé de maisons. Les communes comptent au moins 80 % de propriétaires. Le manque de diversité des logements dans les villages constitue un frein à l'implantation de nouveaux ménages, notamment en raison des prix élevés de l'immobilier. Certains villages ont, toutefois, récemment accueilli de nouveaux programmes immobiliers locatifs. Cet effort de diversification de l'offre en logements est à poursuivre.

¹ Un ménage désigne l'ensemble des personnes qui occupent un même logement

Volet « Économie »

➤ Une économie présentielle² importante et une forte densité commerciale autour d'Altkirch

- ✓ L'économie « présentielle » est dominante dans le secteur, en raison d'une forte présence d'équipements administratifs, commerciaux et de services. Les activités productives, notamment le secteur industriel, connaissent un déclin plus ou moins prononcé depuis une dizaine d'années.
- ✓ L'ouest du territoire concentre une forte densité commerciale. On recense environ 180 établissements affiliés au secteur du commerce, hébergement et restauration, majoritairement implantés à Altkirch.
- ✓ Une partie des établissements commerciaux, notamment les commerces alimentaires, sont implantés en périphérie, dans des zones commerciales dédiées.
Cette situation génère des effets concurrentiels importants avec le commerce de proximité, notamment à Altkirch, par ailleurs actuellement engagée dans un programme de revitalisation de son centre-bourg. La limitation de cette concurrence constitue enjeu important.

➤ Un besoin en foncier pour accueillir de nouvelles activités économiques

- ✓ Les zones d'activité économiques, dont la plupart sont localisées autour d'Altkirch sont presque saturées. Par ailleurs, les capacités de densification de ces espaces restent limitées.
- ✓ Le développement d'une nouvelle offre en foncier à vocation économique apparaît donc nécessaire mais devra être correctement calibrée. Un effort particulier devra être apporté à la modération de la consommation d'espace et à l'intégration des constructions et des aménagements dans leur environnement.

Volet « agriculture »

➤ Une activité agricole qui façonne largement le territoire et une cohabitation entre agriculture et habitat parfois problématique

- ✓ Les espaces agricoles occupent une large part du territoire (60 %). La plupart d'entre eux sont des espaces de grande culture (la taille moyenne des parcelles est d'1,5 hectares).
- ✓ Les villages implantés en fond de vallée ou en pied de coteau conservent des espaces de prairies à proximité des cours d'eau et des surfaces plus ou moins importantes de vergers.
Les prairies et vergers, en plus de constituer des « espaces de respiration » qui contribuent à la qualité du cadre de vie dans les villages, jouent un rôle important dans la gestion des phénomènes de coulées de boue qui impactent le territoire. À ce titre, leur protection à travers le Plan Local d'Urbanisme s'avère essentielle.
- ✓ Dans certaines communes, les récents quartiers pavillonnaires ont été aménagés en contact direct avec les espaces agricoles. Cette situation peut être génératrice de conflits d'usage notamment lors des périodes de traitement des cultures ou de moissons. Une plus grande attention devra être portée au travers du PLUi au voisinage entre secteurs d'habitat et espaces agricoles.

² Les activités préSENTIELLES sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Volet « mobilité / déplacements »

➤ **Des déplacements domicile-travail hors du territoire importants et réalisés essentiellement en voiture**

- ✓ Près de 60 % des actifs du territoire ayant un emploi travaillent en Suisse ou dans l'agglomération de Mulhouse.
- ✓ La grande majorité des déplacements domicile-travail s'effectuant en voiture, les principaux axes routiers du territoire (RD 419, RD 432) sont très fortement fréquentés. Cette situation rend problématique les traversées des bourgs et des villages (vitesse excessive des véhicules, nuisances sonores...).
- ✓ Dans ce contexte, le renforcement de l'utilisation de la gare d'Altkirch apparaît important, d'autant plus qu'elle bénéficie d'une bonne desserte (possibilité de rejoindre la gare de Mulhouse en 20 minutes et Belfort en 40 minutes).

➤ **Des déplacements internes au territoire difficiles à réaliser en transport en commun**

- ✓ L'offre en équipements/services, commerces et emplois étant essentiellement concentrée à Altkirch et à Hirsingue, la voiture reste le moyen de locomotion « incontournable » sur le territoire, notamment pour les communes de la vallée du Thalbach et de l'Hundsbach. L'offre de transport alternative proposée sur le territoire reste, en effet, trop peu développée, notamment à l'est du secteur.
- ✓ Le développement d'un maillage cyclable à l'échelle du territoire représente donc enjeu fort pour faire du vélo un moyen de déplacement viable, de même qu'un aménagement urbain plus favorable aux modes doux pour les trajets courts.

Volet « Paysage et urbanisme »

➤ **Un patrimoine environnemental et paysager riche**

- ✓ Le secteur d'Altkirch – Vallée de Hundsbach possède des paysages variés (vallées, plateaux, plaines dégagées). Cette situation constitue un atout pour l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. Elle représente un potentiel à la fois pour la promotion du cadre de vie auprès des populations extérieures au territoire, et pour sa valorisation touristique : « tourisme vert », sports-nature, excursions à la journée, etc.
- ✓ La plupart des espaces paysagers remarquables du territoire (forêt de Talrain, vallée de l'Ill, bois du Hirtzbach, par exemple) constituent également des réservoirs de biodiversité d'importance régionale voire nationale. Ils devront, par conséquent, bénéficier d'une protection adaptée à travers le Plan Local d'Urbanisme.

➤ **Des bourgs et villages avec une diversité de formes urbaines et architecturale**

- ✓ L'implantation des bourgs et villages du territoire s'est établie en étroite relation avec leur environnement. En résulte des formes urbaines particulières qui font l'identité du secteur : Altkirch et son centre-historique « perché » ; les villages implantés en fond de vallée ; d'autres s'étendant sur le coteau. Chaque type d'implantation induit des enjeux urbains et paysagers spécifiques (préservation des fonds de vallée ou des coteaux par exemple) que le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte.
- ✓ Le territoire présente également une diversité des tissus bâtis impliquant des relations différentes par rapport aux espaces publics et privés : tissu bâti médiéval dans le centre-ville d'Altkirch, maisons de faubourg, lotissements pavillonnaire, tissus bâtis de cœur de village avec un mélange d'habitations traditionnelles et de fermes, etc. Le Plan Local d'Urbanisme s'attachera à valoriser cette variété architecturale, qui constitue une partie de l'identité du territoire, à travers des règles appropriées.