

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



1.b Diagnostic socio-économique et urbain

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 9 décembre 2024
Le Vice-Président



Rémy Neumann



2024

Sommaire

PREAMBULE	4
1. DEVELOPPEMENT URBAIN	7
1.1. PRINCIPAUX CONSTATS	7
1.1.1. <i>Population : 8 163 habitants en 2019.....</i>	7
1.1.2. <i>Ménages : 59% de familles</i>	11
1.1.3. <i>Logement : la taille des ménages diminue fortement</i>	13
1.1.4. <i>Parc social.....</i>	19
1.1.5. <i>Les équipements structurants.....</i>	20
1.2. ELEMENTS CLES DU SCOT	21
1.2.1. <i>Enveloppe urbanisée – T0.....</i>	21
1.2.2. <i>Maîtriser les extensions résidentielles</i>	23
1.2.3. <i>Renforcer la densité moyenne résidentielle.....</i>	23
1.2.4. <i>Pérenniser les grands équipements</i>	24
1.3. ENJEUX A RETENIR	25
2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	26
2.1. PRINCIPAUX CONSTATS	26
2.1.1. <i>Population active : 3 407 actifs et 2 490 emplois</i>	26
2.1.2. <i>Secteur d'activités : prédominance des commerces transports et services</i>	28
2.1.3. <i>Répartition socio-professionnelle : prédominance des professions intermédiaires et supérieures.....</i>	29
2.1.4. <i>Chômage : 12% en 2019</i>	30
2.1.5. <i>Les principales zones d'activités</i>	31
2.2. AGRICULTURE	33
2.3. ELEMENTS CLES DU SCOT	36
2.3.1. <i>Les grands sites d'activités</i>	36
2.4. ENJEUX A RETENIR	37
3. TRANSPORT, DEPLACEMENT, ENERGIE ET NUMERIQUE	38
3.1. PRINCIPAUX CONSTATS	38
3.1.1. <i>La voiture reste le principal mode de transport.....</i>	38
3.1.2. <i>Déplacements domicile-travail.....</i>	39
3.1.3. <i>Plan de déplacements urbain de la M2A</i>	41
3.1.4. <i>Transport en commun</i>	41
3.1.5. <i>Réseau ferré.....</i>	43
3.1.6. <i>Trafic routier</i>	43
3.1.7. <i>Stationnement</i>	44
3.1.8. <i>Energie – centrale thermique de l'Illberg.....</i>	45
3.1.9. <i>Plan climat.....</i>	46
3.1.10. <i>Numérique.....</i>	46
3.2. ELEMENTS CLES DU SCOT	47
3.2.1. <i>Passage du canal en grand gabarit</i>	47
3.2.2. <i>Transport collectif urbain.....</i>	48
3.2.3. <i>Réseau cyclable.....</i>	49
3.2.4. <i>Infrastructures routières</i>	50
3.2.5. <i>Energie.....</i>	51
3.3. ENJEUX A RETENIR	52

4. BILAN DES PLU ET ANALYSE URBAINE	53
RAPPEL DES OPTIONS D'AMENAGEMENT DES DEUX PLU APPROUVES	53
ANALYSE DE 10 ANS DE CONSOMMATION D'ESPACE : A VOIR DANS LE DOCUMENT 1C « VIDES ET CONSOMMATION FONCIERE »	55
ANALYSE DE DENSITE	55

Préambule

Organisation et objectif des études préalables

Le choix a été fait d'organiser les études préalables sous forme thématique. La structuration des thèmes reprend globalement les éléments attendus dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce choix se justifie par la nécessité d'établir un diagnostic territorial à même de mettre en exergue les grands enjeux qui doivent interroger et soutenir le projet de PADD. Les éléments chiffrés ont été mis à jour avec les données INSEE disponibles et consolidées au moment du PLU arrêté.

L'article du Code de l'Urbanisme suivant définit les éléments à traiter dans le PADD. Les couleurs utilisées pour surligner ces éléments illustrent les thèmes retenus pour organiser les études préalables.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les grandes thématiques retenues sont les suivantes :

1. Développement urbain
2. Développement économique

3. Transport, déplacement, énergie et numérique

La thématique environnement est traitée dans l'Etat Initial de l'Environnement

Au-delà de ces thématiques, les études préalables devront comprendre des éléments chiffrés permettant de fixer dans le PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

De façon transversale, le PLU devra prendre en compte les risques naturels et technologiques connus, ainsi que les documents de planification et contraintes communales et supra-communales applicables au territoire.

Le principal document de planification qui va cadrer le projet de PLU est le Schéma de Cohérence de Territorial de la Région Mulhousienne (SCoT) approuvé en 2019.

Objectifs fixés dans la délibération de prescription

Par délibération du 11 octobre 2018 le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU de Brunstatt et du PLU de Didenheim en vue de l'élaboration d'un PLU unique sur l'intégralité du territoire de la commune nouvelle.

Cette délibération a notamment fixé les principaux objectifs poursuivis par l'établissement du futur PLU.

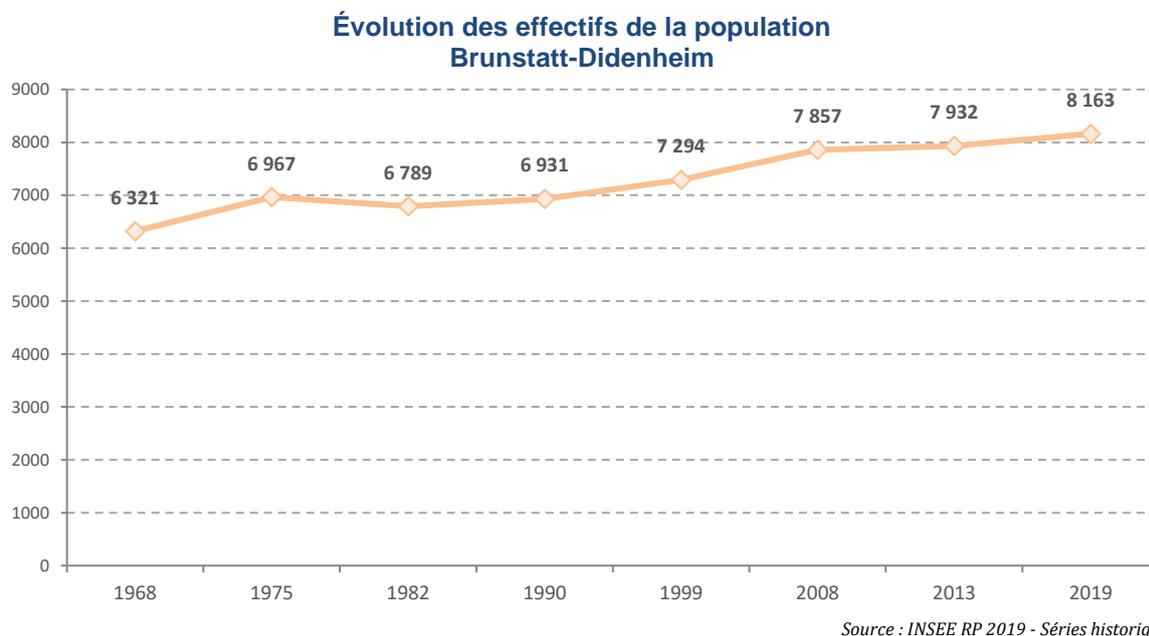
Extraits de la délibération du 11 octobre 2018

- de fédérer les territoires des deux anciennes communes dans une vision de développement commun et définir un projet de développement de la commune nouvelle qui lui permette d'assumer son rôle de « ville noyau » dans l'organisation territoriale intercommunale portée par le schéma de cohérence territoriale de la région mulhousienne ; le scénario de développement à l'échelle de tout le territoire de Brunstatt-Didenheim aura pour ambition d'être équilibré et respectueux des particularités des deux anciennes communes,
- d'introduire un phasage dans le temps de l'urbanisation future afin de garantir l'adéquation entre les apports de population et la capacité des équipements publics,
- de mener une réflexion sur le foncier encore disponible de l'ensemble du territoire afin de déterminer les secteurs devant être maintenus pour le développement urbain et sur le phasage dans le temps de leur ouverture à l'urbanisation (ex. secteurs situés en UC1, UC2 et AUB1),
- de traduire dans le P.L.U. des dispositions permettant de répondre à la fois à l'objectif de diversité des formes de logements pour garantir la mixité (mixité sociale, logements seniors et intergénérationnels) et à l'objectif de préservation du cadre de vie,
- de suivre une démarche de protection environnementale avec une action « plan arbre » et « protection de l'habitat ancien, de protection et développement des zones boisées et affecter des zones AU conforme à une logique environnementale (protection des vergers, bassins versants, zones humides),
- de redonner de nouvelles orientations sur les espaces boisés existants et ouvrir la réflexion sur la création d'une zone tampon entre le bâti existant et les espaces naturels limitant ainsi l'empreinte carbone »,
- de requalifier les emplacements réservés pour répondre aux besoins de l'augmentation démographique de la commune, aux équipements publics et aux infrastructures.

1. Développement urbain

1.1. Principaux constats

1.1.1. Population : 8 163 habitants en 2019



Selon le dernier recensement de l'INSEE, la population de Brunstatt-Didenheim atteint 8 163 habitants en 2019. Environ 1 700 habitants résident sur Didenheim et environ 6 300 sur Brunstatt.

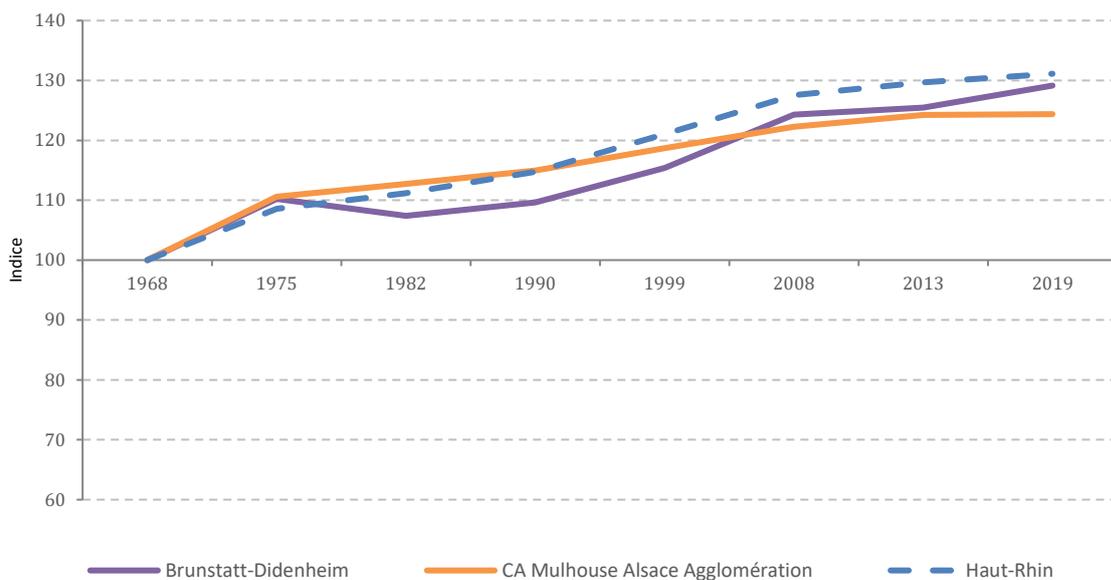
Quand on observe l'évolution démographique de Brunstatt-Didenheim dans sa globalité, on note une croissance globalement régulière de 1968 à 2015. Ce constat masque des disparités entre les deux anciennes communes.

En effet, Didenheim a connu une démographie plus mouvementée que Brunstatt. Dans les années 1970-1980 Didenheim compte environ 1 900 habitants, avant de connaître une baisse démographique et d'atteindre les 1 700 habitants en début des années 2000. Depuis, Didenheim connaît un regain de dynamisme démographique.

Brunstatt, quant-à-elle présente une croissance démographique globalement continue et régulière de 1968 à 2015.

Enfin, on note que la tendance récente 2008-2019 sur Brunstatt-Didenheim affiche une croissance régulière de sa population.

Indices de l'évolution des effectifs de population



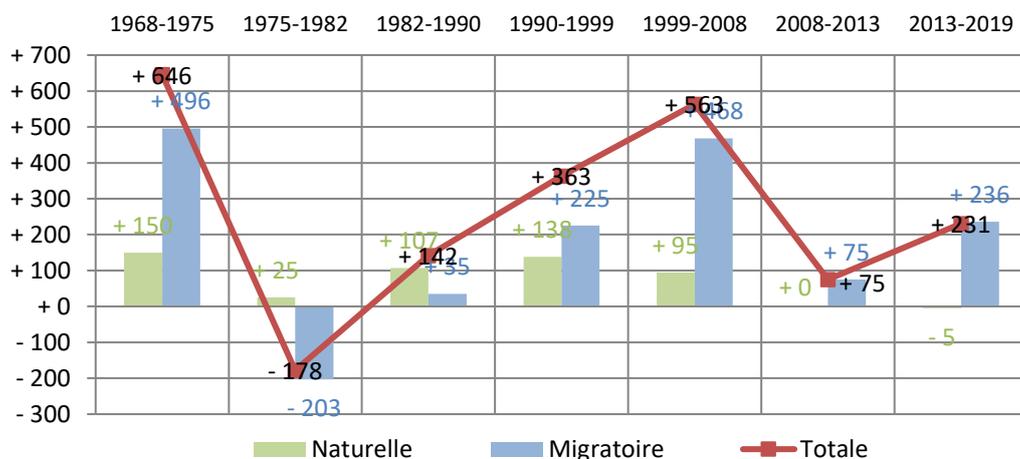
Source : INSEE RP 2019 - Série historique

Ce second graphique permet de comparer la dynamique démographique de Brunstatt-Didenheim (en violet), avec celle de la M2A (en orange) et du département du Haut-Rhin (tireté bleu).

On constate ainsi les éléments suivants :

- Entre 1968 et 1975 : la dynamique démographique de Brunstatt-Didenheim est sensiblement la même que celle de la M2A et du Haut-Rhin.
- Entre 1975 et 2000 : Brunstatt-Didenheim connaît une croissance démographique moins importante que celle de la M2A et du Haut-Rhin.
- Depuis la fin des années 2000 : Brunstatt-Didenheim connaît pour la première fois depuis 1968 un dynamisme démographique plus fort que celui de la M2A, en approchant le rythme départemental.

Variations de population Brunstatt-Didenheim

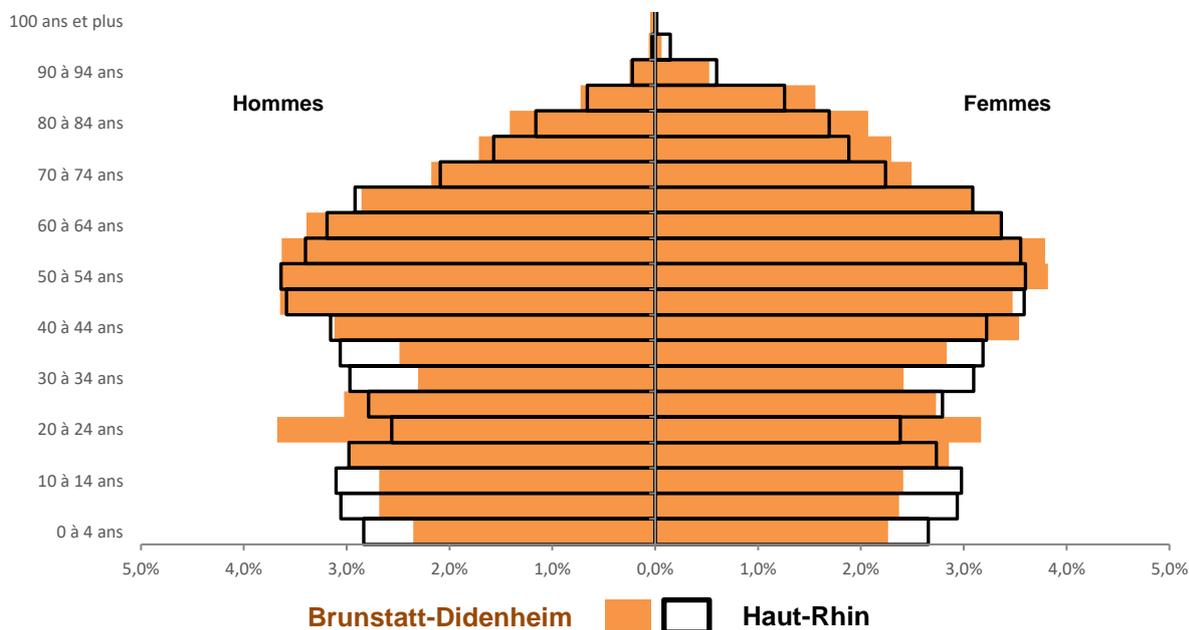


Source : INSEE RP 2019 - Séries historiques

L'évolution de la population est régie par deux composantes : le solde naturel (bilan des naissances et des décès), et le solde migratoire (bilan des arrivées et des départs). La baisse du solde naturelle peut révéler un vieillissement de la population.

L'importance du solde migratoire dans la croissance de la population témoigne de l'attractivité de la commune.

Structure par âge et par sexe de la population en 2019



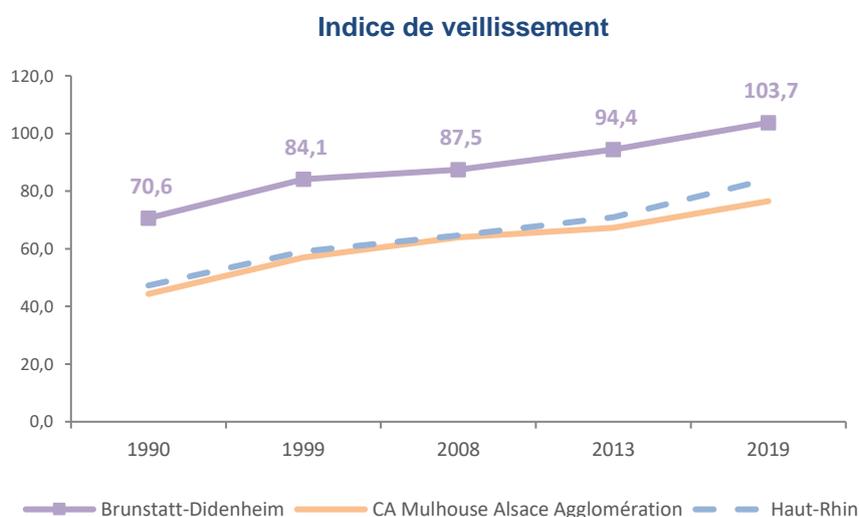
Source : INSEE RP 2019 - Exploitation principale

Au niveau de la structuration par âge de la population, par rapport à la moyenne départementale on note :

- Une sous-représentation des jeunes de moins de 20 ans.
- Une sous-représentation des actifs de 30 à 44 ans.
- Globalement une sur-représentation des classes d'âge de plus de 60 ans.

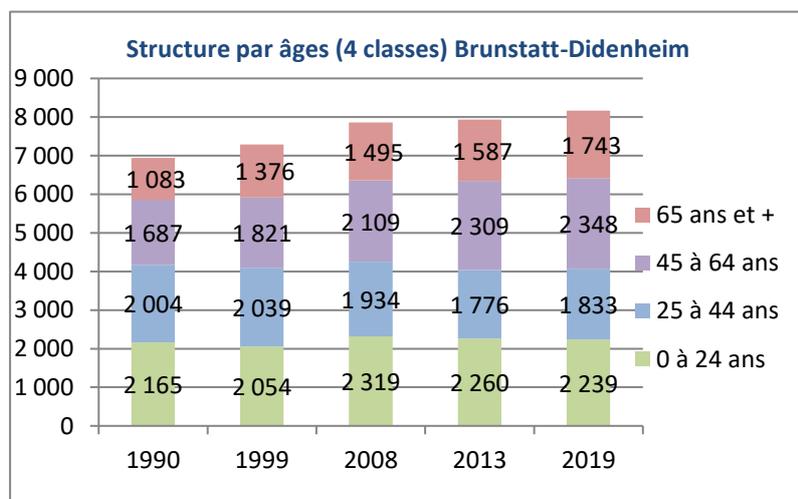
Comme le confirme le graphique ci-dessous, les résultats précédents démontrent une tendance au vieillissement de la population.

L'indice de vieillissement d'une population est le rapport entre les effectifs des individus de 65 ans et plus et des moins de 20 ans multiplié par 100. Ce dernier permet de confronter les effectifs de la population âgée à ceux des plus jeunes qui viennent renouveler la population d'un territoire. Plus ce taux est bas, plus la commune est jeune.



Source : INSEE RP 2019 - Exploitation principale

A Brunstatt-Didenheim, on note un indice de vieillissement de la population qui est en hausse depuis 1999 et qui est nettement supérieur aux chiffres du département ou de M2A.



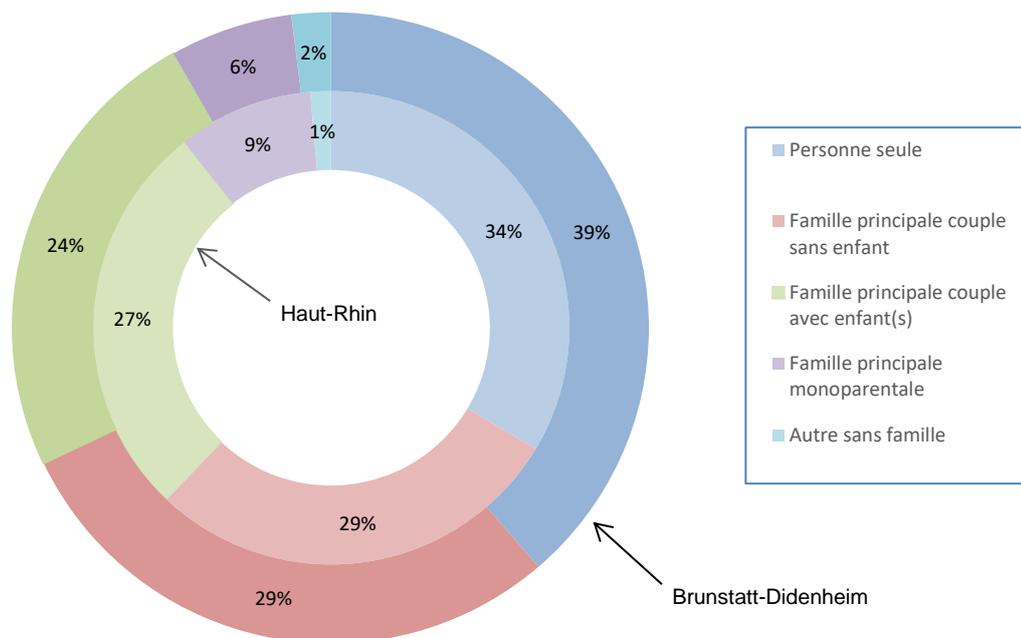
Ainsi, en 2019, près de 1 743 habitants ont plus de 65 ans dans la commune.

1.1.2. Ménages : 59% de familles

Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

La composition des ménages en 2019

(répartition en pourcentage)

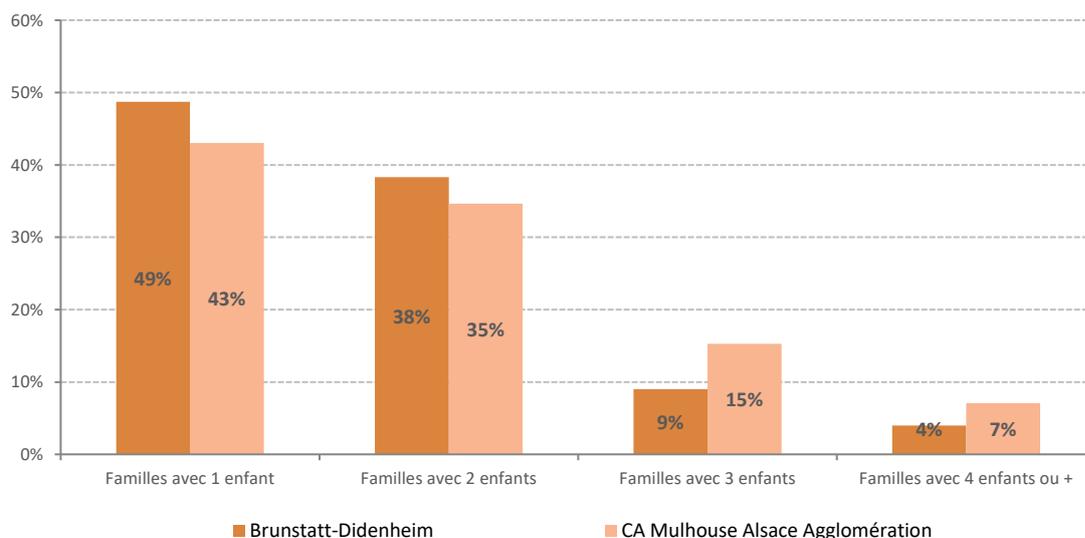


Source : INSEE RP 2019 - Exploitation complémentaire

Ce premier graphique permet de comparer la composition des ménages de Brunstatt-Didenheim avec les chiffres du département.

On notera ici qu'environ 39% des ménages de la commune sont constitués de personnes seules (contre 34% pour le département). 29% des ménages sont constitués de familles sans enfant, et 24% de familles avec enfant(s).

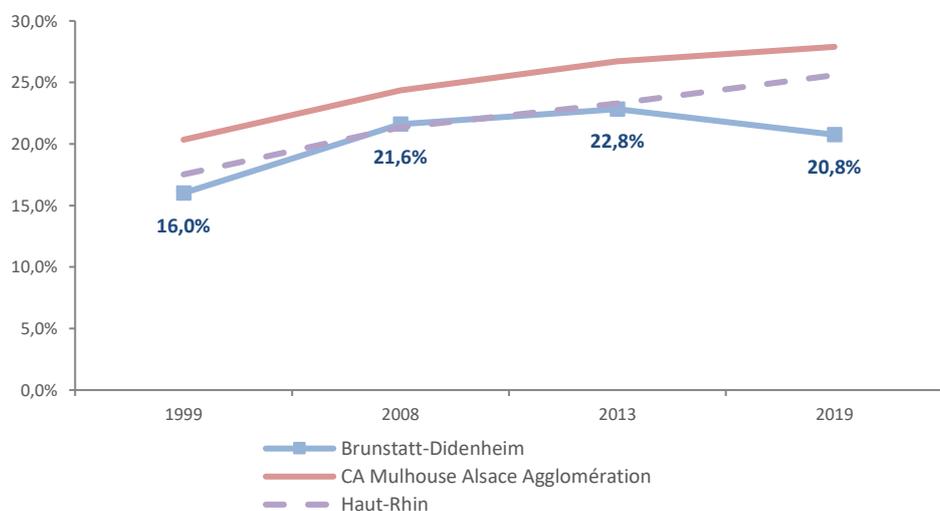
Répartition des familles selon le nombre d'enfants en 2019



Source : INSEE RP 2019 - Exploitation complémentaire

Au sein des familles, près de la moitié (49%) n'ont qu'un seul enfant, 38% ont deux enfants, et les familles ayant 3 ou 4 enfants représentent respectivement 9% et 4%.

Evolutions et comparaisons de la monoparentalité au sein des familles avec enfants

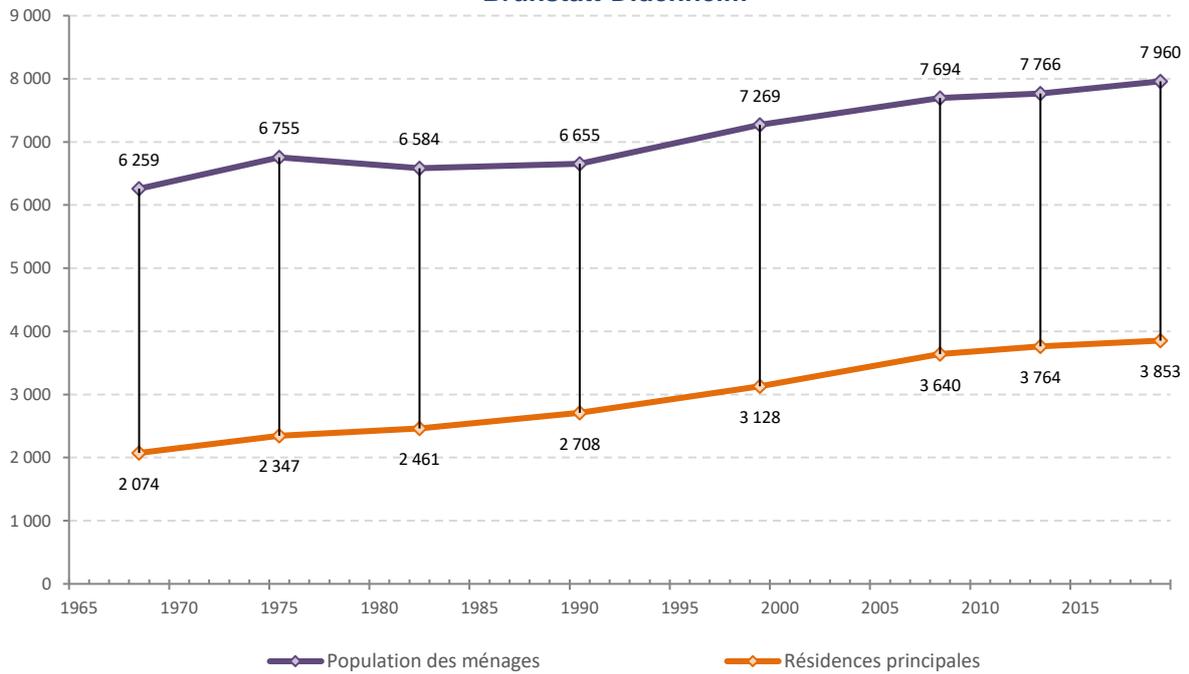


Source : INSEE RP 2019 - Exploitation complémentaire

Enfin, on notera que la monoparentalité a Brunstatt-Didenheim touche moins de famille que la moyenne départementale. Après une augmentation entre 1999 et 2013, la monoparentalité apparaît en baisse entre 2013 et 2019.

1.1.3. Logement : la taille des ménages diminue fortement

Evolutions comparées de la population et des résidences principales Brunstatt-Didenheim



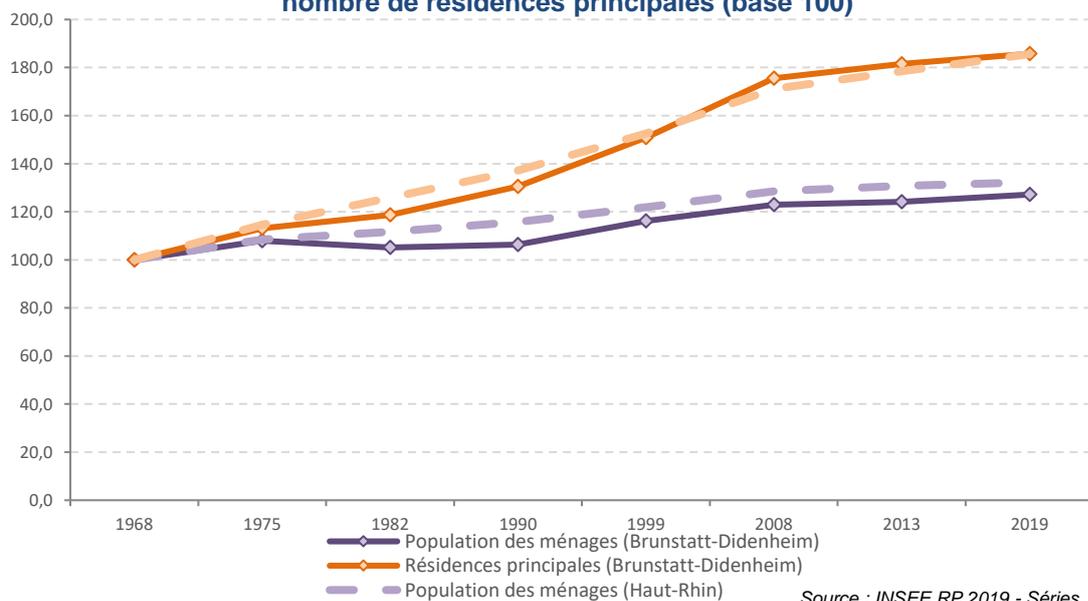
Source : INSEE RP 2019 - Séries historiques

Selon le dernier recensement de l'INSEE, le nombre de résidences principales dans la commune s'élève à 3 853 en 2019.

L'augmentation du nombre de résidences principales a été constante depuis 1968.

Ce second graphique permet de comparer le rythme d'évolution de la population (en violet) au rythme de développement des résidences principales (en orange).

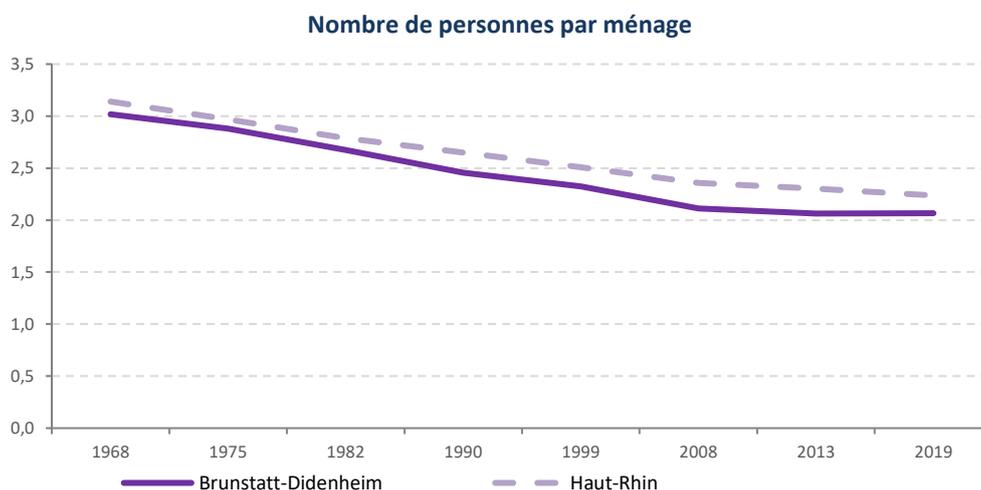
Rythmes de l'évolution du nombre d'habitants conjointement à celle du nombre de résidences principales (base 100)



Source : INSEE RP 2019 - Séries historiques

On constate ici que le nombre de résidences principales a progressé à un rythme plus soutenu que la population.

Ce phénomène traduit la tendance nationale de desserrement des ménages. Elle est le résultat de plusieurs facteurs comme la séparation des couples, la baisse du nombre d'enfants et le vieillissement accentué et différencié entre hommes et femmes.



Source : INSEE RP 2019 - Séries historiques

Le phénomène de diminution de la taille des ménages, encore appelé desserrement des ménages, touche fortement la commune de Brunstatt-Didenheim. En effet, depuis 2010, la commune présente des ménages de 2,1 personnes en moyenne.

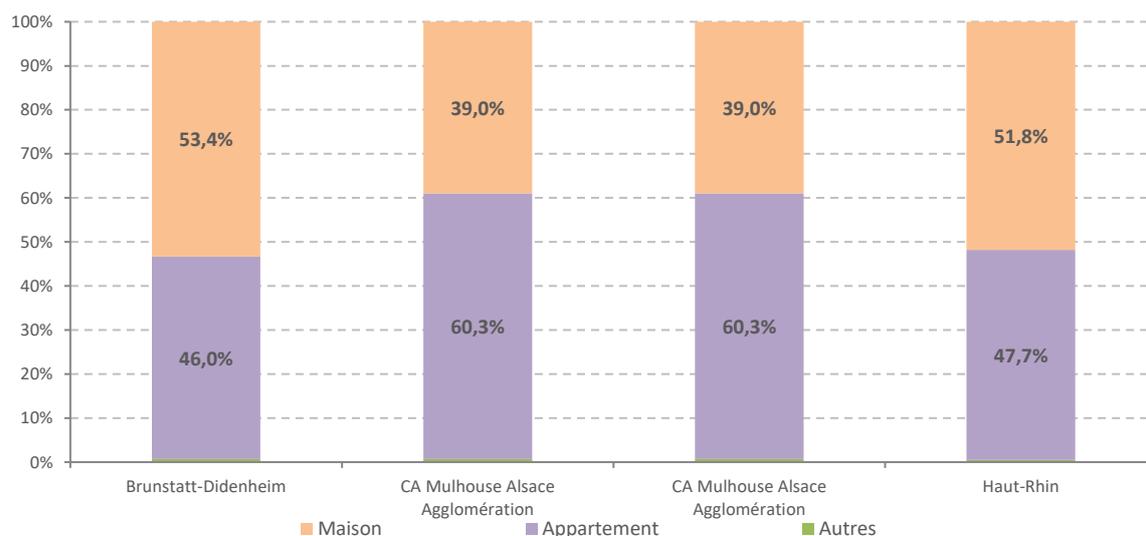
Ce taux de 2,1 personnes par ménage s'explique notamment par l'important vieillissement de la population, par la part de 38% de ménages composé de personnes seules et par le profil urbain de la commune.

A titre de comparaison, le taux dans la M2A et dans le département est de 2,2.

Un nombre de personnages par ménage faible signifie qu'à population égale, il faut produire beaucoup plus de logements :

- En 1968 il fallait 33 logements pour 100 habitants.
- En 2015 il faut 48 logements pour 100 habitants.
- Ainsi, à population égale, il faut 1,4 fois plus de logements en 2015 qu'en 1968.

Répartition des logements selon leurs types en 2019



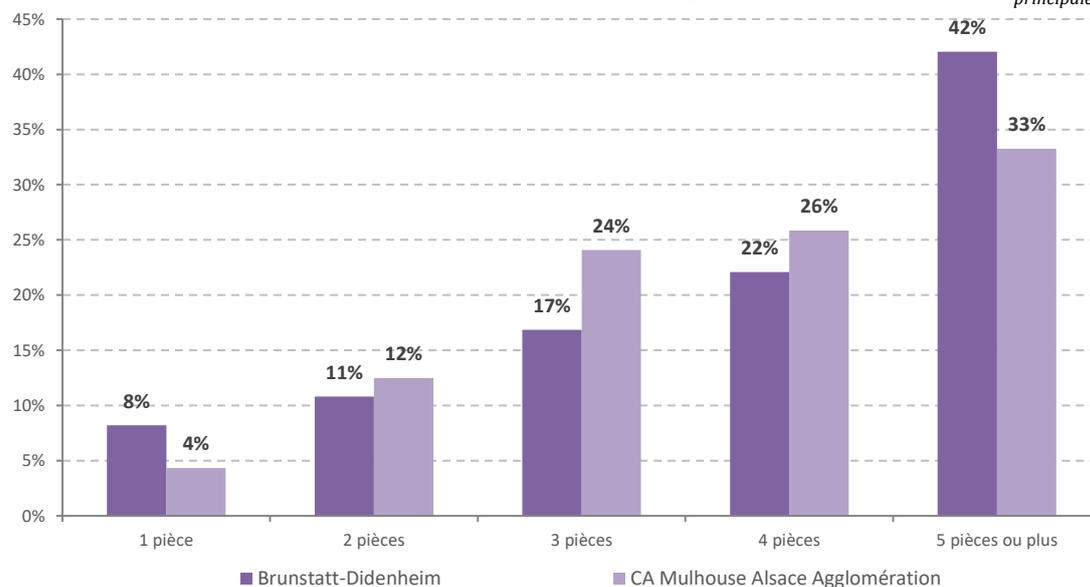
Source : INSEE RP 2019 - Exploitation principale

Le parc de logements e Brunstatt-Didenheim comprend 53,4% de maisons, soit un pourcentage plus élevé que la M2A qui en compte 39%.

La taille des résidences principales en 2019

(répartition en pourcentage)

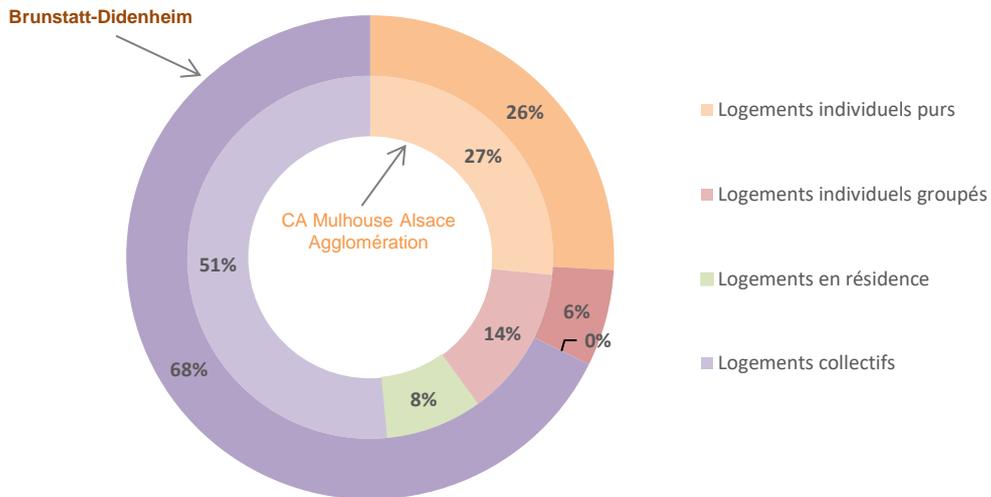
Source : INSEE RP 2019 - Exploitation principale



Au niveau de la taille, le parc est dominé par des grands logements : 42% de 5 pièces ou plus et 22% de 4 pièces.

La part de 9% de logements de 1 pièce (ou studio) s'élève à 8%. Au-dessus de la moyenne de l'agglomération, ce chiffre doit être pondérée car la commune présente sur son territoire la cité du campus universitaire de Haute Alsace, rue des Frères Lumière.

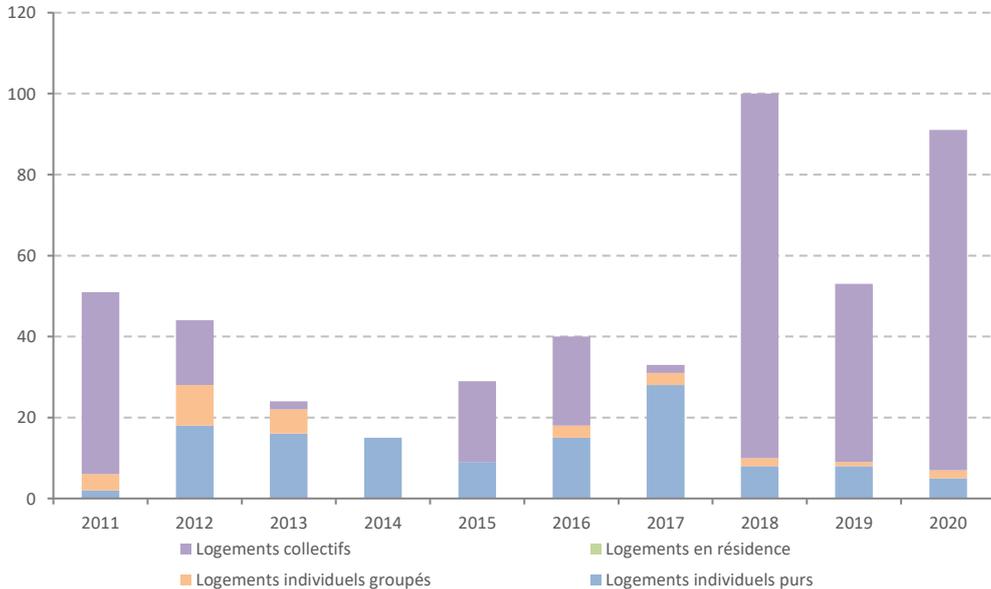
Répartition des constructions selon le type de logements de 2011 à 2020



Source : Sítadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE 2011-2020

Si le parc de logements reste dominé par les maisons individuelles, 68% des logements commencés entre 2011 et 2020 sont des logements collectifs, et 6% sont des logements groupés.

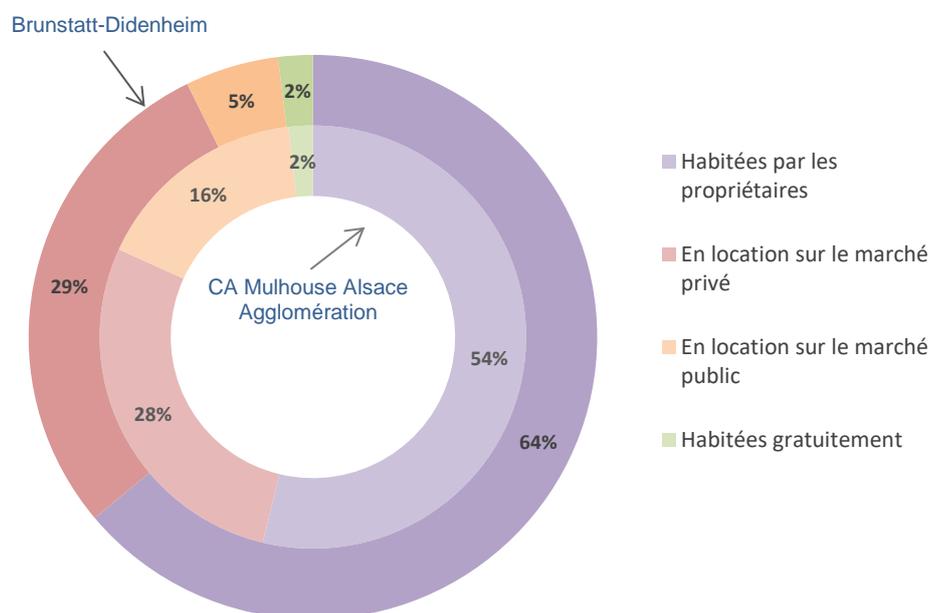
Logements commencés de 2011 à 2020 selon le type de logement



Source : Sítadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE 2011-2020

Ainsi, le parc de logement voit sa diversification se poursuivre. On notera que la réalisation de logements collectifs a été prédominante entre 2018 et 2020.

Les résidences principales selon leurs statuts d'occupation



Source : INSEE RP 2019 - Exploitation principale

Concernant le statut d'occupation des logements, 64% sont habités par les propriétaires et 29% sont mis en location sur le marché privé.

L'utilisation des logements

	Nombre de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
Brunstatt-Didenheim	4 276	3 853	90,1%	65	1,5%	357	8,4%
CA Mulhouse Alsace Agglomération	136 159	119 785	88,0%	1 632	1,2%	14 742	10,8%
Haut-Rhin	382 805	335 574	87,7%	12 610	3,3%	34 621	9,0%

Source : INSEE RP 2019 - Exploitation principale

Enfin, l'INSEE recense 357 logements vacants 2019.

La vacance d'un logement peut correspondre à des situations très différentes. Le parc de logements vacants est, de ce fait, très hétérogène. A partir de la durée d'inoccupation du logement, il est possible de distinguer deux grands types de vacance regroupant chacun de grandes diversités de situations :

- La vacance conjoncturelle ou de marché (dite aussi vacance « frictionnelle ») qui est momentanée et de courte durée. Elle peut concerner, par exemple, des logements proposés sur le marché de la vente ou de la location, des logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, des logements étudiants lors des vacances d'été, des logements temporairement indisponibles pour cause de travaux d'amélioration, etc.

Ce temps nécessaire à la revente, à la relocation, à l'entretien ou à la remise en état d'un logement est indispensable pour permettre la fluidité du marché immobilier. Il s'agit d'une vacance normale, dite de marché, dont le taux communément admis se situe aux alentours des 6% ou 7%.

- La vacance structurelle ou « hors marché », de longue durée. Cette forme de vacance plus durable, qui pose de réelles difficultés aux acteurs locaux, renvoie à des situations diverses : stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux trop importants...) ou encore inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille, etc.).

A Brunstatt-Didenheim, le taux de vacance selon la déduction de l'INSEE est d'environ 8%, ce qui est légèrement supérieur à la vacance du marché (mais inférieur au taux départemental, et nettement inférieur au taux de la M2A).

1.1.4. Parc social

La commune est concernée par l'article 55 de la loi SRU qui impose 20% de logements locatifs sociaux.

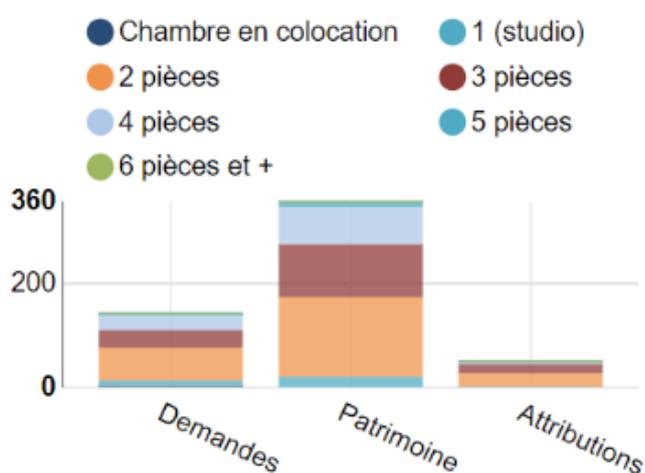
Le parc de logements locatifs sociaux en 2023

Catégorie de logement	Chambre en colocation	1 (studio)	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Appartement	0	20	154	102	72	12	0	360
Maison	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	20	154	102	72	12	0	360

En plus, des ces 360 logements locatifs sociaux, la commune compte également les 137 logements étudiants de la résidence universitaire (Cite U Haute Alsace, rue Des Frères Lumière).

Typologie	Chambre en colocation	1 (studio)	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Demande en cours	3	10	63	34	28	7	0	145
Patrimoine de logement	0	20	154	102	72	12	0	360
Attributions de l'année précédente	0	1	26	17	7	1	0	52

Ainsi, la commune est fortement carencée en matière de logements locatifs sociaux. Son parc n'en présente que 10% contre les 20% attendus.



1.1.5. Les équipements structurants

Un des objectifs du PLU consistera à maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune, en assurant une adéquation entre ceux-ci et les besoins de la population de la commune, voire du bassin de vie plus large en relation avec la fonction de Ville-Noyau de Brunstatt-Didenheim.

Au-delà de ses équipements propres, Brunstatt-Didenheim est conurbée au Nord et à l'Est avec la ville de Mulhouse. Au niveau de cette conurbation se concentrent un nombre important de services, de commerces et d'équipements d'importance métropolitaine qui fonctionnent de façons complémentaires dans une logique d'agglomération. Il en est ainsi notamment pour le Centre Sportif Régional en limite du ban communal sur l'Illberg et pour le stade nautique de Mulhouse partiellement installé sur le ban de Brunstatt-Didenheim.

Ces équipements métropolitains englobent une surface importante du ban communal.

Les principaux équipements structurants de niveau métropolitain situés sur le ban communal ou à sa proximité immédiate sont :

- Le pôle hospitalier comprenant l'hôpital Emile Muller (sites du Hasenrain et du Moenschberg)
- Le Camping de l'III
- Le Stade nautique de l'IIIberg, le centre de natation du MON et la patinoire
- Le Centre Sportif Régional
- Le pôle universitaire avec le gymnase, le CLOUS et le centre de formation (CERFA et GIFOP)
- Le Collège Pierre Pflimlin et le tout proche collège Bel-Air
- Le Centre de tennis départemental
- La déchetterie intercommunale
- Les jardins familiaux et le parcours de sport et de détente du Bois des Philosophes.

1.2. Eléments clés du SCoT

1.2.1. Enveloppe urbanisée – T0

Extrait du SCoT approuvé

1. Qu'est-ce que le « Temps Zéro » ?

Le « Temps Zéro » (T0) correspond à l'**enveloppe urbanisée à une date déterminée**. Cette enveloppe sert de référence pour le suivi et la mise en œuvre du SCoT.

Nota-bene : l'enveloppe urbanisée correspond à l'espace réellement construit à une date donnée (ou aménagé), elle ne suit donc pas forcément le tracé des zones du POS/PLU ni celui des parcelles du cadastre.

2. Sur quel périmètre ?

Le « Temps Zéro » est réalisé à l'échelle du SCoT de la Région Mulhousienne soit 39 communes. Des cartes à l'échelle communale sont éditées pour en faciliter l'appropriation par chaque commune.

3. A quoi sert le « Temps Zéro » ?

Il sert de référence pour le suivi de la consommation foncière, autorisée par le SCoT, pour les constructions nouvelles (habitat, activités, équipements).

C'est à partir de ce périmètre qu'est calculé le nombre d'hectares consommé par chaque commune dans la période de la mise en œuvre du SCoT.

→ **Après validation, les cartes communales du temps zéro ont été annexées au dossier du SCoT.**

Elles serviront de référence pour déterminer si les nouveaux projets d'urbanisation sont à considérer comme étant en densification du tissu existant ou bien en extension de celui-ci. **Le zonage des PLU ne pourra inscrire en constructible à l'horizon 2033 davantage de surfaces en extension, au-delà du périmètre du « temps zéro », que l'enveloppe foncière en hectares autorisée par le SCoT** pour la commune.

4. Comment distingue-t-on densification et extension ?

Après l'approbation du SCoT, l'urbanisation qui se développera « hors enveloppe urbanisée temps zéro » sera comptabilisée comme « extension » et les surfaces seront déduites du potentiel de consommation. Si les constructions sont faites au sein de l'enveloppe elles entreront dans la part de « densification » sans prélèvement de surface sur le potentiel d'extension autorisé :

- L'enveloppe contient les espaces déjà urbanisés. Elle contient également les petites poches non bâties de moins de 1 ha qui se trouvent au sein du tissu urbain.

Ces espaces libres sont considérés a priori comme potentiel de densification : comme tout ce qui est à l'intérieur de l'enveloppe, leur urbanisation sera comptabilisée comme « densification ».

- Les grandes poches non bâties de plus de 1 ha sont considérées comme des « grandes dents creuses », hors enveloppe. Comme tout ce qui est à l'extérieur de l'enveloppe, leur urbanisation sera comptabilisée comme « extension ».



Pour consulter le « temps zéro » du SCoT en version numérique interactive : <https://aurm.m.sps.arcgis.com/apps/Viewer/index.html?appid=b9705eb08a3f43a88c383bb5859834f>
login : AURM_68 Mot de passe : AURM1472
Sources : IGN ORTHOPHOTO 2016
AURM, LC, 2017

0 200 400 m

N

AURM

■ "Temps zéro" du SCoT
□ Limite communale

1.2.2. Maîtriser les extensions résidentielles

Le SCoT se fixe comme objectif de limiter la consommation foncière. Pour ce faire, il répartit des surfaces d'extension habitat entre les différentes communes du territoire.

Extrait du SCoT approuvé – DOO page 42

COMMUNE	Enveloppe en ha pour les extensions habitat (2016-2033)
Brunstatt-Didenheim	14

Ainsi, le SCoT octroie à Brunstatt-Didenheim une surface d'extension habitat maximale de 14 ha (au-delà de l'enveloppe urbaine T0).

1.2.3. Renforcer la densité moyenne résidentielle

Le SCoT fixe une densité moyenne nette minimale à respecter pour la construction de logements neufs nuancée selon les niveaux de l'organisation territoriale.

Extrait du SCoT approuvé – DOO page 43

	Densité résidentielle moyenne nette minimale à atteindre (en logements par hectare)
Coeur d'agglomération	50
Villes noyaux	40
Bourgs relais	30
Villages	20

Brunstatt-Didenheim étant classée comme « Ville noyau », la densité moyenne nette minimale est à atteindre à l'échelle communale sur l'ensemble de la production de logements neufs (densification et extension) est de 40 logements par hectare.

A retenir :

Le SCoT impose une densité résidentielle moyenne nette sur l'ensemble de la production neuve. Pour les secteurs d'extension, le PLU pourra imposer cette densité, mais pour les opérations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine il apparaît délicat, voire impossible d'imposer une telle densité. La densification est d'autant plus difficile que la taille des terrains en dents creuses est petite et que la rétention du foncier privé est grande.

1.2.4. Pérenniser les grands équipements

Extrait du SCoT approuvé – DOO page 23

- **Les PLU(i) renforcent et assurent la pérennité des équipements structurants existants, dont les principaux sont :**
 - pour la formation supérieure et la recherche, l'**Université de Haute-Alsace** : le secteur Fonderie-Campus universitaire de Mulhouse-Brunstatt (Illberg),
 - pour **les grands pôles de santé** : l'hôpital Émile Muller (sites du Moenchsberg et du Hasenrain) à Mulhouse-Brunstatt, le Diaconat et Saint-Sauveur à Mulhouse,
 - pour **les grands équipements sportifs et de loisirs** : la plaine de l'III à Mulhouse-Brunstatt, la plaine de la Doller et de l'III entre Lutterbach et Sausheim, la plaine sportive du Waldeck à Riedisheim, le village sportif à Wittenheim, le plan d'eau de Reiningue et les golfs de Hombourg et Wittelsheim.
- **Les PLU(i) veillent à articuler le développement des projets d'équipement et l'extension d'équipements existants en cohérence avec leur niveau de rayonnement, avec le positionnement des communes au sein de l'organisation territoriale définie dans le SCoT et avec la desserte en transports en commun.**

Les enveloppes foncières pour le développement de l'offre en équipements sont définies selon le niveau de rayonnement :

Niveau de rayonnement des équipements structurants	Surfaces d'extension possibles (au-delà de l'enveloppe urbanisée "temps zéro")
Communal	50 ha
Intercommunal	45 ha
Au-delà du SCoT (départemental)	65 ha
Total	160 ha

A retenir :

Le SCoT prévoit le renforcement des grands équipements structurants présents sur le ban communal de Brunstatt-Didenheim, ceux qui sont de rayonnement plus large : pôle de santé, pôle sportif et pôle universitaire.

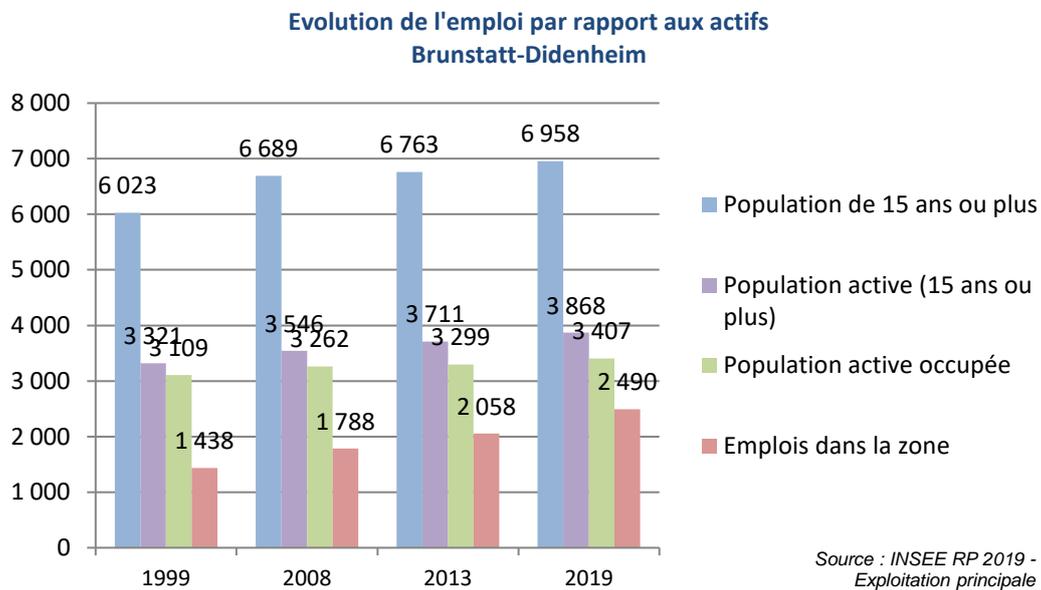
1.3. Enjeux à retenir

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Une croissance démographique globalement continue et régulière depuis 1968.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Attractivité résidentielle de la commune du fait de sa position géographique qui allie les atouts de l'agglomération et la qualité du cadre de vie.</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Sous-représentation des jeunes de moins de 20 ans.</p> <p>Sur-représentation des classes d'âge de plus de 60 ans.</p> <p>Taux de logements sociaux nettement inférieur aux attendus légaux.</p> <p>Potentiel de densification de l'enveloppe urbaine limité.</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Viellissement progressif de la population.</p> <p>Réduction de la taille des ménages (dessalement) associé à un marché tendu et une faible mobilité résidentielle.</p> <p>Augmentation du coût du foncier.</p> <p>L'orientation du SCoT visant à réaliser 50% des logements neufs en densification sera un facteur limitant le développement urbain pour l'habitat.</p>
-	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité, avec un phasage des projets dans le temps et dans l'espace.</p> <p>Fixer la population, en particulier les jeunes et les ménages avec enfants.</p> <p>Permettre aux jeunes de rester dans la commune par une offre de logements et de services adaptées.</p> <p>Proposer des logements adaptés au besoin de tous, comprenant un parc locatif, et rattraper le déficit en matière de logements locatifs sociaux.</p> <p>Renforcer et adapter les équipements en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.</p> <p>Accompagner le développement des équipements structurants (notamment pôle hospitalier, pôle universitaire, résidences étudiantes et équipements sportifs).</p>	
=		

2. Développement économique

2.1. Principaux constats

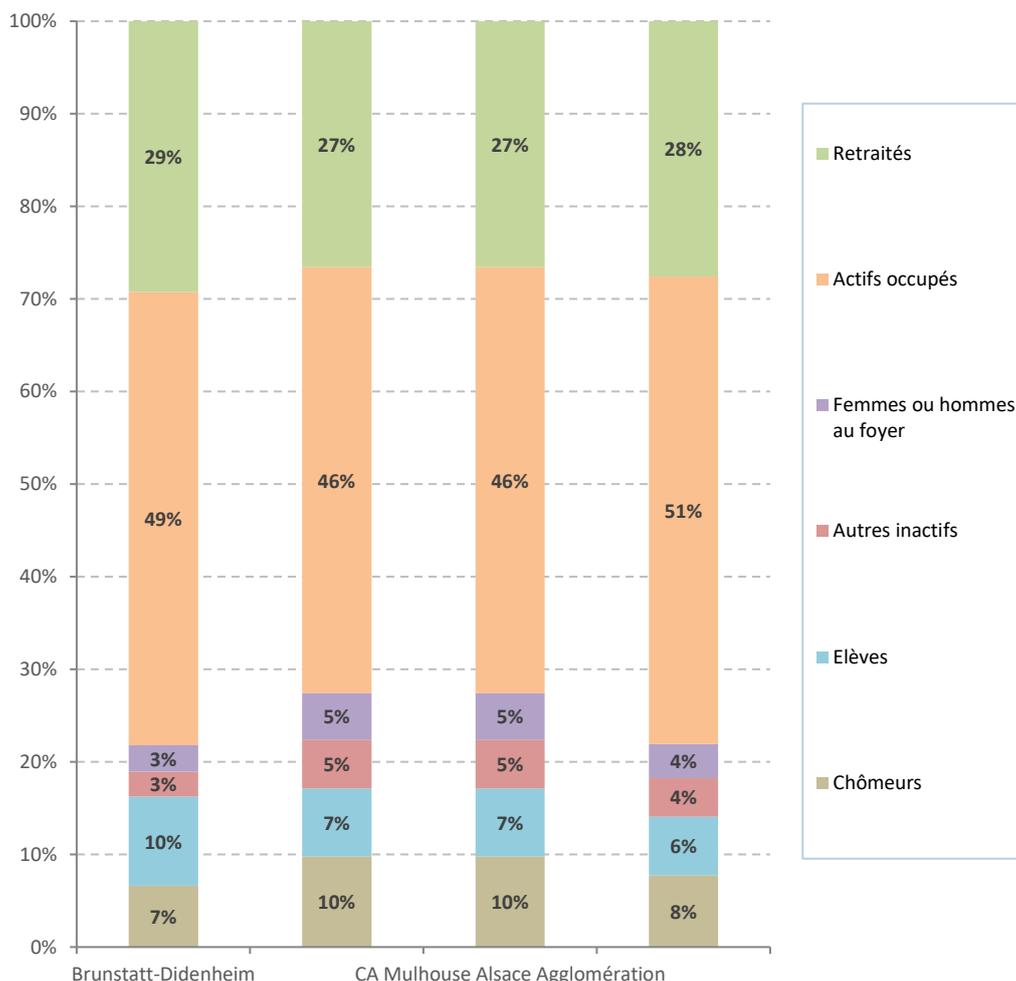
2.1.1. Population active : 3 407 actifs et 2 490 emplois



Le nombre d'actifs est en hausse constante depuis 1999.

Le nombre d'emplois dans la commune connaît également une hausse importante : de 1 438 emplois en 1999 à 2 490 emplois en 2019.

Répartition de la population de plus de 15 ans selon le type d'activité en 2019

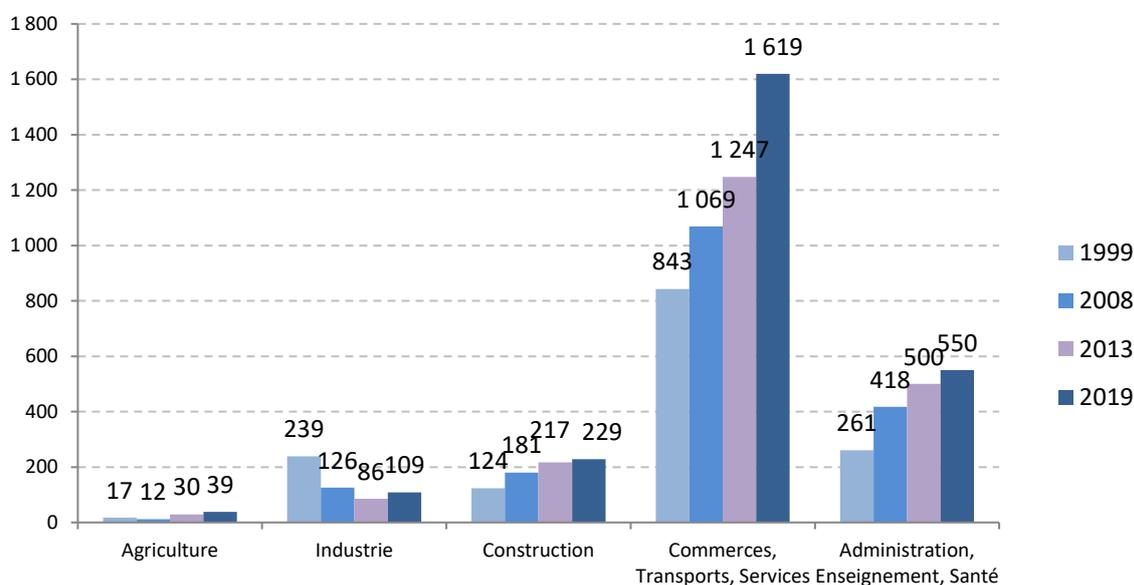


Source : INSEE RP 2019 -
Exploitation complémentaire

Les actifs occupés représentent 49% des plus de 15 ans dans la commune. On remarque une part importante des retraités (29%), ce qui souligne à nouveaux les constats sur le vieillissement progressif de la population.

2.1.2. Secteur d'activités : prédominance des commerces transports et services

Emplois au lieu de travail par secteur d'activités
Brunstatt-Didenheim



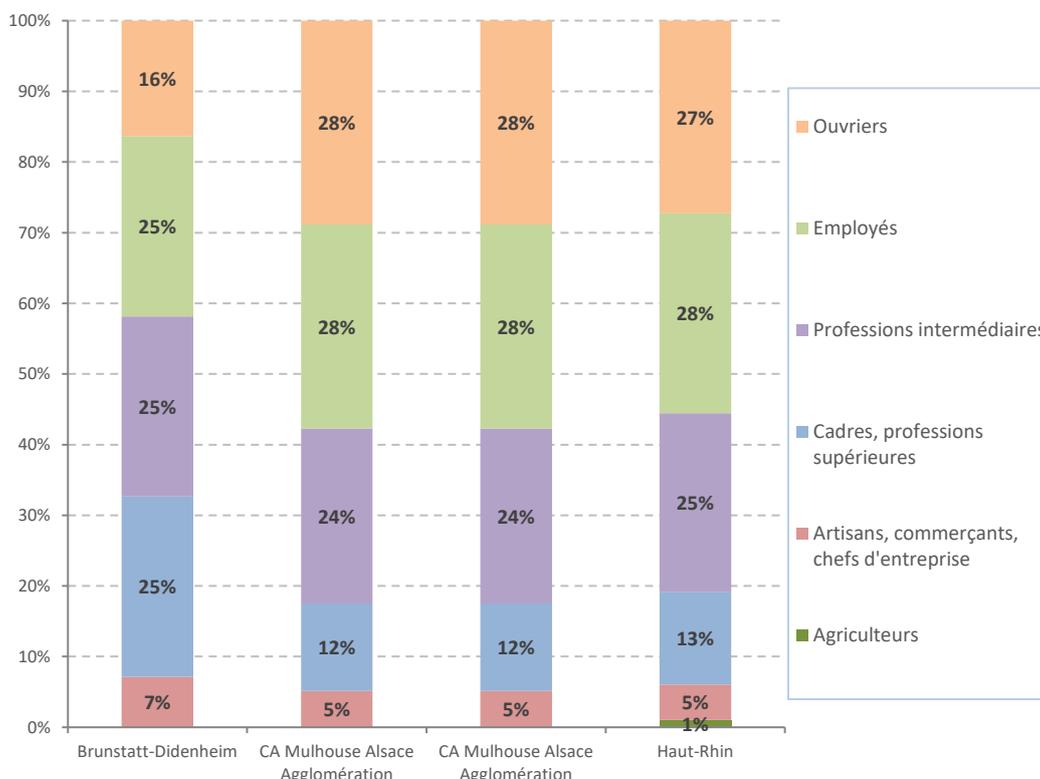
Source : INSEE RP 2019 -
Exploitation complémentaire

La répartition des emplois par secteurs d'activités est fortement dominée par le secteur « commerces, transports, services », qui représente 1 619 emplois en 2019.

Tous les secteurs d'activités présentent une hausse du nombre d'emplois entre 1999 et 2019, sauf le secteur industriel qui connaît une forte baisse du nombre d'emplois.

2.1.3. Répartition socio-professionnelle : prédominance des professions intermédiaires et supérieures

Répartition de la population active selon les CSP en 2019



Source : INSEE RP 2019 - Exploitation complémentaire

Le nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise est sensiblement plus élevé à Brunstatt-Didenheim que dans la M2A. Mais c'est surtout le nombre d'ouvriers qui est très nettement inférieur (16% à Brunstatt-Didenheim, contre 28% dans la M2A).

L'agriculture du territoire est caractérisée par la présence prédominante des terres arables : **elles représentaient environ 485 ha en 2018 d'après la cartographie de l'OCS. Plus de 85 % de la surface agricole est constituée de cultures annuelles et pluriannuelles. Les prairies et autres surfaces enherbées à usage agricole comptaient pour environ 11 % de la surface ; on peut également mentionner la présence de quelques vergers, sur environ 0,8 % de la surface.**

La commune est concernée par les IGP suivants :

- Choucroute d'Alsace IGP,
- Crème fraîche fluide d'Alsace IGP,
- Framboise d'Alsace IGP,
- Kirsch d'Alsace IGP,
- Miel d'Alsace IGP,
- Mirabelle d'Alsace IGP,
- Munster AOC,
- Pâtes d'Alsace IGP,
- Quetsch d'Alsace IGP,
- Volailles d'Alsace IGP,
- Whisky d'Alsace ou Whisky alsacien IGP.

2.1.4. Chômage : 12% en 2019

Les chômeurs au sens du recensement de la population sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi.

	1999	2008	2013	2019
Brunstatt-Didenheim	6,3%	8,1%	11,2%	12,0%
CA Mulhouse Alsace Agglomération	11,3%	15,0%	17,7%	17,7%
CA Mulhouse Alsace Agglomération	11,3%	15,0%	17,7%	17,7%
Haut-Rhin	8,7%	11,4%	13,7%	13,4%

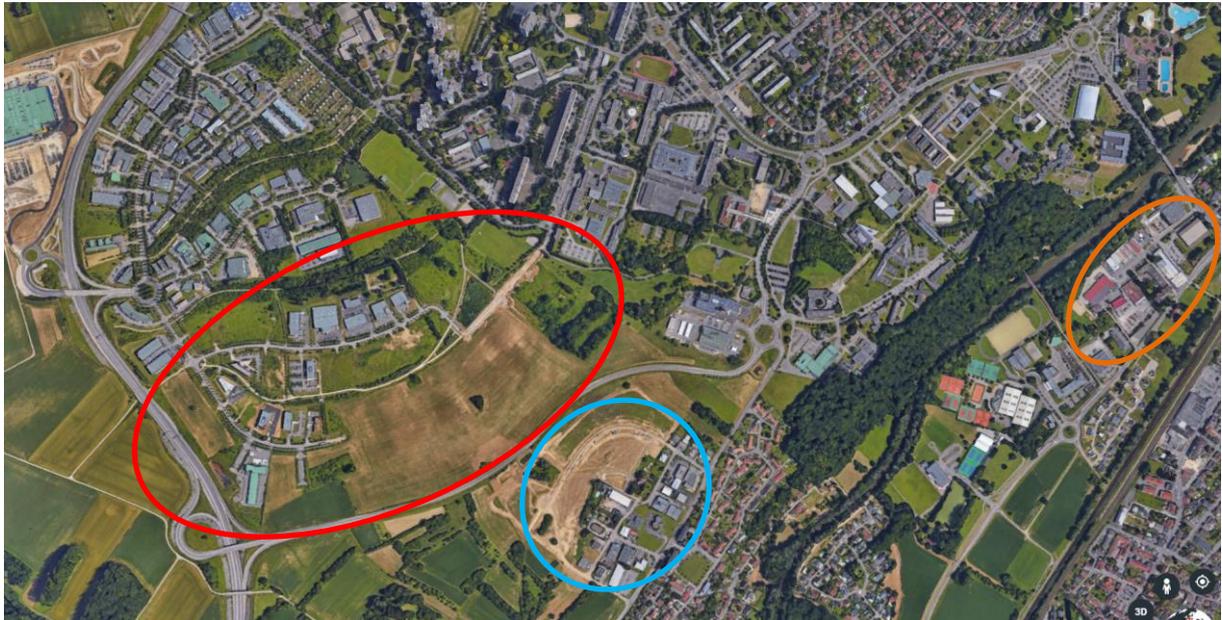
Source : INSEE RP 2019 -
Exploitation principale

Au sens du recensement de la population, le taux de chômage dans la commune est de 12% en 2019. En termes de valeur absolue, ce taux représente 459 chômeurs.

En 2019, le chômage touche de façon quasi égale hommes et femmes dans la commune.

2.1.5. Les principales zones d'activités

Le ban de Brunstatt-Didenheim comprend trois principaux sites d'activités économiques :



- **Les tranches 2 et 3 du Parc des Collines** : Le Parc des Collines est situé sur les bans communaux de Didenheim, Morschwiller-le-Bas et Mulhouse. Il s'agit d'une zone dédiée aux entreprises technologiques, tertiaires et industrielles non polluantes. Une partie du Parc des Collines bénéficie des avantages fiscaux et sociaux du dispositif Zones Franches Urbaines.



- **L'Espace d'Activités de Didenheim** : une zone économique et commerciale existante et dont l'extension prévoit l'implantation d'activités artisanales et commerciales ainsi que de l'industrie et du tertiaire.



- Brunstatt accueille la **zone d'activités rue de l'III** qui présente une vocation mixte combinant des activités compatibles avec le voisinage (essentiellement tertiaires) et des zones d'habitation

En plus, de ces principaux sites qui concentrent des activités économiques, on notera :

- **L'artère commerciale** : la route départementale 432 traverse la commune de Nord en Sud côté Brunstatt. Cet axe, et tout particulièrement sa moitié Nord, est ponctué de nombreux commerces et services de proximité.
- La présence d'activités économiques diverses au sein des zones urbaines mixtes de la commune.

2.2. Agriculture

Ville noyau de l'agglomération de Mulhouse, Brunstatt-Didenheim est également un territoire agricole. Celui-ci connaît des fortes évolutions depuis 2010, notamment en termes de surfaces agricoles utiles (SAU).

Les tableaux ci-dessous, sont issus des recensements agricoles de 1988 à 2020.

Commune de Didenheim	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Céréales et oléoprotéagineux (COP)	Céréales et oléoprotéagineux (COP)
Nombre d'exploitations agricoles	10	4	3
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	12	2	2
Surface agricole utilisée (en ha)	177	91	61
Cheptel (en UGBTA)	320	22	2
Superficie en terres labourables (en ha)	158	80	nc
Superficie en cultures permanentes (en ha)	nc	nc	nc
Superficie toujours en herbe (en ha)	18	11	4

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

Commune de Brunstatt	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Cultures générales (autres grandes cultures)	Céréales et oléoprotéagineux (COP)
Nombre d'exploitations agricoles	8	6	5
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	10	8	5
Surface agricole utilisée (en ha)	332	321	268
Cheptel (en UGBTA)	298	106	2
Superficie en terres labourables (en ha)	330	321	268
Superficie en cultures permanentes (en ha)	nc	nc	nc
Superficie toujours en herbe (en ha)	nc	nc	nc

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

Commune de Brunstatt-Didenheim	2020
Orientation technico-économique de la commune	Polycultures et ou Polyélevages
Nombre d'exploitations agricoles	7
Travail dans les exploitations agricoles (en ETP)	21
Surface agricole utilisée (en ha)	377
Cheptel (en UGBTA)	nc
Superficie en terres labourables (en ha)	320
Superficie en cultures permanentes (en ha)	nc
Superficie toujours en herbe (en ha)	15

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

La commune de Brunstatt-Didenheim connaît une évolution similaire aux autres territoires agricoles notamment périurbains. En effet, depuis 1988 le nombre d'exploitations est passé de 18 à 7 en 2020, soit une baisse de 61%. Le Cheptel a quant à lui disparu du ban communal alors qu'on dénombrait 618 UGB en 1988. En 32 ans, Brunstatt-Didenheim a perdu plus d'un quart de sa surface agricole utile soit 132 hectares. Au Nord-Ouest, le parc des Collines marque cette consommation foncière. Depuis 1988, l'agriculture a continué de se spécialiser, notamment avec la croissance des terres labourables sur le ban communal.

Les terres agricoles présentes sur le ban communal sont marquées par une forte proportion de maïs grain et ensilage comme dans le reste de la plaine d'Alsace. Toutefois, depuis 2010, on observe une diversification des productions notamment céréalières. En effet, les cartes ci-dessous du registre parcellaire graphique attestent du processus de diversification : moins de maïs et plus d'oléagineux.

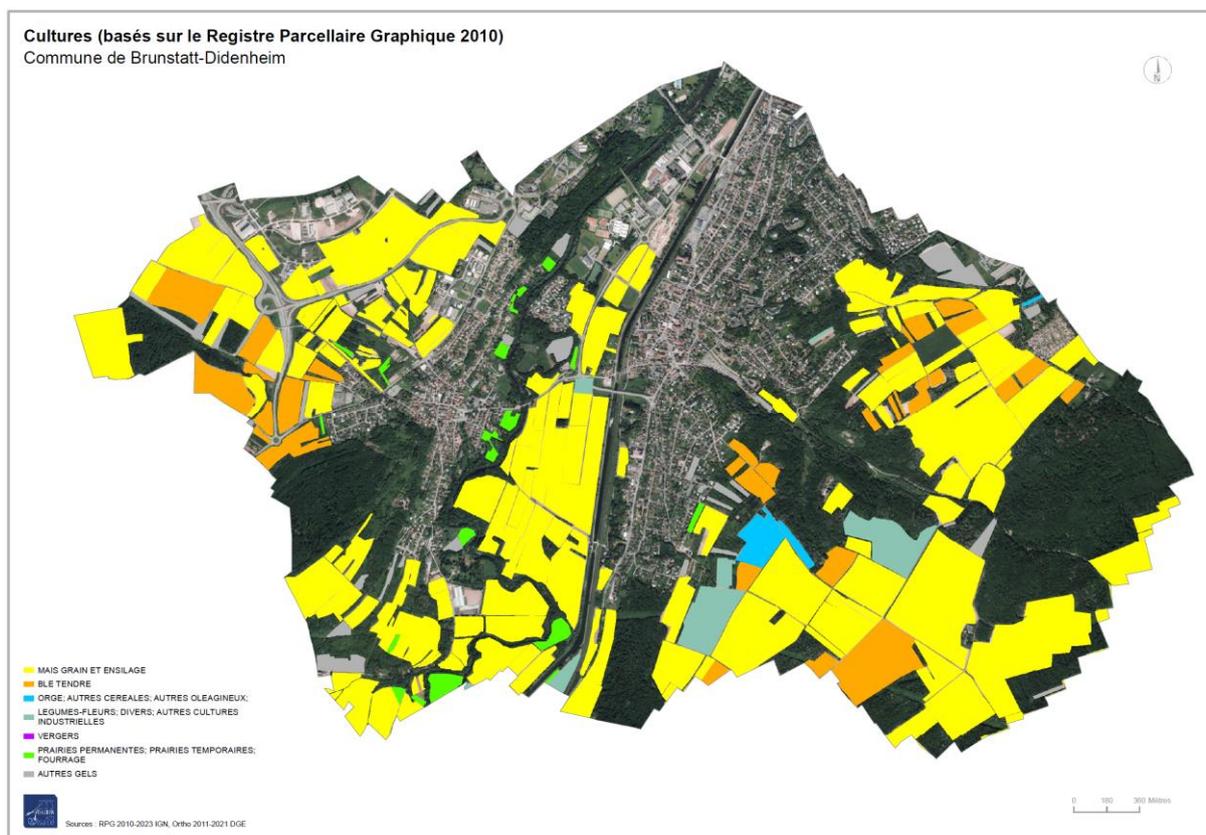
Les cartes marquent également la prépondérance de la culture du maïs grain ensilage, avec des îlots de taille importante notamment dans l'Est du ban communal. Le blé tendre est la deuxième culture la plus cultivée à Brunstatt-Didenheim.

On distingue principalement trois ensembles agricoles :

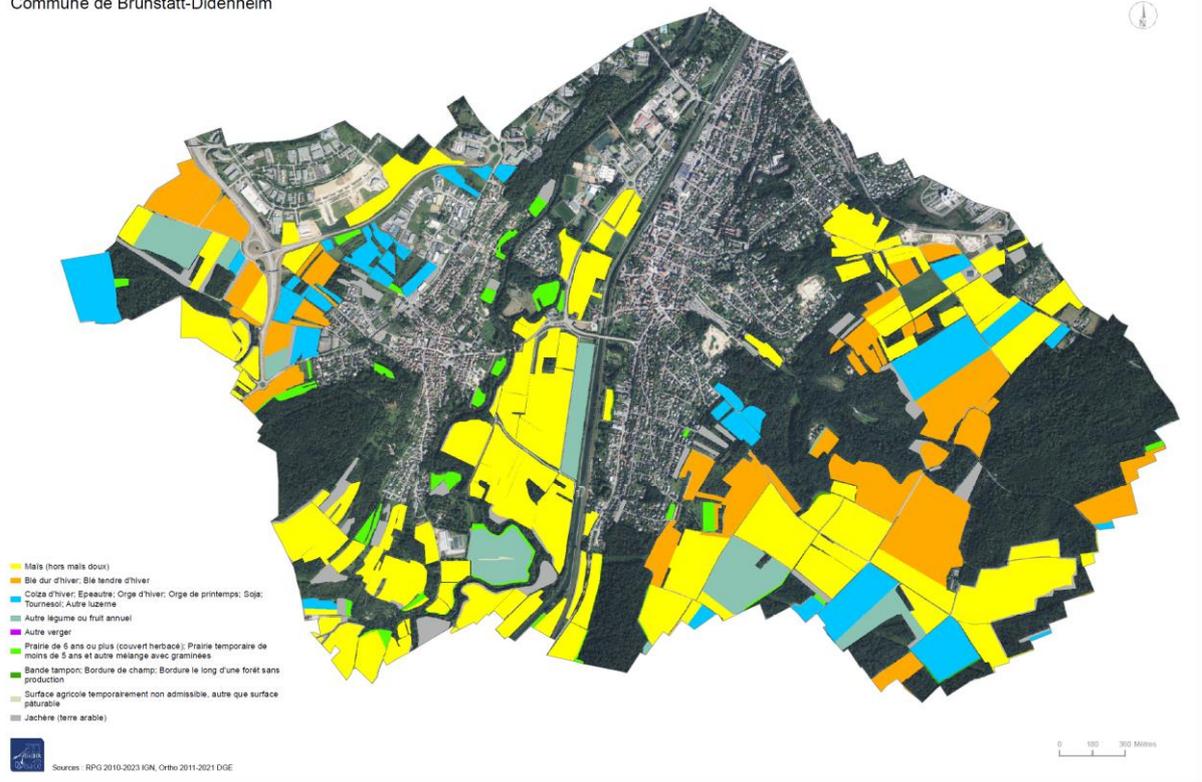
Les vallons agricoles du Nord-Ouest, territoire en diversification, où le maïs n'est plus la principale culture. Ce territoire est également le secteur où la consommation foncière est la plus importante.

La plaine de l'Ill spécialisée dans la culture du maïs, ce qui peut s'expliquer la présence de milieux aquatiques nécessaires à l'irrigation.

Les collines sundgauviennes de l'Est (Lusberg, Eichelberg, ou encore Fridolinsberg) connaissent la même évolution que les vallons agricoles du Nord-Ouest sans la consommation foncière.



Cultures (basés sur le Registre Parcellaire Graphique 2023)
Commune de Brunstatt-Didenheim



Les espaces agricoles participent à l'équilibre du réseau écologique créé par l'III, ses zones humides et les différents boisements dont le Gallenberg. Les espaces agricoles sont des milieux de transition.

Outre les espaces agricoles, plusieurs vergers sont implantés sur le ban communal.

Contrairement aux paysages d'openfield de la plaine céréalière, les terres céréalières du ban communal. En effet, on distingue plusieurs espaces boisés à proximité de ces terres (comme on peut le voir sur la photo ci-dessous).

Les espaces boisés classés (EBC) représentent ainsi une surface de 295,8 ha.

Les autres éléments identifiés dont les vergers, les prés-vergers, représentent quant à eux une surface de 43,7 ha.

Les boisements linéaires occupent 29,1ha.



Paysage agricole des collines sundgauviennes

Conclusion :

L'agriculture de Brunstatt-Didenheim apparait comme un territoire spécialisé en céréaliculture avec une dominante de maïs. Toutefois, depuis 2010, on assiste à une diversification des productions céréalières et oléagineux principalement dans les vallons du Nord-Ouest et dans les collines sundgauviennes de l'Est.

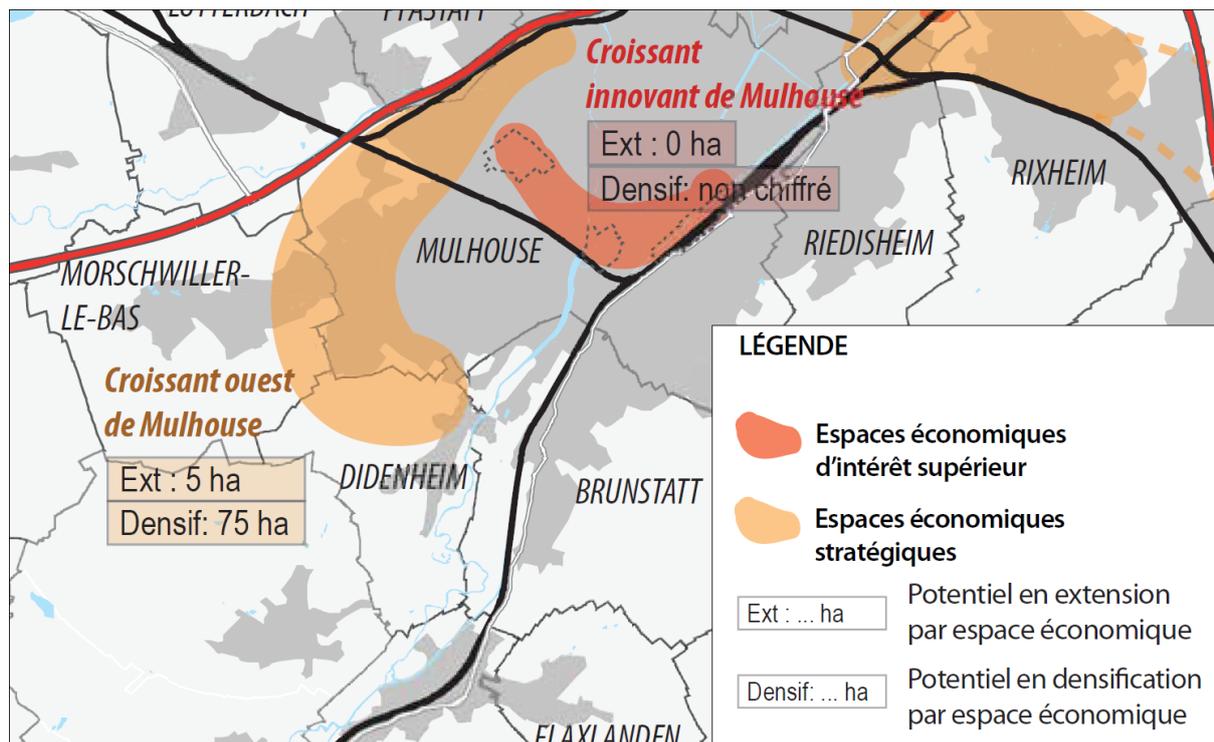
Le deuxième processus que connaissent les terres agricoles de Brunstatt-Didenheim est la consommation foncière de celles-ci notamment au Nord avec les extensions du parc des Collines.

Enfin, les terres agricoles communales ne forment pas un paysage d'openfield et participent pleinement au cadre de vie des habitants de la commune. En effet, les éléments paysagers sont nombreux sur la commune et assurent une véritable cohérence avec les terres agricoles.

2.3. Eléments clés du SCoT

2.3.1. Les grands sites d'activités

Extrait du SCoT approuvé – DOO page 13



A retenir :

Les sites d'activités du territoire sont compris dans l'enveloppe urbaine T0 du SCoT.

En plus de ces 75 ha identifiés dans le T0, 5 ha d'extension sont aménageables sur le secteur « croissant ouest de Mulhouse » (communes concernées : Didenheim, Mulhouse, Morschwiller-le-Bas).

2.4. Enjeux à retenir

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Une population active et un nombre d'emplois en hausse depuis 1999.</p> <p>Inscription d'une partie du Parc des Collines en Zone Franche Urbaine (ZFU les Coteaux).</p> <p>Une répartition socio-professionnelle dominée par les professions intermédiaires, cadres et professions supérieures.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Le Parc des Collines et l'Espace d'Activités de Didenheim offrent un potentiel foncier disponible et des possibilités de création d'emplois variés.</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Vieillessement progressif de la population (29% des actifs de plus de 15 ans sont retraités).</p> <p>Hausse du taux de chômage depuis 1999.</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Développer les sites d'activités de la commune (Parc des Collines et Espace d'Activités de Didenheim)</p> <p>Renforcer la dynamique économique en évaluant les besoins fonciers.</p> <p>Conforter/renforcer les fonctions commerciales et de services dans le centre-ville de Brunstatt notamment et assurer le développement/maintien des commerces de proximité dans la commune.</p> <p>Encourager la diversité des fonctions urbaines au sein des zones U du PLU.</p>	

3. Transport, déplacement, énergie et numérique

3.1. Principaux constats

3.1.1. La voiture reste le principal mode de transport

RP 2019	Pas de transport	Marche à pied (ou rollers, patinette)	Vélo (y compris à assistance électrique)	Deux-roues motorisé	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Brunstatt-Didenheim	3,9%	3,3%	2,6%	1,0%	80,1%	9,0%
CA Mulhouse Alsace Agglomération	2,8%	5,3%	2,7%	0,7%	78,2%	10,4%
CA Mulhouse Alsace Agglomération	2,8%	5,3%	2,7%	0,7%	78,2%	10,4%
Haut-Rhin	3,6%	5,4%	3,1%	0,9%	79,9%	7,1%

Source : INSEE, RP 2019 - Exploitation complémentaire

Plus des 80% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voitures ou camions en 2015. Seuls, 9% des déplacements se font en transport en commun.

	RP 2019	
	Ménages sans voiture	Taux de ménages sans voiture
Brunstatt-Didenheim	499	13%
CA Mulhouse Alsace Agglomération	21642	18%
Haut-Rhin	43895	13%

Source : INSEE, RP 2019 - Exploitation complémentaire

A Brunstatt-Didenheim, 13% des ménages ne possèdent pas de voiture.

3.1.2. Déplacements domicile-travail

Sens	Libellé des flux	Actifs	% des sortants
Interne	Flux interne à Brunstatt-Didenheim	585	16,7%
Sortants	Mulhouse (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	1 329	37,9%
	Flux vers l'étranger (SU)	295	8,4%
	Illzach (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	106	3,0%
	Sausheim (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	91	2,6%
	Colmar (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	81	2,3%
	Saint-Louis (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	51	1,5%
	Cernay (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	51	1,5%
	Altkirch (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	46	1,3%
	Riedisheim (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	46	1,3%
	Pfastatt (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	36	1,0%
	Rixheim (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	36	1,0%
	Wittenheim (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	31	0,9%
	Richwiller (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	26	0,7%
	Lutterbach (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	26	0,7%
	Chalampé (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	26	0,7%
	Village-Neuf (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	26	0,7%
	Flux vers l'étranger (AL)	25	0,7%
	Ottmarsheim (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	25	0,7%
	Wittelsheim (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	20	0,6%
	Strasbourg (Flux vers un autre département)	20	0,6%
	Kingersheim (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	20	0,6%
	Thann (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	20	0,6%
	Guebwiller (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	20	0,6%
	Habsheim (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	15	0,4%
	Hésingue (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	15	0,4%
	Ferrette (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	15	0,4%
	Morschwiller-le-Bas (Flux vers CA Mulhouse Alsace Agglomération)	15	0,4%
	Paris (Flux vers un autre département)	15	0,4%
	Dannemarie (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	15	0,4%
	Burnhaupt-le-Haut (Flux vers le reste du Haut-Rhin)	15	0,4%
	Somme des flux moins importants	356	10,2%
	Total des flux sortants		3 501

Source : INSEE, RP 2019 - Fichiers détails

Sur les 3 501 actifs recensés dans la commune, 585 travaillent sur place.

Les principales destinations pour les actifs sortants de la commune pour aller travailler sont :

- M2A avec environ 1 300 actifs
- La Suisse avec environ 289
- Puis les villes moyennes haut-rhinoises (Illzach, Sausaheim, Colmar, etc.)

Sens	Libellé des flux	Actifs	%des entrants
Interne	Flux interne à Brunstatt-Didenheim	585	23,0%
Entrants	Mulhouse (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	375	14,7%
	Riedisheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	73	2,8%
	Zillisheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	60	2,4%
	Rixheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	59	2,3%
	Wittenheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	49	1,9%
	Kingersheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	45	1,8%
	Cernay (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	39	1,5%
	Wittelsheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	38	1,5%
	Morschwiller-le-Bas (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	30	1,2%
	Spechbach (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	30	1,2%
	Lutterbach (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	30	1,2%
	Illfurth (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	26	1,0%
	Baldersheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	26	1,0%
	Hochstatt (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	25	1,0%
	Altkirch (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	25	1,0%
	Habsheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	25	1,0%
	Illzach (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	25	1,0%
	Battenheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	21	0,8%
	Tagolsheim (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	20	0,8%
	Bollwiller (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	20	0,8%
	Carspach (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	20	0,8%
	Ensisheim (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	20	0,8%
	Colmar (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	20	0,8%
	Walheim (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	15	0,6%
	Soultz-Haut-Rhin (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	15	0,6%
	Ottmarsheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	15	0,6%
	Bruebach (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	15	0,6%
	Pfastatt (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	15	0,6%
	Burnhaupt-le-Haut (Flux depuis le reste du Haut-Rhin)	15	0,6%
	Sausheim (Flux depuis CA Mulhouse Alsace Agglomération)	15	0,6%
		Somme des flux moins importants	754
	Total des flux entrants	2 545	100,0%

Source : INSEE, RP 2019 - Fichiers détails

3.1.3. Plan de déplacements urbain de la M2A

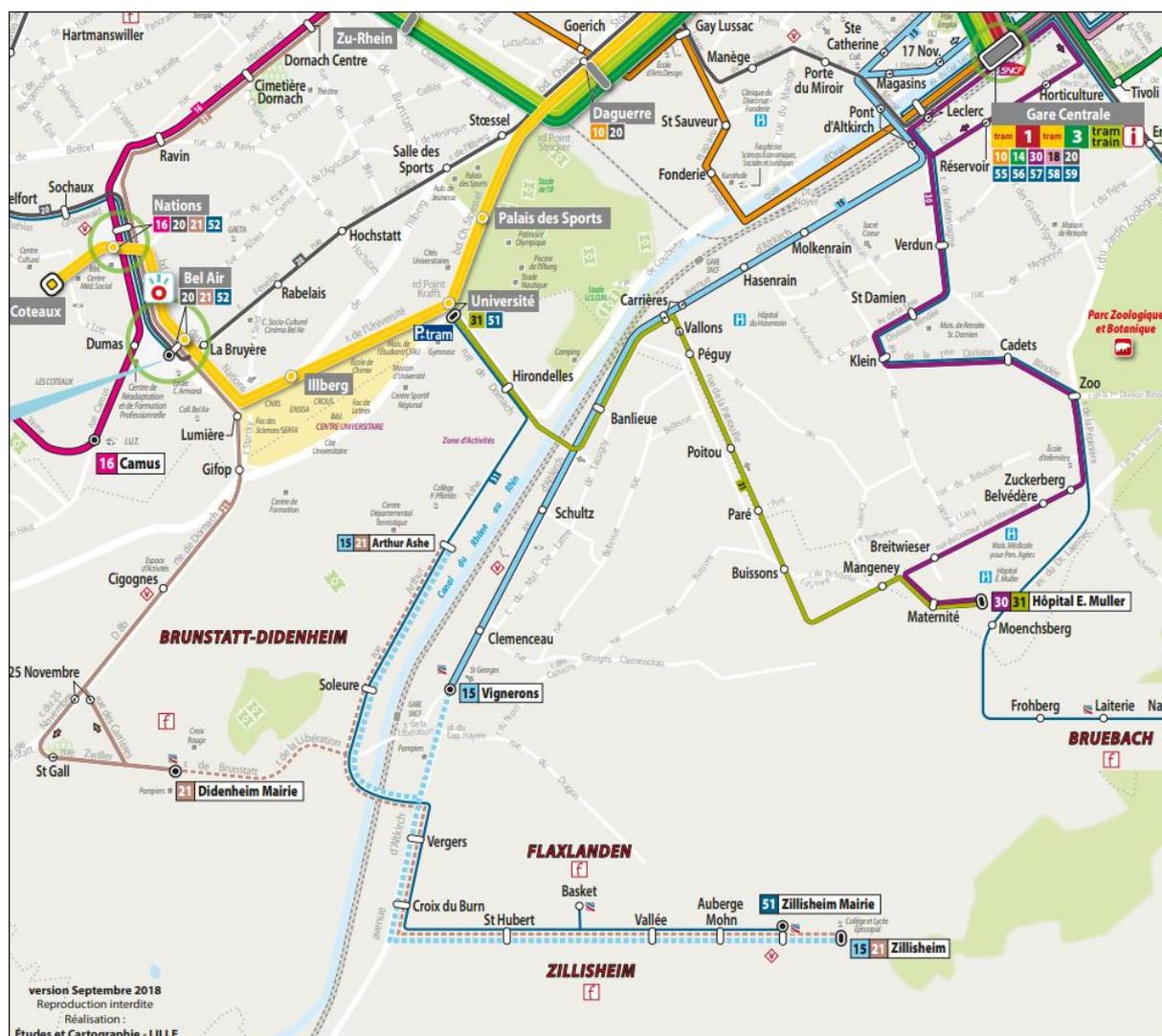
Mulhouse Alsace Agglomération est chargée d'élaborer et de suivre le plan de déplacements urbains (PDU), qui définit les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il vise à coordonner tous les modes de déplacements et à promouvoir les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie.

Le premier plan de déplacements urbains de l'agglomération mulhousienne a été adopté en 2001 et a fait l'objet d'une révision en 2005 suite à l'extension de son périmètre. Après 5 années, ce PDU a fait l'objet d'un bilan en 2010.

Suite à la création de M2A, une seconde révision du PDU a été entérinée le 30 septembre 2011. La production de ce document a été décalée pour tenir compte de la révision du SCoT et de l'intégration des nouvelles communes.

3.1.4. Transport en commun

Extrait du plan du réseau Soléa



La commune de Brunstatt-Didenheim est desservie par deux lignes de bus du réseau Soléa :

- Ligne 15 : Vignerons – Les Fleurs/Espale
- Ligne 21 : Didenheim Mairie – Lutterbach Gare/Kleindorf

Le secteur univereitaire de l'Illberg, dont une partie s'appuie sur le ban communal de Brunstatt-Didenheim, est également desservi par la ligne de tramway 2 (Coteaux – Nouveau Bassin).

La commune de Brunstatt-Didenheim est également desservie par les Lignes de Haute-Alsace 834 et 851.

Récapitulatif des lignes de bus qui desservent le commune, l'université et l'hôpital

<p>Soléo - Mulhouse</p>  <p> 15 VIGNERONS - LES FLEURS/ESPALE vers ESPALE / EUROPE / LES FLEURS vers BEL AIR / COLLEGE PFLIMLIN / LYCEE EPISCOPAL / VIGNERONS</p> <p> 21 KLEINDORF/LUTTERBACH GARE - DIDENHEIM MAIRIE vers GARE / KLEINDORF vers 25 NOVEMBRE / COLLEGE PFLIMLIN / LYCEE EPISCOPAL / MAIRIE</p> <p> 30 HOPITAL E.MULLER - GARE CENTRALE vers GARE CENTRALE vers HOPITAL E.MULLER</p> <p> 31 HOPITAL E.MULLER - UNIVERSITE vers UNIVERSITE vers HOPITAL E.MULLER</p> <p> 51 ZILLISHEIM MAIRIE - UNIVERSITE vers UNIVERSITE vers MAIRIE</p> <p> 63 VIGNERONS - FERME vers FERME vers VIGNERONS</p> <p> 64 GARE CENTRALE - HOPITAL E.MULLER vers HOPITAL E.MULLER vers GARE CENTRALE</p>	<p>Lignes de Haute-Alsace</p>  <p> 834 Dannemarie - Mulhouse vers MULHOUSE vers DANNEMARIE</p> <p> 851 Bouxwiller - Altkirch - Mulhouse vers ALTKIRCH / HIRSINGUE / MULHOUSE vers BOUXWILLER / FERRETTE / HIRSINGUE / MUESPACH-LE-HAUT / WALDIGHOFEN</p>
--	--

Depuis le 27 février 2023, la ligne 14 dessert et relie les territoires de Brunstatt et Didenheim. Grâce à cette dernière, les centres de Brunstatt et de Didenheim sont donc reliés directement par une ligne de bus et les trajets de lycéens se rendant au lycée Louis Armand seront grandement facilités répondant ainsi à une demande de nombreux parents. Un nouvel arrêt a été créé : **le Terminus « Super U Brunstatt »**

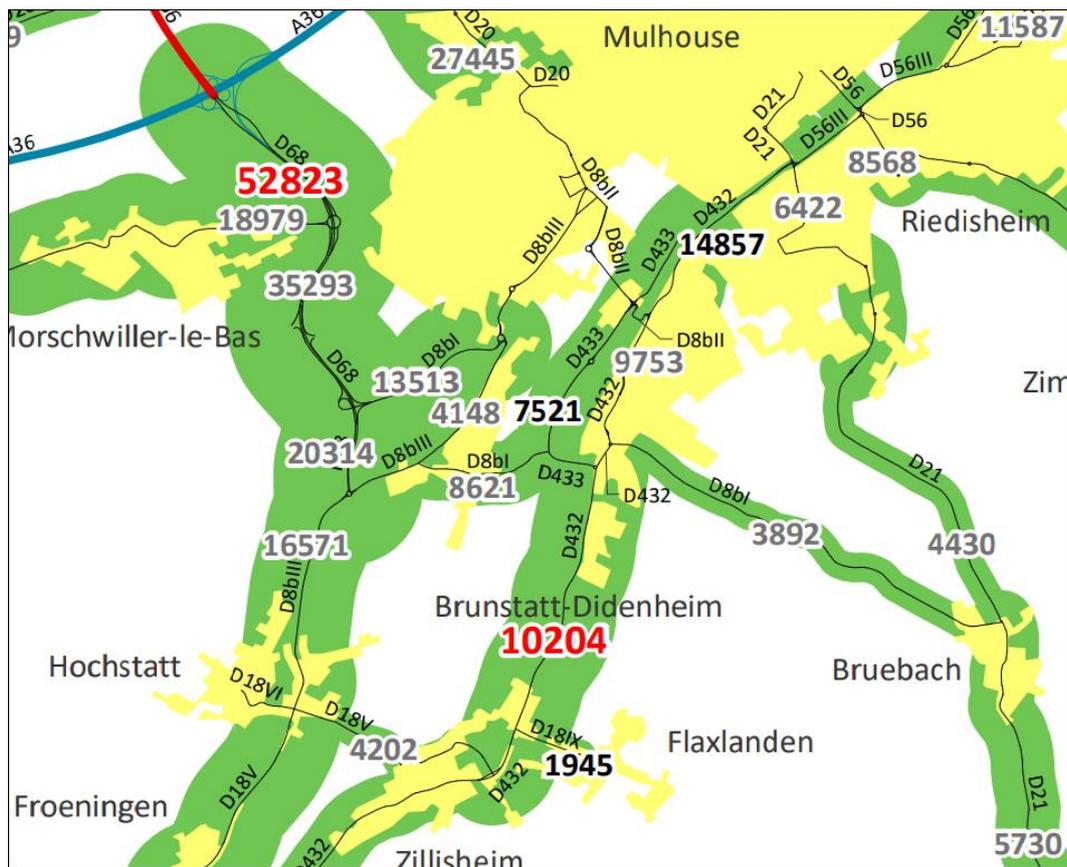
Cette extension est effectuée du lundi au dimanche, aussi bien en période scolaire qu'en période de vacances scolaires.

3.1.5. Réseau ferré

La ligne de chemin de fer Mulhouse-Belfort-Lyon/Paris traverse la commune du Nord au Sud, desservie par les trains omnibus circulant entre Mulhouse et Belfort. Actuellement Brunstatt n'est desservie par aucun arrêt.

3.1.6. Trafic routier

Trafic tous véhicules sur les RD – Département du Haut-Rhin



2200	mesures permanentes réalisées en 2017		
2200	mesures temporaires réalisées en 2017		
2200	mesures temporaires antérieures à 2017 recalculées		
2200 E	moyennes journalières en période estivale		
nombre de véhicules par jour :			
	de 0 à 1 500		de 10 000 à 20 000
	de 1 500 à 5 000		de 20 000 à 60 000
	de 5 000 à 10 000		donnée non renseignée

Sur la RD 432 qui relie Altkirch à Mulhouse et traverse Brunstatt sont enregistrées des moyennes journalières de véhicules de plus de 10 000 véhicules jour.

La D8 et la D68 qui permettent de relier Didenheim à l'A36 connaissent également plusieurs dizaines de milliers de véhicules par jour.

Ces chiffres viennent illustrer la prédominance de l'automobile dans les déplacements du territoire.

3.1.7. Stationnement

A Brunstatt-Didenheim on recense 886 places de stationnement (places gratuites et non règlementées par disque) et un parking de co-voiturage de 60 places (rue Arthur Ashe). Les besoins en stationnement restent une préoccupation, notamment dans le centre-ville. Dans les quartiers résidentiels et ou/d'activités, le stationnement public ne peut répondre aux besoins, c'est pourquoi il y a lieu de demander aux opérateurs de créer les places nécessaires aux opérations.

Brunstatt :

Nom de la rue	Nb places payantes	Nb places gratuites règlementées (zone bleue)	Nb places gratuites non règlementées	Dont places handicapés	Nb
Av d'Altkirch (n°135-141)			4		
Av d'Altkirch (n°191)			14		
Av d'Altkirch (n°258)			11	1	
Av d'Altkirch (n°266)			7	1	
Av d'Altkirch (n°193)			6		
Av d'Altkirch (n°294)			2		
Av d'Altkirch (n°296)			2		
2 rue Jacques Schultz			3		
1 rue Jacques Schultz			2		
Av d'Altkirch (n°231)			3		
Rue du 2 ^{ème} Chasseur d'Afrique			11		
Av d'Altkirch (n°245)			3		
Av d'Altkirch (n°336)			3		
Rue de la 1 ^{ère} Armée			14		
Av d'Altkirch – Monument aux Morts			2		
Av d'Altkirch (n°344)			2		
Av d'Altkirch (n°261-269)			12		
Av d'Altkirch (n°352)			2		
Rue du Fossé			14	1	
Place Saint Honoré			46	1	
Av d'Altkirch (n°291)			3		
Rue des Ecluses			13	1	
Av d'Altkirch (n°388)			5		
Rue de l'Eglise (cour des Arts)			10		
Rue de l'Eglise			20	2	
Rue de l'Eglise (rue Sainte Odile)			5		
Rue du Château			14	1	
2 rue du Château			4		
Rue du Château			15		
Rue du Château			13	1	
Av d'Altkirch (n°309-317)			6		
Rue de France			6		
Rue de France – Parking St Georges			18		
Av d'Altkirch (n°398-404)			4		
Av d'Altkirch (n°406)			4		
Av d'Altkirch (n°325)			2		
Av d'Altkirch (n°329)			4		
Cour des Vignerons			18	1	
Rue de France			16	1	
Av d'Altkirch (n°333)			4		
Rue de la Victoire			4	1	
Rue de la Victoire			6		
Rue du Burn			4		
Av d'Altkirch (n°363)			2		
Av d'Altkirch (n°500)			7		
Av d'Altkirch (n°550)			5		
Av d'Altkirch (n°570)			15		
Chemin du Kaehrlisweg			12		
Av d'Altkirch (n°584)			2		

Rue Jeanne d'Arc			8	
Rue du Raisin			3	
Rue Montherlant			14	
Chemin des Cordiers			5	
Rue de Dornach			26	1
Rue de Dornach (Université)			51	
37 rue Damberg			7	
58 rue Damberg			8	
Rue Damberg (n°13-21)			19	
Rue de Suède			10	
49 rue du Mal de Lattre de Tassigny			1	1
Total			532	12

Didenheim :

Nom de rues			Nb de places gratuites réglementées (zone bleue)	Nb places gratuites non réglementée	Dont Nb places PMR
Alpes (rue des)				3	
Bellevue (rue)				12	1
Brunstatt				7	
Brunstatt (zone de loisirs)				20	1
Berlin				14	
Bruxelles				6	
rue des Bleuets				3	
Carrière (rue de la)				10	
Castors (rue des)				19	
Chars (rue du)				8	1
Cygognes (rue des)				20	1
Dornach (rue de)				7	1
Eglise (rue de l')				6	1
Faisans (rue des)				14	1
Gymnase (chemin du)				12	1
Illberg (rue de l')				15	
Illberg(cimetière)				12	1
Impasse des Lys				10	
Place de la Libération				32	1
Place de la Mairie				11	1
Lisbonne				14	
Morschwiller (rue de)				6	
Nouveau Quartier				8	
Pyrénées (rue des)				10	
Paris				14	
Rome				14	
Steinweg (rue du)				2	
Violettes (rue des)				4	
Vallons Fleuris				25	
Zillisheim (rue de)				16	
Total				354	11

3.1.8. Energie – centrale thermique de l'illberg

La centrale thermique de l'illberg est un équipement emblématique et exemplaire de la stratégie de transition énergétique de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A). En plus de maîtriser la production, la distribution et les coûts de production de chaleur, m2A favorise le mix énergétique en ayant intégré dès 2014 le bois-énergie, et en envisageant dès à présent de compléter la production par de nouvelles énergies renouvelables.

Construite en 1962, cette centrale assure, par une production d'eau surchauffée, le chauffage et l'eau chaude de :

- 3 400 logements dans le quartier des Coteaux,
- l'Université de Haute-Alsace : campus de l'Illberg, IUT,
- divers bâtiments tertiaires : écoles, centre de réadaptation, centres sociaux, gymnase et collège Jean Macé, lycée Louis Armand, résidences universitaires, stade nautique...

Elle a subi une grande rénovation en 2012/2013 avec l'installation de deux chaudières biomasse. Depuis 53% de la chaleur produite est issue de l'énergie renouvelable (bois).

Elle produit chaque année plus de 22 000 MWh d'électricité par cogénération (revendue à EDF), soit l'équivalent de la consommation de 4 500 logements. 17 personnes travaillent à la centrale thermique.

En 2017, le réseau s'étend de 6 km, soit quasiment le double du linéaire existant, pour permettre de chauffer le centre hospitalier de Mulhouse et deux piscines

3.1.9. Plan climat

La M2A a adopté un Plan Climat de Mulhouse Alsace Agglomération (PCET).

Le PCET de la M2A s'articule autour des 5 axes suivants :

- Acheter et consommer durablement
- Aménager et gérer durablement notre territoire
- Construire et rénover pour demain
- Se déplacer en préservant notre environnement
- Informer, sensibiliser et former

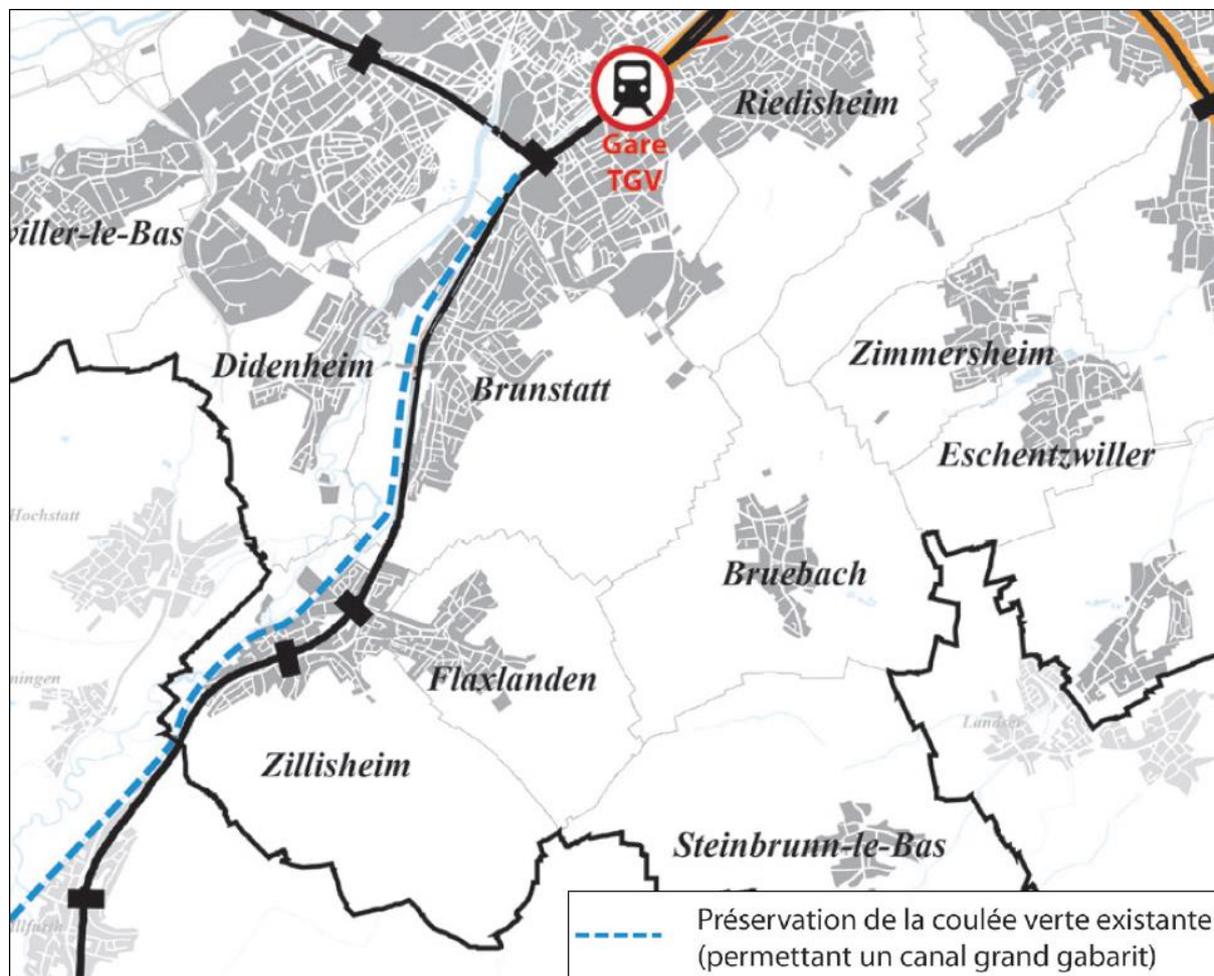
3.1.10. Numérique

Brunstatt-Didenheim si situe dans une zone conventionnée pour le déploiement de la fibre optique.

3.2. Éléments clés du SCoT

3.2.1. Passage du canal en grand gabarit

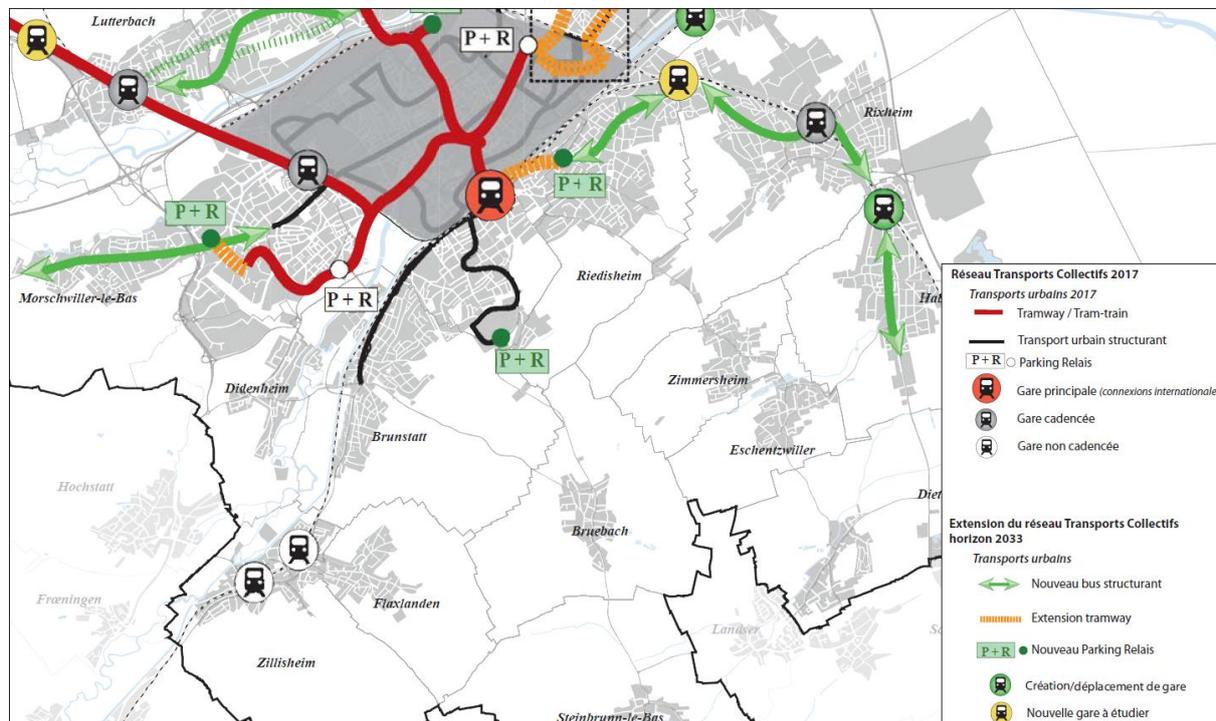
Extrait du SCoT approuvé – DOO page 9



Le SCoT prescrit la préservation de la coulée verte existante le long du canal afin de permettre sa mise en grand gabarit.

3.2.2. Transport collectif urbain

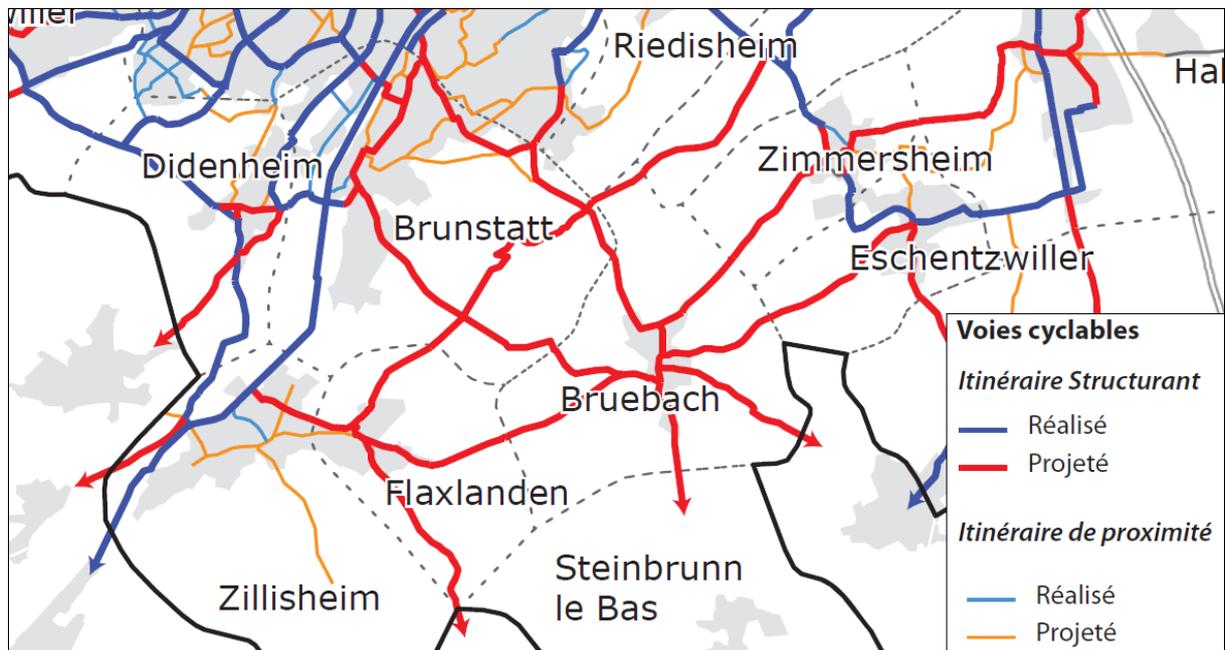
Extrait du SCoT approuvé– DOO page 59



Le SCoT ne prescrit pas de projet structurant majeur en matière de transport en commun sur le ban communal.

3.2.3. Réseau cyclable

Extrait du SCoT approuvé – DOO page 66

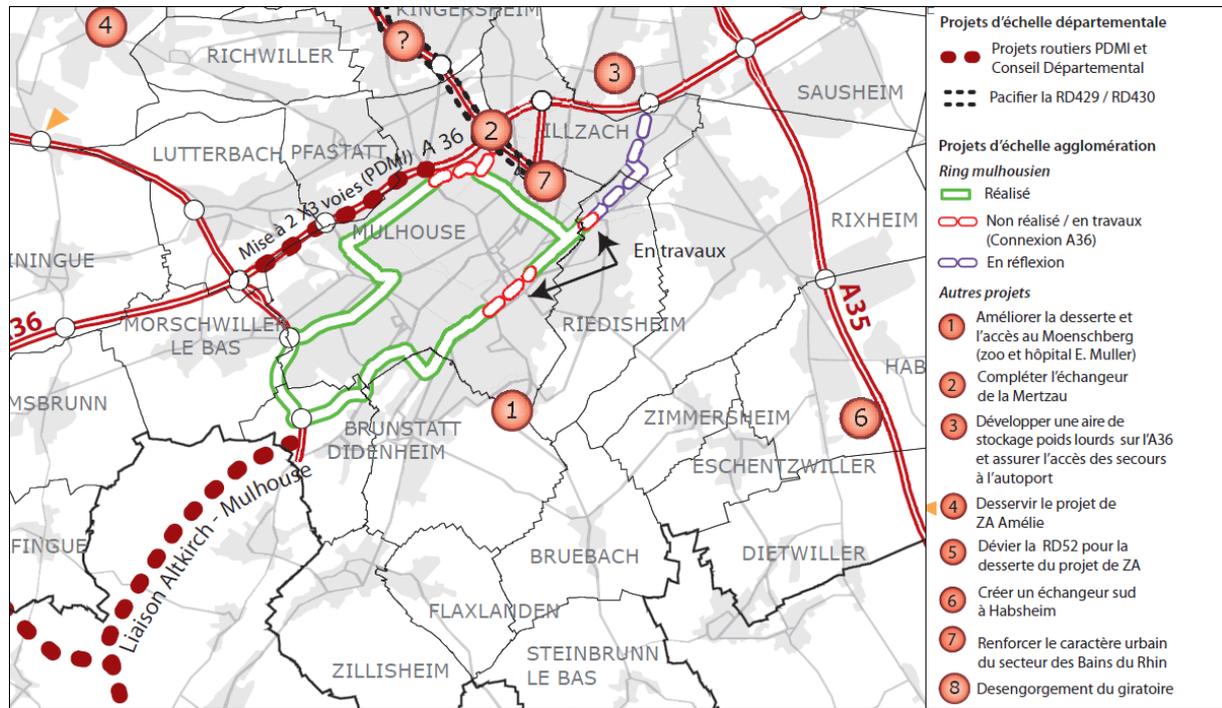


Le SCoT reprend l'itinéraire cyclable existant dans la coulée verte de l'III, et projette tout un nouveau maillage cyclable à réaliser.

En complément des éléments figurant sur la carte ci-dessus, la m2a dispose d'un maillage cyclable conséquent qui ne cesse de s'étoffer.

3.2.4. Infrastructures routières

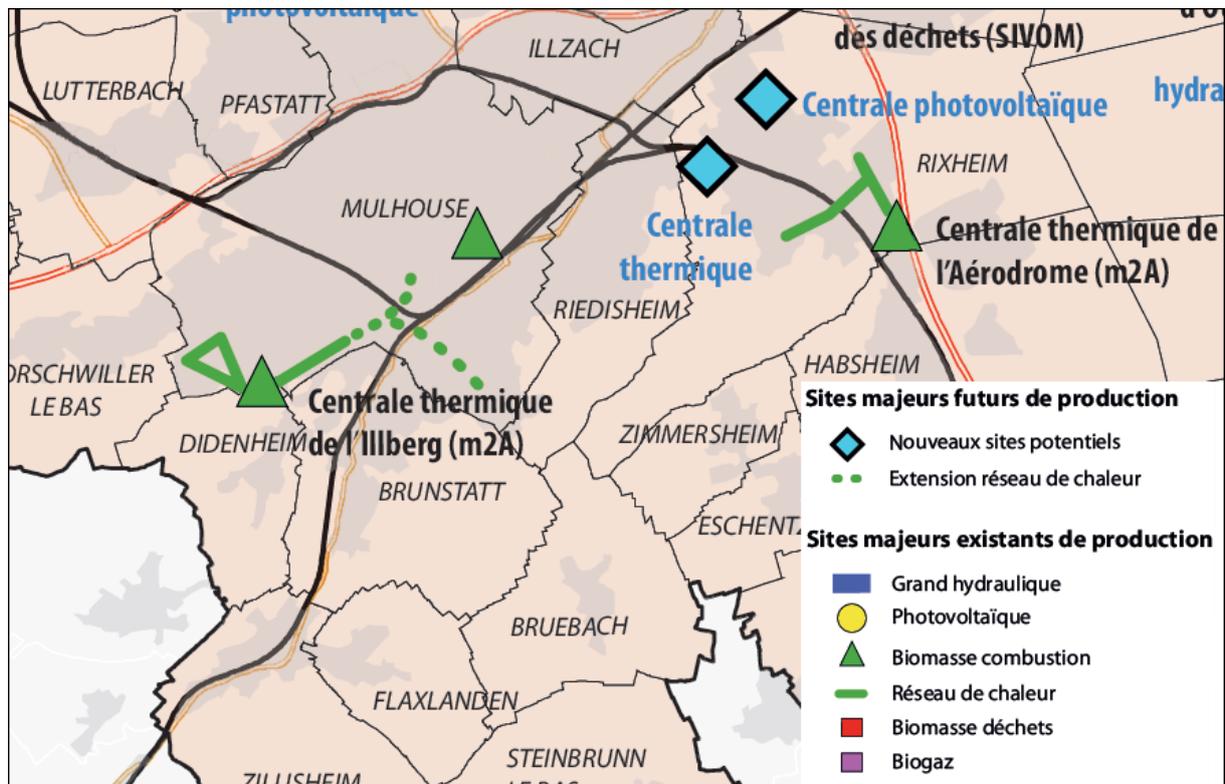
Extrait du SCoT approuvé– DOO page 69



Le SCoT met en avant la liaison routière Altkirch-Mulhouse, ainsi que l'amélioration de l'accès au Moenschberg.

3.2.5. Energie

Extrait du SCoT approuvé – DOO page 27



Le SCoT comprend une cartographie qui illustre l'extension du réseau de chaleur depuis la Centrale thermique de l'Illberg.

3.3. Enjeux à retenir

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Une piste cyclable traverse la commune en site propre (en partie le long de l'Ill).</p> <p>La centrale thermique de l'Illberg.</p> <p>Des emplois locaux en développement.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Future liaison routière Altkirch-Mulhouse.</p> <p>Projet de parking-relais sur le site de l'hôpital E. Muller.</p> <p>Raccordement fibre prévu par conventionnement.</p> <p>La M2A est chargée d'élaborer et de suivre un Plan de Déplacement Urbain (PDU).</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Les deux anciennes communes sont séparées par des éléments qui empêchent la perméabilité (voie ferrée, canal).</p> <p>Le territoire reste fortement dépendant à la voiture.</p> <p>La desserte en transport en commune de Brunstatt-Didenheim est très faible, et centralisée sur quelques points (centre-ville de Brunstatt, Illberg, hôpital).</p> <p>Absence d'arrêt sur la ligne TER.</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Augmentation des flux pendulaires domicile-travail en voiture.</p> <p>Trafic routier de plus en plus dense.</p> <p>Mélange des trafics sur les grands axes (transit, desserte locale)</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Renforcer les liens entre les deux anciennes communes.</p> <p>Améliorer l'accessibilité au collège et aux équipements sportifs.</p> <p>Poursuivre le développement du réseau cyclable.</p> <p>Préserver la faisabilité du passage du canal au grand gabarit.</p> <p>Renforcer l'offre en transport en commun, favoriser les transports alternatifs et collectifs.</p>	

4. Bilan des PLU et analyse urbaine

Rappel des options d'aménagement des deux PLU approuvés

Rappelons que le ban est issu de la fusion des deux bans de Brunstatt et de Didenheim, il faut donc opérer également une synthèse des options validées pour les deux entités. Si le PLU approuvé de Brunstatt est récent, celui de Didenheim date de 2004.

En 2004 Didenheim était sous la pression du développement urbain mulhousien, et c'est pour cette raison que se sont développés simultanément de nouveaux quartiers d'habitation et des zones économiques.

Consciente de la nécessité de garder son âme de village, Didenheim a formalisé son document d'urbanisme dans un souci de préservation de son patrimoine et des équilibres conférés par un environnement naturel et agricole diversifié.

En même temps, la commune a validé la mise en œuvre des grands projets d'agglomération, comme le parc des collines pourvoyeur de nombreux emplois, ainsi que le développement de l'habitat en direction du Nord et de Mulhouse.

Le parti d'urbanisme du PLU de Brunstatt a de son côté conforté les grands principes de protection du patrimoine et de restructuration globale de la périphérie de l'agglomération. Le PLU a mis en place, sur les bases de l'ancien POS, un arsenal d'outils réglementaires ayant pour objectif de :

- **Protéger les espaces naturels remarquables et les boisements**

Les espaces naturels ont été fortement consommés par l'urbanisation et les infrastructures de communication au cours des dernières décennies. Le PLU a opté pour une protection accrue du cadre de vie urbain de qualité et un développement urbain plus modéré, respectueux des grands ensembles naturels et les composantes de la trame verte et bleue :

- Le massif du Tannenwald-Zuhrenwald et ses prolongations à travers les collines
- Les espaces qui drainent la biodiversité jusque dans l'urbain, par l'intermédiaires des haies, bosquets, et surtout par la coulée de l'Ill et son cortège végétal.

- **Respecter les lignes de force du paysage**

Le développement passé de l'agglomération de Brunstatt a globalement respecté les lignes de force du paysage, même si certains grands équipements (plaine sportive, pôle hospitalier) se sont installés dans des sites stratégiques. Le développement de la commune s'est inscrit dans cette démarche de préservation, en particulier pour les collines.

- **Protéger les terres agricoles**

Malgré un développement en nappes soutenu sur plusieurs décennies, l'agglomération de Brunstatt a su maintenir des grandes entités agricoles productives. Le PLU de Brunstatt s'attache à garantir la pérennité de ce terroir, sur le plan économique mais également sur le plan de sa mosaïque grâce aux boisements qui y subsistent.

- **Mettre en place les conditions d'un développement de l'habitat préservant mixité et équilibre social**

Les mutations sociétales, l'évolution de la composition des ménages, leur situation économique, autant d'éléments à prendre en compte dans la politique du logement et sa déclinaison sur le périmètre communal. Le PLU s'est engagé dans une diversification progressive de son offre.

- **Maîtriser le développement urbain et économiser l'espace**

La commune souhaite favoriser l'utilisation des espaces non encore urbanisés et ceux susceptibles d'être requalifiés au sein du tissu bâti dans le respect de la morphologie urbaine existante et des espaces verts internes au bâti.

Les zones d'extension comprennent un phasage permettant à la commune de répondre aux besoins à court/moyen terme et de préparer l'avenir par la constitution de réserves foncières compactes, intégrées et éloignées des risques.

L'essentiel du développement urbain est prévu en continuité de la frange urbaine, à l'exception d'un ensemble immobilier adossé à l'hôpital.

- **Assurer la vitalité économique**

Elle est envisagée sur plusieurs plans : en favorisant le commerce, les services et les entreprises dans le tissu urbain classique, mais aussi en soutenant l'emploi dans les zones économiques existantes.

- **Organiser les déplacements et les transports**

Même si la desserte du bourg par les transports en commun d'agglomération sont insuffisants et que Brunstatt a perdu son arrêt sur la ligne ferroviaire, plusieurs démarches sont engagées par le PLU pour les transports alternatifs à la voiture, sachant que le trafic est en perpétuelle augmentation dans le bourg et à sa proximité.

- l'amélioration de l'offre et des conditions de stationnement,
- l'amélioration des traversées d'agglomération,
- l'amélioration de la circulation piétonne et cycliste,
- l'analyse des sites de co-voiturage et des parkings relais,
- la prolongation de la rue du Dr. Laennec en direction de l'hôpital.

L'ensemble du dispositif doit encourager à réduire l'usage de la voiture dans les déplacements.

Analyse de 10 ans de consommation d'espace : à voir dans le document 1c « vides et consommation foncière ».

Analyse de densité

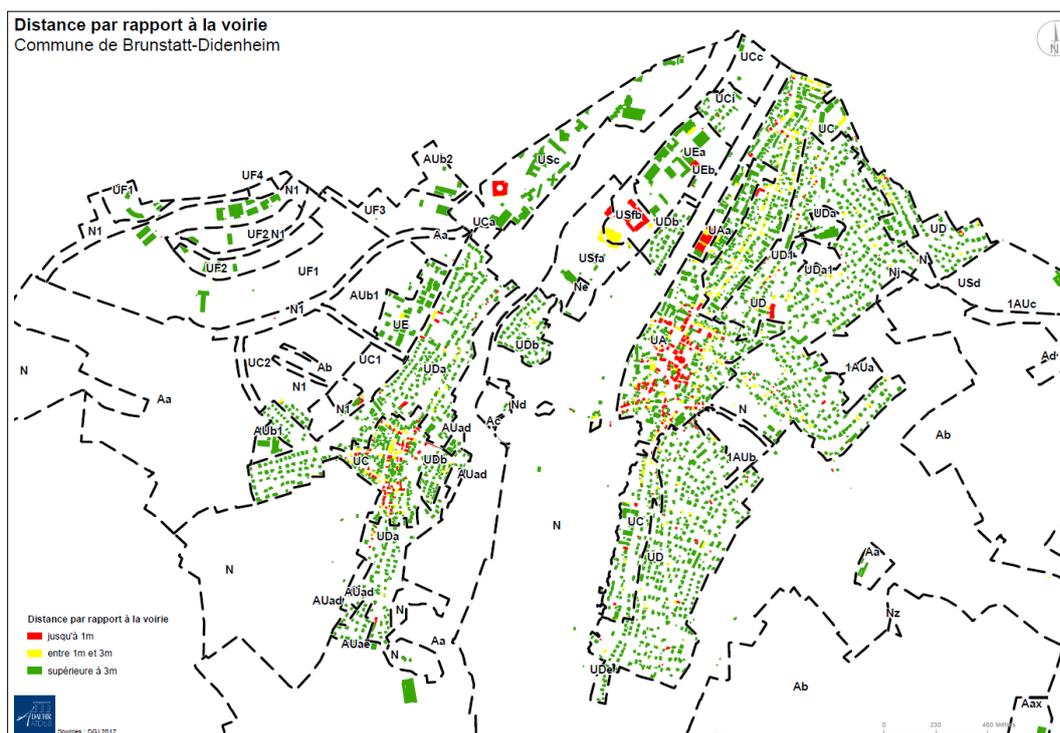
La carte ci-dessous indique la densité bâtie sur les parcelles. On remarque d'emblée que le tissu de Brunstatt-Didenheim est peu dense, à l'exception des deux hyper-centres et des abords immédiats de l'Avenue d'Altkirch où se trouvent les commerces. Les immeubles des résidences Fontainebleau et Richemond font figure d'exception car dans la grande majorité des cas, le bâti n'occupe pas plus du cinquième de la surface du terrain.



Cette situation particulière d'un tissu urbain très majoritairement aéré est la conséquence de l'évolution résidentielle de l'urbanisation. Au fil des décennies passées, les villages de Didenheim et Brunstatt ont permis l'installation de nombreux pavillons individuels entourés de jardins, profitant de la qualité du site. Aujourd'hui cela se traduit sur le terrain par une forte consommation d'espace et un tissu peu dense.

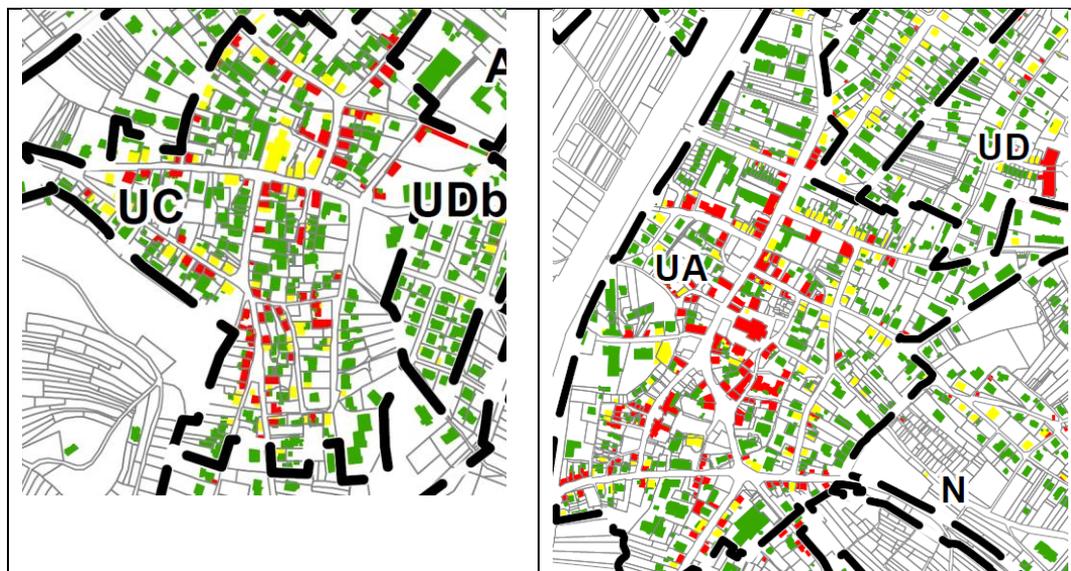
L'analyse fine du bâti existant permet de comprendre comment les règles d'urbanisme ont agi sur la fabrication et la transformation progressive du bourg.

Le paramètre du recul par rapport aux voies (ancien article 6 du règlement du PLU)



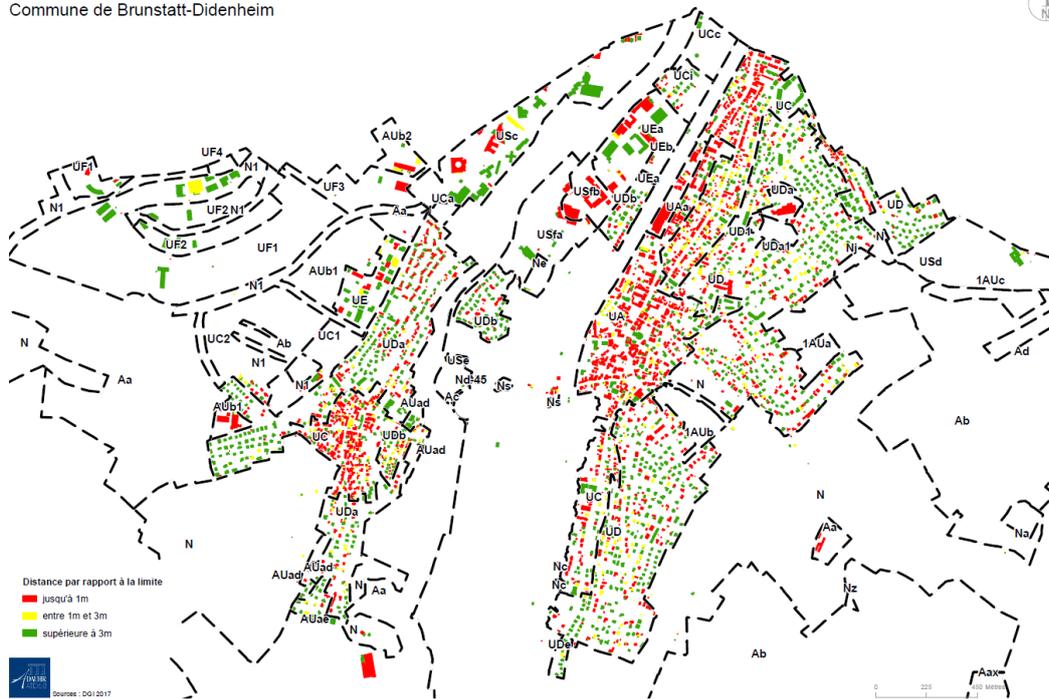
On constate d'emblée que la très grande majorité des constructions est implantée au-delà de 3 mètres des voies. C'est flagrant dans les parties périphériques des deux villages.

Dans les deux centres en revanche, des alignements sont perceptibles en particulier sur le bâti ancien, mais sans qu'il se dégage un ordonnancement remarquable.



Le paramètre du recul par rapport aux voisins (ancien article 7 du règlement du PLU)

Distance par rapport à la limite séparative
Commune de Brunstatt-Didenheim



Contrairement au recul important par rapport aux voies, le recul par rapport aux voisins est dans l'ensemble moins marqué. Cela se constate dans les deux centres, mais également le long de l'Avenue d'Altkirch et même dans le tissu résidentiel plus éloigné. Cette situation s'explique en partie par la topographie, par des projets architecturaux communs et des situations particulières à certains quartiers.

Quelques cas concrets :

Le quartier des Castors à Didenheim



L'habitat groupé ancien rue De Lattre de Tassigny à Brunstatt et avenue d'Altkirch vers Mulhouse, ou encore rue Damberg

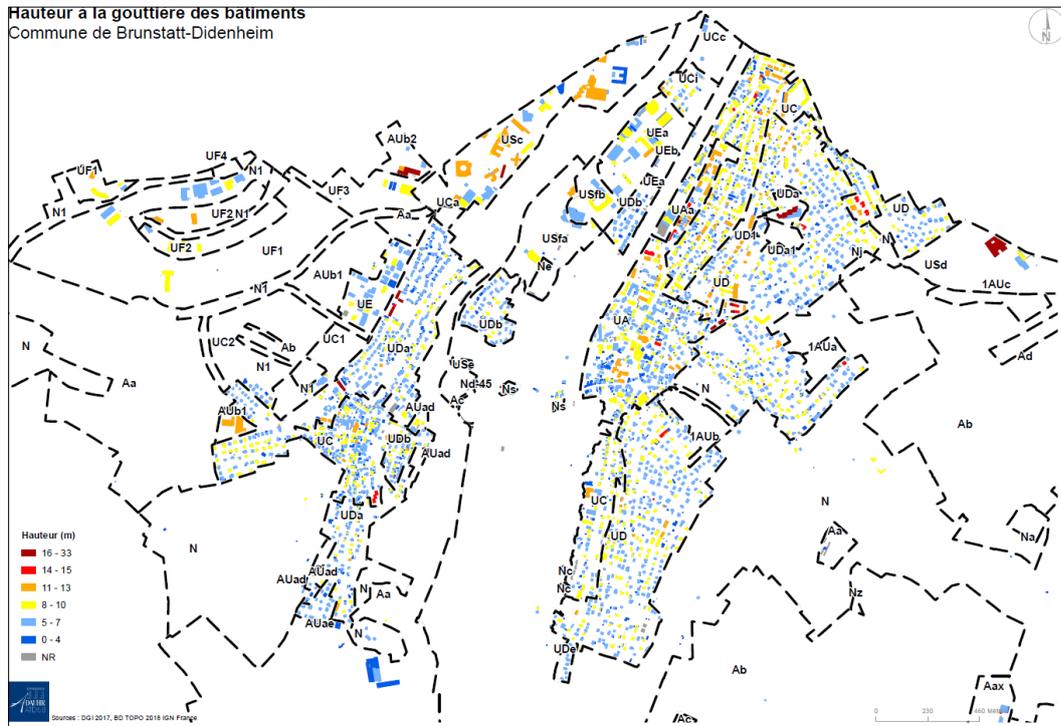


Ce paramètre traduit la diversité des implantations, aussi bien sur le tissu ancien, parfois contraint par relief ou l'usage, ou dans des opérations plus récentes où prime l'économie de foncier. Les immeubles proches du voisin ou accolés assurent une diversité de l'offre immobilière.



Le paramètre de la hauteur (ancien article 10 du règlement du PLU)

Bien que l'estimation de la hauteur soit un paramètre plus difficile à appréhender car il est ramené à la hauteur à l'égout du toit, on peut néanmoins en tirer quelques enseignements.



Tout d'abord on remarque que la majorité des constructions ne dépasse pas 7 mètres à l'égout, soit deux niveaux habitables, même dans les centres anciens. Quelques grands ensembles immobiliers ou immeubles isolés s'en distinguent, mais ils sont marginaux : la résidence Fontainebleau à Brunstatt, Turenne et Montesia rue des vallons, les immeubles collectifs de 5 niveaux route de Dornach et la résidence du Verger à Didenheim. Les autres immeubles de plus de 10 mètres ne sont pas des habitations.



