

## Communauté de Communes du Pays de Barr

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Rapport de présentation

### Diagnostic : synthèse et annexes

---

DOCUMENT PROVISOIRE

mars 2018 v2

## **Table des matières**

<b><i>PARTIE I Synthèse du DIAGNOSTIC.....</i></b>	<b><i>3</i></b>
A. Préambule.....	4
B. Contexte administratif et réglementaire.....	5
C. le socle naturel .....	9
D. Les structures et dynamiques humaines .....	11
E. Le fonctionnement et le positionnement économique .....	23
F. Le paysage urbain .....	35
G. Le fonctionnement du territoire .....	43
<b><i>PARTIE II Annexe : Diagnostic complet.....</i></b>	<b><i>57</i></b>
A. Contexte administratif et réglementaire.....	59
B. le socle naturel .....	71
C. Les structures et dynamiques humaines .....	81
D. Le fonctionnement et le positionnement économique : previsions et besoins repertories..	113
E. Le paysage urbain .....	143
F. Le fonctionnement du territoire .....	170
<b><i>PARTIE III Annexe 2 .....</i></b>	<b><i>187</i></b>

An aerial photograph of a village nestled in a valley. The foreground shows a mix of green fields and residential buildings with red-tiled roofs. A prominent white tower is visible in the middle ground. The background features rolling green hills and a range of blue mountains under a clear sky.

**PARTIE I SYNTHÈSE DU  
DIAGNOSTIC**



# A. PREAMBULE

---

En vertu de l'application du décret de la loi ALUR du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et de la délibération du conseil communautaire du Pays de Barr du 6 décembre 2016 portant sur l'adoption anticipée des nouvelles modalités prévues dans le décret, la synthèse du diagnostic ci-dessous devient le diagnostic. Les parties plus développées sont rédigées en annexe. Les parties environnementales sont regroupées dans l'Etat Initial de l'Environnement et seront réunies dans le futur dans le même rapport de présentation.

Ce diagnostic ne vise pas l'exhaustivité. Il a pour objet de répondre aux exigences du code de l'urbanisme (Article L151-4). Il doit également venir en correspondance avec le contenu du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) et ainsi en nourrir l'état des lieux et les enjeux correspondants. Il n'y a ainsi pas de nécessité à développer le diagnostic sur des sujets sur lesquels le PLU n'aurait pas d'effet.



# B. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

## I. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

---

La Communauté de Communes du Pays de Barr (précédemment "Barr Bernstein") est issue du regroupement de la Communauté de communes du Piémont de Barr, créée en 1996 (13 communes) et de la Communauté de communes du Bernstein et de l'Ungersberg, créée en 1994 (7 communes). Sa création, à compter du 1er janvier 2013, a été entérinée par l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2012.

Les compétences listées en annexes.

## II. LE SCOT DU PIEMONT DES VOSGES

---

Le SCoT du Piémont des Vosges couvre un territoire viticole au sud de Strasbourg et son périmètre a été fixé par arrêté préfectoral du 17 octobre 2000. Il regroupe les territoires des cantons de Rosheim, d'Obernai et de Barr soit 35 communes pour un total de 53 000 habitants.

Le SCoT développe différents objectifs et orientations sur les thèmes de l'emploi, de la consommation d'espace ou encore de l'habitat.

Les grands objectifs déclinés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) sont les suivants :

L'objectif cadre est d'accueillir à horizon 2025 environ 74 000 habitants et ce en maîtrisant l'étalement urbain à environ 520 hectares.

Premier objectif: développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat ;

Deuxième objectif : Constituer un territoire d'équité et de solidarité ;

Troisième objectif : Préserver l'environnement, considéré comme exceptionnel. Objectif de protection et de mise en valeur ;

Quatrième objectif : Soutenir l'économie pour développer l'emploi et ce sans viser de spécialisation ;

Cinquième objectif : Développer une mobilité pour tous, respectueuse de l'environnement et adaptée aux besoins.

Le SCoT a été approuvé par les élus le 14 juin 2007. Le Comité Syndical a prescrit le 12 février 2014 la révision du SCoT qui devrait être approuvée en 2020.

### III. LES AUTRES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES OU REGLEMENTAIRES

---

#### 1. Cadres nationaux

##### 1.1. Site inscrit

Le massif vosgien possède à ce jour les plus vastes sites protégés d'Alsace. Les sites du massif des Vosges et de Schlucht-Hohneck, inscrits en 1971-1972, représentent à eux deux 61000 ha.

Cette protection s'effectue au titre de la loi du 21 avril 1906, puis par la loi du 2 mai 1930, codifiée dans les articles L. 341-1 à 22 du code de l'environnement français lors de sa création par l'ordonnance du 18 septembre 2000.

Les critères définis par la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque conduisent à protéger des espaces d'une très grande diversité :

Espaces naturels qui méritent d'être préservés de toute urbanisation et de tout aménagement,

Paysages marqués tant par leurs caractéristiques naturelles que par l'empreinte de l'homme,

Parcs et jardins,

Écrins paysagers des monuments et des ensembles monumentaux pour lesquels le périmètre de protection prévu par la loi modifiée du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques est insuffisant.

En « site inscrit », seules les "opérations d'exploitation courante des fonds ruraux" sont exemptées de déclaration ou d'autorisation. Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, à l'exception des démolitions qui sont soumises à son avis conforme.

##### 1.2. La loi Montagne

La loi Montagne reconnaît la spécificité d'un espace, de son aménagement et de sa protection. Elle définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice de certaines activités économiques, entre autre lié à l'altitude, aux conditions climatiques et aux fortes pentes. Chaque zone est délimitée par un arrêté interministériel.

La loi reconnaît 7 massifs en France : Jura, Vosges, Alpes du Nord, Alpes du Sud, Corse, Massif central et Pyrénées. Dans le Pays de Barr, seule la commune du Hohwald est concernée par la loi Montagne.

Elle est une loi d'aménagement et d'urbanisme et a pour but de permettre aux populations montagnardes de vivre et de travailler dans leurs régions en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux :

en facilitant le développement de la pluriactivité par complémentarité,

en développant la diversité de l'offre touristique,

en protégeant et en valorisant le patrimoine naturel et culturel.

Différents dispositifs de la loi Montagne participent à la protection du patrimoine naturel et culturel :

en définissant une spécificité naturelle et culturelle propre à chaque massif et en la valorisant ;

en maîtrisant l'urbanisme : construction en continuité ou en hameau nouveau intégré, non constructibilité dans certain cas - en maîtrisant et en contrôlant le développement touristique grâce à la création d'UTN (Unité Touristique Nouvelle).

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne simplifie le régime des "unités touristiques nouvelles" (UTN). Il distingue les opérations stratégiques qui relèvent d'une planification dans les schémas de cohérence territoriales (Scot), des opérations locales qui relèvent des plans locaux d'urbanismes (PLU). Le projet de loi encourage la réhabilitation de l'immobilier existant avant de recourir à de nouvelles constructions afin de préserver les sols naturels.

### 1.3. SDAGE Rhin-Meuse

Le 27 novembre 2009, le Comité de bassin Rhin-Meuse, sous la présidence de Claude GAILLARD, a adopté à l'unanimité le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhin et Meuse et a donné un avis favorable aux Programmes de mesures correspondants.

Ce document rappelle le respect du décret n°91-1283 du 19 décembre 1991, relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eaux, sections de cours d'eaux, canaux, lacs ou étangs et eaux de mer.

L'objectif premier du SDAGE étant d'instaurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, il impose :

La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones Humides ;

La lutte contre toute pollution ;

La valorisation de l'eau comme ressource économique ;

L'utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau.

La plaine d'Alsace est constituée d'un réseau hydrographique très dense, un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ill-Nappe-Rhin a donc été approuvé le 17 janvier 2005. Il est compatible avec le SDAGE (article L. 212-3 du Code de l'environnement).

Le PLU est concerné par le périmètre SAGE des eaux souterraines dans la bande ouest du territoire (Valff, Bourghem, Goxwiller, Zellwiller, Stozheim, Epfig, Dambach-la-Ville). Le PLU devra donc assurer la préservation des écosystèmes liés à la présence de l'eau (zones humides...).



## 2. Schémas régionaux

Conformément à la loi NOTRe, la région Grand Est a prescrit l'élaboration d'un SRADDET.

Il fixe des objectifs et des règles dans les thématiques suivantes :

égalité/équilibre des territoires,

transport-mobilité,

climat-air-énergie,

biodiversité-eau,

déchets,

habitat et gestion économe de l'espace.

A son approbation, il se substituera aux schémas qu'il intègre :

trois schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE),

trois schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE),

deux schémas régionaux des infrastructures de transport (SRIT),

les schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN),

le futur plan régional de prévention et gestion des déchets (PRPGD).

Il est à articuler avec les autres stratégies régionales : SRDEII, le CPRDFOP, tourisme, transfrontalier, sport, forêt-bois, biomasse, santé, santé environnement et la prospective du Grand Est...

Les schémas régionaux cités précédemment restent applicables jusqu'à approbation du SRADDET (voir page 75 de l'Etat Initial de l'Environnement).

## 3. Autres appartenances

**Le Syndicat des communes et des établissements publics forestiers du Piémont de Barr ;**

**Le Syndicat des Eaux et d'Assainissement du Bas-Rhin** du périmètre du piémont de Barr auquel la Communauté de Communes a transféré la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des ouvrages de collecte, de transport et de traitement d'assainissement ;

**Le Syndicat Mixte pour l'Entretien des Cours d'Eau du Bassin de l'Ehn-Andlau-Scheer.**

# C. LE SOCLE NATUREL

## I. UN PAYSAGE NATUREL TRES PRESENT ET DE QUALITE MAIS FRAGILE

---

Le territoire est caractérisé par 3 unités de paysage contrastées formant sa richesse.

**La plaine rhénane** : territoire plat à fleur d'eau, de cultures, la plaine accueille les grandes infrastructures et les équipements.

**Le piémont** : adossé au contrefort vosgien, c'est un paysage adossé à la montagne et s'ouvrant vers l'est. Il offre un paysage très graphique, en belvédère sur la plaine d'Alsace, animé de villages bien circonscrits. Il représente le point fort de cette trilogie.

**Le massif vosgien** : par son aspect naturel, très boisé et en relief, il forme une toile de fond et une ligne de force impressionnante qui contraste et met en valeur le piémont viticole. Les châteaux forment des éléments repères ponctuant le massif.

C'est à l'articulation des principales vallées vosgiennes et de la plaine d'Alsace sur les premiers versants du piémont que se sont localisées les principales agglomérations : Barr/Gertwiller, Andlau/Eichoffen.

### 1. Une identité fondée sur le piémont viticole et sa route des vins

Le piémont se caractérise par la présence de la vigne sur les pentes. Celle-ci en constitue l'élément majoritaire et identitaire par son étendue et sa composition avec les villages bien groupés, uniques en Alsace. Le piémont viticole et sa route des vins composent l'image la plus diffusée et la plus stéréotypée des paysages alsaciens.

Si, pour le Pays de Barr la route des vins est un atout pour son attractivité, pour autant le territoire ne comporte aucun des sites majeurs du piémont viticole. Il se situe dans une interface entre le mont Sainte Odile et Obernai au nord et le Haut Koenigsbourg et Colmar au sud.

Ce terroir viticole unique a contraint les formes urbaines. Les villages construits autour de la culture de la vigne composent un patrimoine bâti qui se caractérise par un fort groupement et une extrême densité.

### 2. Un paysage visible de partout

Le piémont viticole forme une formidable marche entre les Vosges et la Plaine et offre de nombreuses vues en belvédère. Il est donc très sensible car bien perceptible.

Certains lieux comme les châteaux illustrent avec force cette notion de belvédère, avec des vues lointaines révélant le graphisme des vignes, ponctuées de villages denses et circonscrits. Ces vastes

panoramas aux vues plongeantes révèlent ainsi de nombreux aspects du territoire, éclairant les paysages d'une vision géographique. Des covisibilités renouvelées apparaissent au fil des routes, entre les villages, ou depuis les pentes au gré des chemins. Elles donnent à lire clairement les silhouettes urbaines qui sont dominées par les clochers d'églises et qui, avec les châteaux, constituent des repères ponctuant ce territoire.

Cela doit inciter à maîtriser la gestion du paysage ainsi découvert. La qualité des vues dépend aussi d'un aménagement soigné des premiers plans et des abords immédiats du point de vue.

### **Principaux enjeux :**

- *La préservation et la valorisation de l'entité « route des vins », des bourgs et villages, qui contribuent fortement à l'identité du Pays de Barr et au cadre de vie ;*
- *Le maintien et le renforcement de l'identité et de la lisibilité des bourgs et des villages, notamment en valorisant les portes/entrées du territoire, mais également en respectant les coupures urbaines du SCoT ;*
- *L'intégration des nouveaux secteurs de développement en lien avec la qualité des paysages et l'identité du territoire ;*
- *La préservation de la qualité de ces paysages et leur lisibilité ;*
- *La conservation et la promotion d'un paysage diversifié, formant l'écrin des villages et l'image de marque des domaines de production viticole ;*
- *La mise en valeur des situations en belvédère. Par exemple, la conservation et la valorisation des chemins agricoles communaux, véritables faire-valoir des vues, l'aménagement des belvédères pour profiter du paysage (bande d'arrêt le long des routes, ...), l'aménagement des circuits de découverte, la mise en valeur des tracés reliant les coteaux aux villages, la maîtrise des silhouettes des villages visibles de loin, la mise en valeur des itinéraires routiers menant aux lieux de visites (châteaux, édifices religieux) et l'aménagement des aires d'accueil ou de stationnement.*

## **II. L'ENVIRONNEMENT**

*Voir document spécifique Etat Initial de l'Environnement*



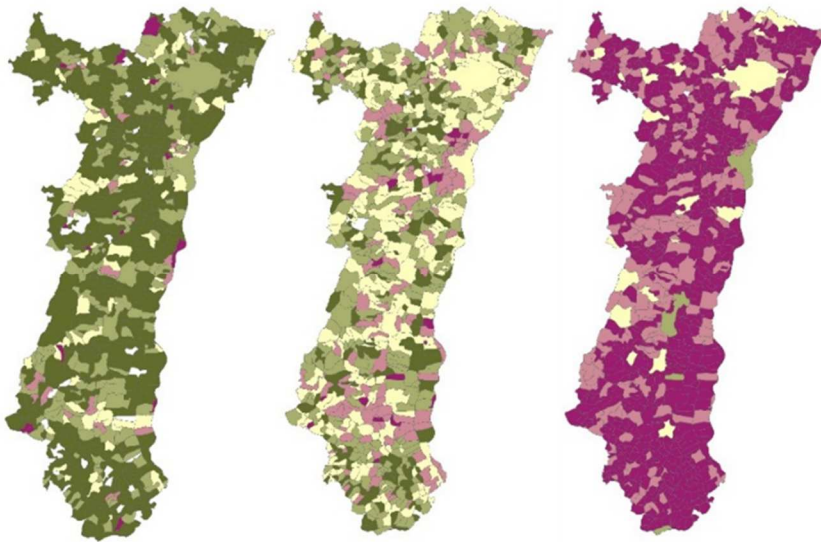
# D. LES STRUCTURES ET DYNAMIQUES HUMAINES

## I. UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE EN COURS DEPUIS L'APRES-GUERRE A L'ECHELLE DE L'ENSEMBLE DE L'ALSACE

---

Depuis la fin de la seconde guerre mondiale, le développement démographique et économique a engendré une spécialisation des fonctions résidentielle ou productive des territoires et un renforcement des relations entre ces territoires urbains et traditionnellement ruraux par l'intermédiaire des mobilités quotidiennes.

**Carte n°1. Taux d'actifs internes\* dans les communes alsaciennes pour les années 1962, 1990 et 2012**



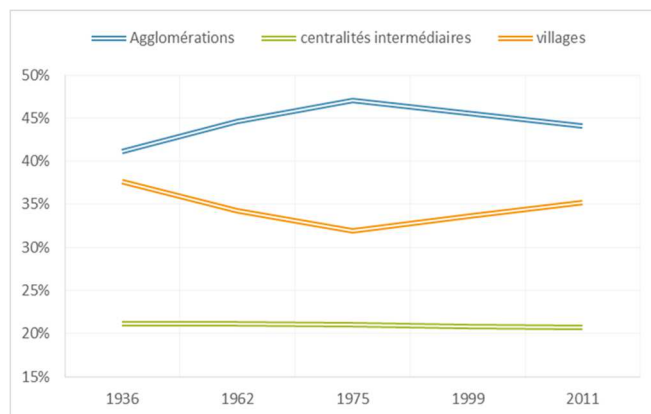
Sources: INSEE RGP 1962, 1990, INSEE RP 2012

\*Taux d'actifs internes : part des actifs résidant et travaillant dans la même commune / actifs résidant dans la commune

L'évolution de la part des actifs résidant dans les communes alsaciennes sur la période 1962-2012 illustre les changements radicaux qui se sont opérés en un demi-siècle dans la relation entre lieu de résidence et lieu de travail. Au sortir de la guerre et jusque dans les années 1960, les gens, dans leur grande majorité, habitaient et travaillaient dans la même commune. Aujourd'hui, ce sont plus de la moitié des actifs qui quittent leur commune de résidence pour aller travailler dans une autre.

Comme peuvent le laisser apparaître les cartes précédentes, cette évolution est particulièrement marquée pour les petites communes, et c'est effectivement sur une logique centre-périérie que s'est construite cette évolution.

**Graphique n°1. Distribution de la population alsacienne entre agglomérations, centralités intermédiaires et villages entre 1936 et 2011**



Source: INSEE RGP 1962, 1975, 1999 INSEE RP 2011

Le graphique précédent illustre la logique fortement complémentaire des différents espaces urbains et permet d'expliquer les ressorts des changements illustrés par les cartes introductives.

Jusqu'à la fin des années 1960, les agglomérations ont connu une croissance importante de l'emploi alors que, dans le même temps l'emploi agricole s'est restreint du fait des opérations de remembrement et de la modernisation des exploitations. Ces évolutions de l'emploi se sont accompagnées d'un redéploiement de la population au profit des agglomérations puisque, jusqu'aux années 1960, la règle était que l'on habite là où l'on travaille, compte tenu de la faiblesse des moyens de transport notamment de l'équipement en voiture particulière des ménages. Au tournant des années 1960/70 avec la démocratisation de la voiture et la forte croissance des niveaux de vie, l'équipement des ménages en voiture est rapidement devenu la règle. Confrontés à un environnement trop urbain pour certains, et à la volonté d'acquérir un logement individuel, de nombreux ménages ont fait le chemin inverse de la période précédente, stoppant ainsi le mouvement de concentration de la population dans les agglomérations entamé dès le XIX<sup>ème</sup> siècle. Pour autant, et contrairement à la période de concentration urbaine où emploi et logement était liés, la période de déconcentration de la population vers des espaces traditionnellement plus ruraux s'est opérée sans que les emplois se déconcentrent, créant ainsi une demande croissante de déplacement entre les différentes parties du territoire.

Ce phénomène de vases communicants entre secteurs villageois et agglomérations ne touche pas de la même façon les centralités intermédiaires qui ont gardé sur le long terme une grande stabilité dans leur contribution à l'accueil des populations.

**Principaux enjeux :**

- *Un développement équilibré des territoires entre fonction résidentielle et emploi est nécessaire afin de limiter l'augmentation des mobilités de travail longue distance.*

## II. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE

---

### 1. Etat des lieux

#### 1.1. Un territoire dynamique et attractif

##### **Un taux de croissance et un solde migratoire positifs**

En 2012, la population de la Communauté de Communes du Pays de Barr s'élève à 23 502 habitants. Avec un taux de croissance annuel moyen de +0,7 % par an entre 2007 et 2012, ce territoire intercommunal est plus dynamique que la moyenne départementale (+0,4 % /an). Cette croissance est imputable à une arrivée importante de population car, dans la même période, le solde migratoire est de +0,4 % par an (soit 103 arrivées) alors que les chiffres à l'échelle départementale mettent en évidence, pour la première fois, une perte de population, soit un solde migratoire négatif (-0,1 % /an).

#### 1.2. Des mutations familiales à l'œuvre

##### **Une population vieillissante, mais de plus en plus de jeunes familles**

Tout comme l'ensemble du département bas-rhinois, la population de la communauté de communes du Pays de Barr est vieillissante. En effet, les 75 ans et + représentent presque 1 personne sur 10 en 2012 et cette classe d'âge montre une progression de +11,8 % entre 2007 et 2012. A cela s'ajoute un faible taux de rotation dans les logements qui peut constituer à la fois un frein au renouvellement de la population et une accentuation du processus de vieillissement.

Malgré tout, le territoire de la communauté de communes du Pays de Barr se distingue par une forte attractivité des couples avec des enfants en bas âge. Ces nouveaux ménages, composés de jeunes actifs, recherchent souvent un panel d'offres et d'équipements lié notamment à la petite enfance et à l'éducation.

##### **De nouveaux modèles familiaux**

En termes d'évolutions sociétales, le territoire affiche, tout comme l'ensemble du département bas-rhinois, une augmentation des personnes seules (plus d'un quart de la population en 2012 avec une hausse de +3,4 % /an) et un essor des familles monoparentales (7,7 % en 2012 et une augmentation de +4,5 % /an). Même si le modèle familial majoritaire reste le couple avec enfant(s),



ces nouvelles structures de ménages progressent de façon exponentielle et tendent à impacter fortement les caractéristiques des besoins en logements.

## 2. Perspectives

L'INSEE a actualisé ses projections démographiques pour le SCoT du piémont des Vosges à l'occasion de sa révision en cours. Ces projections s'appuient sur le modèle dit « Omphale » qui se base sur les populations du SCoT aux recensements, décomposées par sexe et âge. Il applique, pour chaque catégorie de population, des quotients migratoires de fécondité et de mortalité calculés à partir des tendances observées dans le passé récent. Ces hypothèses demeurent des projections et ne peuvent de ce fait, pas intégrer des ruptures possibles à venir.

Il ressort de ces calculs que le territoire pourrait demeurer attractif, ce qui se traduirait par une augmentation de la population de 9 % à l'horizon 2040, dont une part importante se concentrerait sur le Pays de Barr, soit une augmentation de 2 100 personnes à l'horizon 2040.

Au-delà des projections réalisées par le SCoT, trois scénarios de développement ont été imaginés dans le cadre d'élaboration du PLU afin d'analyser les impacts potentiels pour le Pays de Barr à l'horizon 2035 et de permettre le débat entre élus. Leur composante en matière de croissance démographique était la suivante :

- un scénario avec aucun habitant supplémentaire,
- un scénario qui reproduit la croissance en logement des dernières décennies,
- un scénario qui calibre le développement résidentiel en extension sur les surfaces actuellement inscrites dans les POS et PLU.

Ces trois scénarios convergent fortement en besoin foncier et relativisent la part de développement urbain lié à l'attractivité résidentielle, ils pointent notamment l'importance du vieillissement de la population et la baisse du nombre de personne(s) par ménage dans les besoins futurs en logements.

***Principaux enjeux – cf. chapitre sur l'équilibre social de l'habitat « Les besoins répertoriés » qui suit***

---

### III. DES BESOINS EN HABITAT ADAPTES AUX EVOLUTIONS DE SOCIETE ET A LA DYNAMIQUE DU TERRITOIRE

---

#### 1. Etat des lieux

##### 1.1. Un territoire dynamique et attractif

###### **Une forte croissance du parc de logements**

Cette attractivité va de pair avec une forte croissance du parc de logements depuis 1968. Ainsi, le nombre de logements a progressé plus de deux fois plus vite que la population (+84 % contre +32 %) et les besoins quantitatifs en logements sont donc importants. Ainsi, en 2012, le parc de logements atteint 11 394 unités. Parmi ces logements, 83 % sont des résidences principales et 6,4 % des résidences secondaires. Cette part significative de résidences secondaires (seulement 2,4 % dans le Bas-Rhin) peut être un indicateur de vitalité touristique (retraite, double résidence, etc.). Pour alimenter ce parc en offre neuve, ce sont environ 115 logements qui ont été construits chaque année entre 2010 et 2014 sur le territoire de la communauté de communes. Et ce, malgré la relance de la construction neuve sur l'Eurométropole de Strasbourg et la diminution de moitié du nombre de logements neufs construits sur le territoire.

##### 1.2. Une offre en logements spécialisée

###### **Un parc homogène, un territoire de familles**

En 2012, le parc de résidences principales de la Communauté de Communes du Pays de Barr est principalement composé de maisons individuelles (70 % du parc, de résidences principales) et de grands logements (1 résidence principale sur 2 est un logement de 5 pièces et plus). Composé d'une forte part de propriétaires, le territoire est caractérisé par un faible taux de rotation et une mobilité résidentielle moindre du fait de cette offre spécialisée (1/4 des ménages sont installés depuis 30 ans et + dans le territoire). Secteur privilégié d'accession à la propriété (7 résidences principales sur 10), la communauté de communes affiche également une relative cherté de l'offre avec le deuxième prix de vente moyen le plus élevé du département (plus de 2 100 euros au m<sup>2</sup> dans l'aire de marché du SCoT du Piémont des Vosges). De plus, la structure et les caractéristiques du parc de logements conditionnant fortement les caractéristiques de la population, ce territoire regroupe un nombre important de familles. En effet, la population des 45-59 ans est surreprésentée par rapport aux autres classes d'âge dans le territoire (22 % de la population), tout comme les couples avec enfants (34 %). En complément, les ménages ont des niveaux de revenus en moyenne plus élevés que dans le reste du département (21 828 euros /an contre 20 485 euros /an).

### **Une vacance élevée, des logements anciens**

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr affiche un taux élevé de logements vacants. En 2012, 1 logement sur 10 y était vacant (9,8 %, soit 1 115 logements) contre seulement 7,1 % dans le département bas-rhinois. Même si la vacance facilite la fluidité du marché immobilier et permet la réalisation des parcours résidentiels des ménages, à des niveaux élevés elle peut être révélatrice de dysfonctionnements (logements insalubres, inhabitables, etc.). Cet état de fait peut être associé, en partie, à l'ancienneté du bâti : 1 résidence principale sur 3 date d'avant 1946 (contre 25 % dans le Bas-Rhin). Ces constats interrogent non seulement la qualité des bâtis, mais aussi la précarité énergétique des ménages et, plus globalement, le confort des individus dans leur logement.

## **1.3. De nouveaux besoins en logements**

### **La précarisation des ménages**

La cherté de l'offre en logement et la faible rotation du parc pénalise les ménages les plus modestes souhaitant accéder à un logement sur le territoire. L'offre en logements locatifs sociaux, quant à elle, reste limitée dans le territoire (11 logements pour 1 000 habitants contre 20 logements pour 1 000 habitants dans le Bas-Rhin hors Eurométropole) et ce, malgré une évolution de +19 % du nombre de logements sociaux depuis 2012. De plus, les logements sociaux financés en PLAI, à destination des publics les plus modestes, ne représentent que 3 % des nouveaux logements sociaux financés. Ainsi, même si le taux de pauvreté de la Communauté de Communes est inférieur à la moyenne départementale, près de la moitié (49 %) des ménages sont éligibles au parc social (logement social financé en PLUS). Parmi les ménages du SCoT du Piémont des Vosges, 2 167 sont des allocataires de la CAF (aides au logement) et, parmi eux, près de 30 % consacrent plus d'1/3 de leur budget total au logement. Dans un contexte de précarisation grandissante des ménages, l'offre en logements financièrement accessibles de la Communauté de Communes reste relativement limitée.

### **Une faible diversité de l'offre en logements, des choix d'habiter différenciés**

Malgré des efforts significatifs sur la diversification de l'offre en logements, principalement neuve (+110 % d'appartements neufs construits contre +41 % de maisons neuves construites de 2004 à 2014), l'offre en logements du territoire reste relativement homogène, peu diversifiée. De plus, l'accroissement du nombre de ménages, la réduction de la taille des ménages et la diversification des types de ménages et de leurs besoins continuent d'exercer une pression forte sur le marché du logement, et exigent à la fois une progression quantitative de l'offre en logements et une plus forte diversification de celle-ci. En complément, les choix d'habiter sont différenciés dans le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr : non seulement l'offre en logements est plus diversifiée dans les centralités du territoire (Barr notamment), mais elle a également tendance à davantage se diversifier dans ces mêmes secteurs.



## 2. Les besoins en logements

**Le contexte démographique et sociétal prolonge et amplifie les besoins en logement endogène du territoire.**

Le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages, le développement des résidences secondaires... occasionnent une croissance du besoin en logement plus importante que la croissance de la population attendue. Ainsi, il a été identifié un besoin de production de 70 à 110 logements par an uniquement pour maintenir le niveau de population actuel.

**Un territoire résidentiellement attractif et un besoin de développer une offre résidentielle pour soutenir son développement économique.**

Le territoire du Pays de Barr est un territoire résidentiellement attractif et qui a des atouts pour le demeurer (cadre de vie de qualité, bonne accessibilité routière et ferroviaire, ...). Sans forcément prolonger les niveaux d'attractivité résidentielle et le rythme de production de logements des dernières décennies, il semble réaliste de prévoir un prolongement de cette attractivité et en conséquence nécessaire de calibrer les besoins en logements en fonction de cette attractivité. Par ailleurs, cette capacité à accueillir de futurs habitants peut s'avérer un atout pour pouvoir accueillir aussi de nouvelles entreprises sur le territoire soucieuses de loger leurs employés.

Les scénarios développés situent les besoins annuels en logements entre une fourchette basse de 70 à 110 logements par an et un palier haut de 145 logements par an.

### **Principaux enjeux**

- *La diversification de l'offre en logements face aux évolutions sociétales ;*
- *La réhabilitation des logements existants, notamment du parc de logements vacants, pour faire face à la précarité énergétique et répondre aux modes de vie actuels ;*
- *L'adaptation des logements existants, notamment pour faire face au vieillissement de la population qui souhaite le maintien à domicile, mais également en proposant des formes d'hébergement de transition (entre la grande maison individuelle et la maison de retraite) ;*
- *Le renouvellement et l'attractivité de la population pour limiter le vieillissement et maintenir l'offre en équipements, en proposant aux familles arrivantes des formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espace ;*
- *Une répartition cohérente et équilibrée en termes de production de logements, au regard de l'armature urbaine ;*
- *La proposition d'une offre locative suffisamment diversifiée pour les personnes non accédant à la propriété (dont les ménages précaires, vieillissants, ou les familles monoparentales...) et le positionnement de ces logements à proximité de services et des équipements.*

## IV. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

---

### 1. Un potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine

La consommation foncière n'a cessé de décroître sur le territoire depuis le début des années 2000 au point que la moyenne annuelle sur les quatre dernières années analysées (2010-2013) a été quasiment réduite de moitié par rapport à celle de la période 2003-2006. La moyenne de la consommation foncière masque cependant de profondes différences entre les extensions à vocation économique, qui se sont amplifiées (plateforme d'activité de Dambach, entre autres), et celles à vocation résidentielles, qui se sont réduites.

La réduction des extensions urbaines s'explique par des phénomènes multi-conjoncturels : d'une part par l'attractivité du territoire lorsque fut ouverte à la circulation la VRPV, avant l'adoption du SCoT du Piémont des Vosges en 2007 et la mise en œuvre de sa stratégie foncière en matière d'économie de l'espace ; d'autre part par les crises immobilières successives (réduction de la taille des terrains à bâtir), l'évolution des zonages fiscaux en matière de politique du logement ainsi que la reprise marquée de la construction neuve sur l'Eurométropole.

Malgré la réduction de la consommation foncière, le territoire s'est développé à plus de 80 % par étalement urbain. Le foncier mobilisé au sein des enveloppes urbanisées reste faible, malgré un contexte géographique corseté par le vignoble classé en AOC et par des zones humides ou des zones naturelles d'une grande richesse écologique.

### 2. Une offre en foncier économique à rééquilibrer

L'intercommunalité du Pays de Barr a consommé un peu plus de 30 ha de foncier durant la dernière décennie, pour l'installation d'entreprises. Soit l'équivalent d'1/3 de sa consommation foncière globale. Cette consommation s'est faite quasi exclusivement en extension de la tâche urbaine en trois périodes :

- Cette consommation a été faible sur la période 2003-2006, se limitant aux communes d'Epfig et de Mittelbergheim, développement économique s'opérant davantage dans les autres intercommunalités du SCoT du Piémont.
- Elle « explose » sur la période 2007-2009, avec l'installation des premières entreprises sur la plateforme départementale de Dambach-la-Ville, et dans une moindre ampleur dans les zones d'activités de Barr et de Saint Pierre. La consommation annuelle moyenne est quasiment multipliée par 8.
- Depuis 2010, l'activité continue de se développer sur Barr et Saint Pierre sur la période, mais elle ralentit sur la plateforme de Dambach qui peine à se remplir.

L'intercommunalité du Pays de Barr est devenue, avec l'ouverture de Dambach-la-Ville, un territoire moteur pour l'économie du piémont des Vosges. Toutefois, la concentration de l'offre foncière, sous

forme de grandes emprises, interroge sur le foncier à destination des besoins des artisans et PME/PMI. Si la zone d'activités de Valff-Goxwiler offre une réponse opérationnelle immédiate, **l'enjeu est d'anticiper des réserves foncières à plus long terme et de les répartir en appui de sites existants afin de développer un tissu d'entreprises susceptible d'accroître l'attractivité du territoire, plutôt qu'un saupoudrage de foncier d'activité tentant de répondre à des besoins locaux.**

**La réponse aux besoins des entreprises interroge sur le rééquilibrage géographique de l'offre foncière en ZAE<sup>1</sup>** qui s'est limitée à Dambach-la-Ville et Saint Pierre (période 2007-2010). Elle se pose en priorité sur les pôles de Barr-Gertwiller, d'Epfig et d'Andlau.

**Le projet de développement urbain suppose de réfléchir également à l'accueil de commerces** qui, selon les formes retenues et des localisations périphériques, peuvent être consommatrices de foncier.

**Le difficile décollage de la plateforme d'activités, peu pourvoyeuse d'emplois au regard du foncier mobilisé, interroge sur le maintien de sa vocation logistique et sur l'introduction, en son sein ou à proximité, de terrains accueillant d'autres secteurs d'activités.**

### 3. Des logements à créer en valorisant le bâti existant

A l'instar de la majorité des territoires bas-rhinois hors Eurométropole, l'intercommunalité du Pays de Barr a consommé davantage de foncier par étalement de son enveloppe que par remplissage de cette dernière (et dans des proportions supérieures à celles constatées à l'échelle du SCoT). Toutefois, 64 % des logements créés (environ 830 unités) l'ont été sans extension de la tâche urbaine. **Tout l'enjeu est de maintenir et d'accroître cette tendance dans les années à venir afin de modérer la consommation foncière à usage résidentiel.**

En effet, 45 % des logements créés l'ont été par mutation, autrement dit sans consommation d'unité foncière non bâtie<sup>2</sup> (exemple : division d'un bien en appartements, construction en fond de jardin, transformation d'un bâtiment agricole ou industriel en logements, etc.). **Le PLUi doit mettre en place un cadre favorable à la mutation des bâtiments existants, y compris les bâtiments anciens, en trouvant le bon équilibre entre souplesse et préservation patrimoniale. Outre les enjeux architecturaux et paysagers, la production de logements supplémentaires au sein de tissus anciens interroge les espaces publics et les politiques de stationnement quant à leur capacité à gérer les véhicules des futurs occupants.**

Les analyses du foncier montrent que le foncier non bâti au sein des enveloppes urbaines reste plus difficile à mobiliser que dans le reste du Bas-Rhin. Les logements créés par densification représentent moins de 20 % des logements neufs. **La résorption de la vacance au sein du parc de logement, dont l'accroissement a été important entre 2007 et 2012<sup>3</sup>, permettrait de réduire de manière significative le nombre de logements à produire sur le territoire.** Et donc, mécaniquement, le foncier à prélever sur les espaces agricoles ou naturels pour le faire, en remettant sur le marché des biens inoccupés.

<sup>1</sup> ZAE : Zone d'Activités Economiques

<sup>2</sup> Unité foncière (UF) : ensemble des parcelles jointives appartenant à un même propriétaire. Une UF est considérée non bâtie si aucune parcelle n'est bâtie. Un jardin (foncier nu) rattaché à une maison est traité en tant qu'UF bâtie. Voir les annexes relatives à l'analyse du foncier pour plus de détails.

<sup>3</sup> Voir le diagnostic habitat.

## 4. La création de logements dans les polarités

L'analyse des mutations et de la densification urbaine souligne le fait que les polarités ont davantage de potentiel pour créer des logements au sein de leur enveloppe (70 % des logements créés contre 55 % dans les villages). Et cela pour ne raisonner que sur des critères strictement fonciers qui ne tiennent pas compte du fait que ces communes sont aussi celles qui offrent le parc de logements le plus diversifié, à proximité de gammes d'équipements, d'emplois et de services. Ces polarités représentaient à peine plus de la moitié des logements créés sur le territoire (55 % contre 45 % pour les villages).

**En s'inscrivant dans la logique du SCoT du Piémont des Vosges, l'enjeu de recentrer la création de logements sur les pôles participe à juguler l'étalement urbain :**

- d'une part parce qu'ils sont en mesure de réaliser des opérations plus denses que dans les villages, sans dénaturer leur patrimoine urbain ou leur cadre de vie ;
- d'autre part parce que « l'épaisseur » de leurs tissus urbains offre davantage de potentiels fonciers au sein de l'enveloppe que dans les villages dont beaucoup ont une morphologie historique de village-rue.

## 5. Des logements à produire prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine

Le foncier non bâti a été peu mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine ; et lorsqu'il l'a été, on constate que les densités produites (moins de 20 logements /ha) ont été plus faibles que la moyenne du Bas-Rhin et comparables à la densité moyenne produite en extension. Cas atypique dans le Bas-Rhin où 1 ha urbanisé au sein de l'enveloppe urbaine produit en moyenne 11 logements de plus que 1 ha urbanisé en extension. Elle explique en partie de nombreux tissus de faubourgs qui se sont développés hors des noyaux historiques durant le XXe siècle, générant des dents creuses<sup>4</sup>, difficilement mobilisables (morcellement, nombre de propriétaires, valeur patrimoniale, etc.). S'y rajoutent les contraintes topographiques et le corsetage du vignoble autour des enveloppes bâties qui ont favorisé une urbanisation filaire.

Cette densité est homogène entre les pôles urbains (21 logements /ha) et les villages (18 logements /ha), ce qui apparaît, là encore, comme une spécificité du territoire.

**L'enjeu est donc à la fois de faciliter la mobilisation des unités foncières non bâties au sein du tissu, et de s'assurer qu'elles produisent davantage de logements à travers la traduction réglementaire du projet du PLUi.**

Toutefois la mise en œuvre de ces principes ne peut se contenter d'une stratégie, sans moyens de mise en œuvre (dont une partie dépasse les prérogatives d'un document d'urbanisme). Valoriser les droits à bâtir d'une unité foncière pour accroître sa valeur immobilière, par le biais du règlement du PLUi ou d'un emplacement réservé favorisant sa desserte, ne garantit nullement sa vente ou son urbanisation : un propriétaire est libre de disposer de son bien comme il l'entend. Et comme les dents creuses et

<sup>4</sup> Jardins, vergers, reliquats de vignes ou de terres arables enclavées dans le tissu, etc.

autres espaces interstitiels regroupent généralement plusieurs propriétaires ayant des logiques patrimoniales propres, rien ne garantit l'urbanisation d'une dent creuse sinon par l'acquisition d'une puissance publique ou d'un aménageur.

## 6. Optimiser l'usage du foncier en extension

Avec une densité de 19,1 logements par hectare consommé en extension, l'intercommunalité du Pays de Barr se place parmi les territoires bas-rhinois (hors Eurométropole) qui ont le mieux optimisé leur foncier en extension. D'où la faible différence constatée avec les densités réalisées au sein de l'enveloppe urbaine (parmi les plus faibles du département, voir point précédent).

**L'enjeu est de maintenir et d'accroître la densité des extensions à vocation résidentielle, par des leviers réglementaires** pour limiter l'étalement urbain, ceci afin de préserver le foncier agricole et les espaces naturels, mais aussi en termes d'organisation spatiale, pour maintenir une proximité aux centres villes, aux équipements ou aux commerces, et offrir des conditions pour des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

**L'accroissement de la densité, par l'encadrement de règles d'implantation et de volumétrie (entre autres), doit veiller à ne pas conduire à une rupture entre les formes urbaines produites et le bâti existant.**

### ***Principaux enjeux***

- *Le ménagement du foncier non bâti autour des enveloppes urbaines, en limitant la superficie des zones à ouvrir à l'urbanisation, tout en favorisant un usage optimisé du foncier à urbaniser (tant dans les zones d'urbanisation future que les tissus déjà urbanisés) ;*
- *La limitation de la consommation foncière : économie de foncier pour préserver la qualité du cadre de vie du Pays de Barr dans toutes ses dimensions (paysage, agriculture, ...) ;*
- *Le calibrage entre disponibilités foncières en extension et préservation du foncier agricole et des milieux naturels riches/potentiel foncier « équipé » important dans certains villages à valoriser en donnant la priorité au remplissage des « dents creuses » ;*
- *L'adaptation des formes urbaines (individuelles, intermédiaires, petits immeubles collectifs) en fonction du milieu urbain et naturel, pour limiter l'impact foncier du développement urbain.*





# E. LE FONCTIONNEMENT ET LE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE

## I. EMPLOI ET TISSU ECONOMIQUE

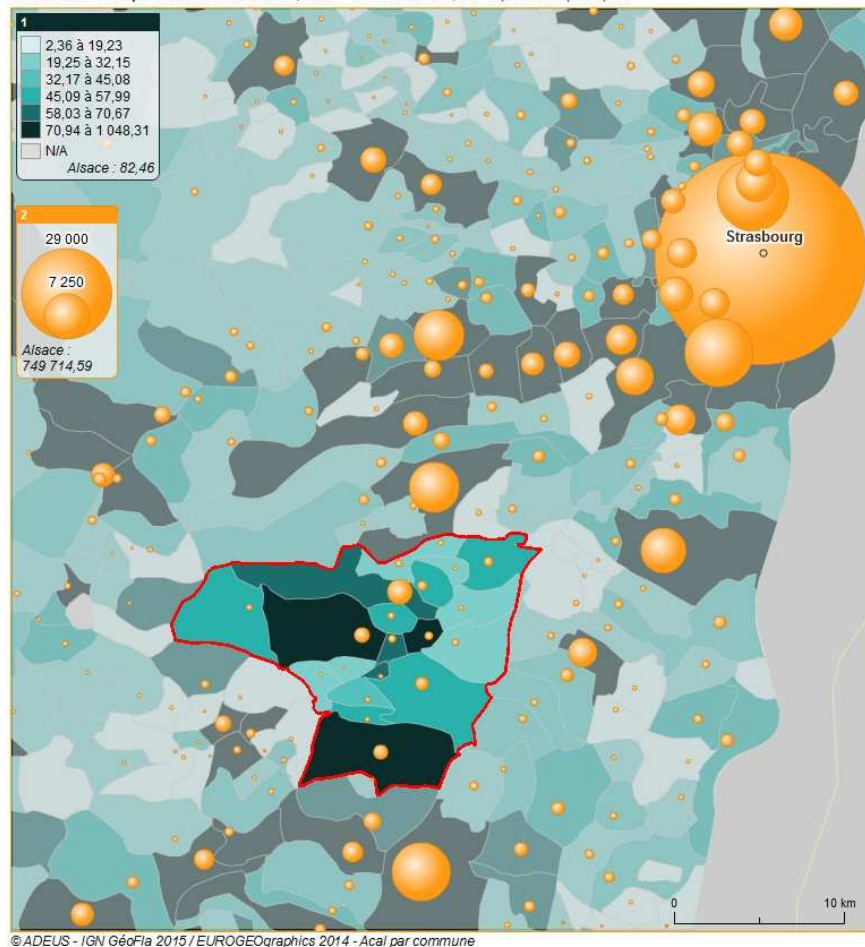
---

### 1. Un territoire résidentiel ouvrier et agricole tripolarisé par deux zones d'emploi et l'Eurométropole

Sur le plan de son fonctionnement économique, le Pays de Barr est polarisé par trois zones d'emploi, celles d'Obernai et de Sélestat principalement et celle de Strasbourg. Si cette situation conduit les actifs résidents à travailler en dehors du territoire, elle constitue également autant d'opportunités de trouver un emploi pour les habitants. La répartition de l'emploi au sein de la Communauté de Communes s'effectue pour les deux tiers sur les quatre communes les plus peuplées : Barr, Andlau, Dambach-la-Ville et Efig.

## Carte n°2. Nombre et potentiel d'emplois par commune en 2012

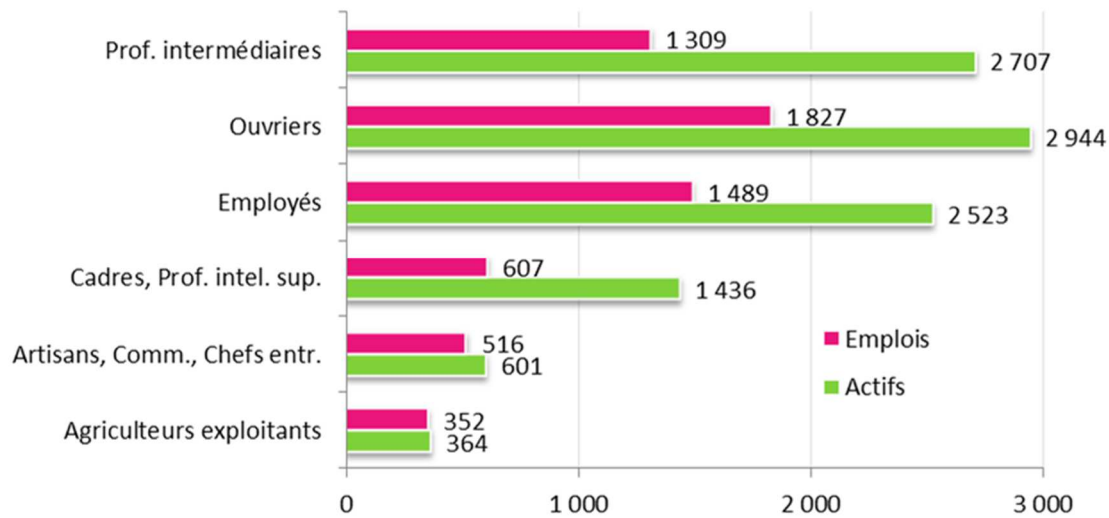
1 - Economie - Potentiel d'emploi pour la population active, 2012 - source : ...  
 2 - Nombre d'emplois au lieu de travail, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale



Source : INSEE, RP 2012

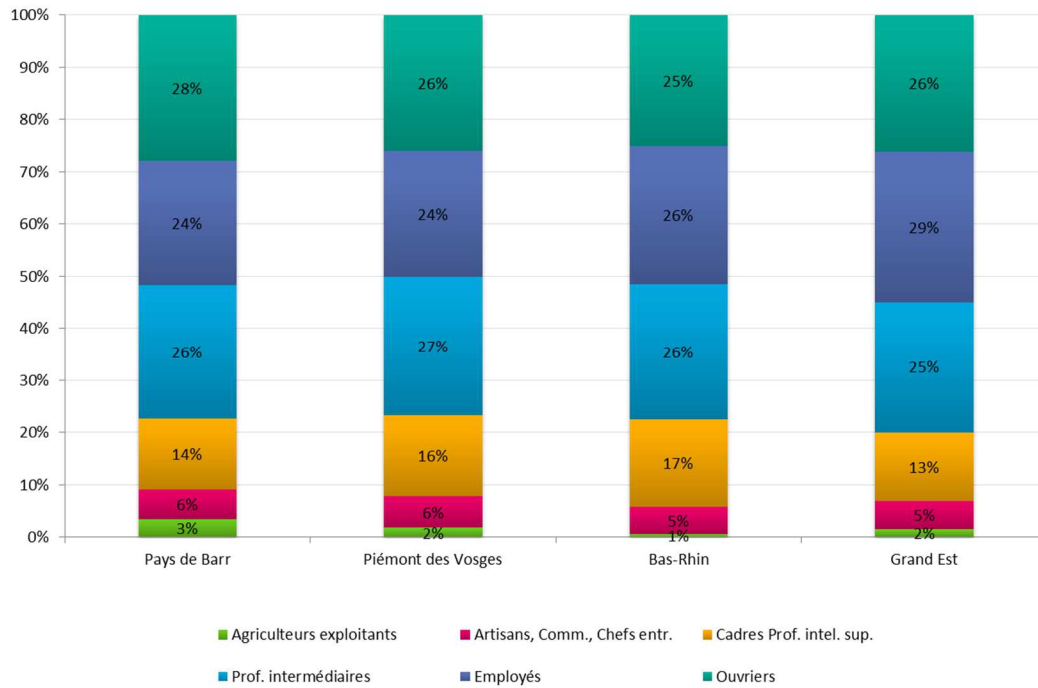
Le nombre d'emplois reste inférieur au nombre d'actifs résidant dans le Pays de Barr, avec moins de 6 emplois pour 10 actifs (contre 7 pour 10 dans le SCoT et 9 pour 10 pour le Bas-Rhin). Cet écart est particulièrement accentué pour les professions intermédiaires, les ouvriers et les employés et reste conséquent pour les cadres et professions intellectuelles supérieures. Le ratio emplois/actifs est en revanche proche de l'équilibre pour les agriculteurs exploitants, les artisans et les commerçants. Il s'agit donc plutôt d'un territoire résidentiel, bien que la situation soit assez contrastée entre les communes.

**Graphique n°2. Répartition des emplois et des actifs occupés par CSP dans le Pays de Barr en 2013**



Source : INSEE, RP 2013 (exploitation complémentaire)

Le Pays de Barr compte davantage d'ouvriers et d'agriculteurs dans sa population active que dans le Bas-Rhin et le reste du SCoT et moins de cadres et de professions intellectuelles supérieures. Il dispose également d'une part plus importante d'emplois agricoles. Cela peut s'expliquer par la structure de son tissu économique, la sphère productive étant un peu mieux représentée que dans l'ensemble du Bas-Rhin en raison de la présence de nombreuses exploitations viticoles et de grands employeurs de l'industrie agroalimentaires susceptibles de s'appuyer sur les ressources forestières et agricoles du territoire.

**Graphique n°3. Répartition des actifs occupés par CSP et territoires en 2013**

Source : INSEE, RP 2013 (exploitation complémentaire)

## 2. Une Locomotive pour le foncier d'activité à l'échelle du SCoT mais peu d'emplois en zone d'activité

Carte n°3. Localisation des zones d'activités et des principaux employeurs du Pays de Barr



Source: INSEE, SIRENE 2015, IGN BD TOPO 2015, BD ZA 2014 ADEUS-CD67

Le Pays de Barr compte onze zones d'activités économiques recouvrant une surface de près de 130 hectares. Les zones d'activités existantes représentent plus de 10 % du foncier urbanisé de la Communauté de communes, près de 20 % avec les projets d'extension et de création inscrits dans le zonage. Hormis le Parc d'activités intercommunal de Goxwiller-Valff, les zones d'activités existantes disposent de peu de disponibilité foncière.

Graphique n°4. Etat des lieux des zones d'activités du Pays de Barr en 2015

Nom ZA	Commune	Autre commune	Surface de la zone (en ha)	Surface du bâti (en ha)	Nbr d'emplois estimés	Nbr d'étab.	Emplois/ha	Surface libre estimée* (en ha)	Surfaces occupées (en ha)
ZA	Andlau		14,8	3,1	403	17	27	4,6	10,2
ZA du Muckenthal	Barr		16,1	4,4	395	43	25	1,4	14,7
Plateforme départementale	Dambach-la-Ville		32	7,4	18	5	1	2	30
ZA du Wasenmatten	Dambach-la-Ville		4,2	0,8	16	11	4	0,3	3,8
ZA	Eichhoffen		3,6	0,7	42	14	12	0,8	2,8
ZA	Epfig		7,7	1,1	136	12	18	3,7	4
ZA	Gertwiller		5,2	1	147	10	28	0,7	4,5
ZA	Mittelbergheim	Eichhoffen	9,7	1,9	129	2	13	2,7	7
ZA	Saint-Pierre		4,9	0,7	23	6	5	1,3	5,4
ZA Nord et Sud	Valff		3,1	0,7	61	8	20	0,1	3
Parc d'activité intercommunal	Goxwiller	Valff	25,8	0,9	35	3	1	20,7	5,1
<b>Pays de Barr</b>			<b>127,1</b>	<b>22,7</b>	<b>1405</b>	<b>131</b>	<b>11</b>	<b>38,3</b>	<b>90,5</b>

\* La surface "libre" s'étend ici comme une parcelle par traitement géographique. Elle n'est pas pour autant disponible ou mobilisable.

Source : SMPV, Atlas des zones d'activités économiques 2015, février 2016

Les zones d'activités n'abritent que peu d'établissements et peu d'emplois. Elles ne disposent en moyenne que d'une dizaine d'emplois à l'hectare contre une vingtaine pour le Piémont des Vosges. Les zones d'activités accueillent néanmoins la moitié des plus gros employeurs du Pays de Barr<sup>5</sup>, relevant pour la plupart du secteur secondaire et implantés sur le territoire depuis plus de vingt ans.

En dehors des seules zones d'activités, l'ensemble du foncier d'activité représente le tiers du foncier consommé en extension sur 11 ans avec un rythme qui s'est accéléré entre 2007 et 2013. Il représente une consommation annuelle de 4,2 ha, soit 1,7 ha de plus que le foncier consommé pour le résidentiel et 65 % de la consommation économique en extension du SCoT. Le Pays de Barr est une locomotive pour le foncier d'activité à l'échelle du Piémont des Vosges.

### ***Principaux enjeux :***

- *La réduction de la fragilité de l'attractivité économique (par rapport à la forte attractivité résidentielle) en confortant les sources d'emplois multiples et bien ancrées dans le territoire du Pays de Barr et en accueillant de nouvelles entreprises (disponibilité de foncier) ;*
- *Le maintien et le développement de l'activité économique dans le tissu urbain mais aussi dans les espaces agricoles, viticoles et sylvicoles ;*
- *Le confortement des activités présentes dans toutes les zones d'activités, y compris par la densification si possible, et au sein du tissu existant ;*
- *L'insertion paysagère des bâtiments d'activité (volumétrie, façades, végétalisation) afin qu'ils se fondent le plus possible dans le paysage ;*
- *Le renforcement de l'équipement numérique et de la couverture de téléphonie performante qui contribuent à l'attractivité du territoire ;*
- *La lisibilité et l'accessibilité pour les entreprises, pour les voitures et les modes actifs, des zones d'activités existantes.*

---

<sup>5</sup> Etablissements de plus de 50 salariés, uniquement des PME

## II. OFFRE COMMERCIALE ET CONSOMMATION

### 1. Une offre commerciale satisfaisante et diversifiée

Le Pays de Barr s'inscrit dans l'armature commerciale du Bas-Rhin, avec Barr-Gertwiller comme pôle intermédiaire, et donc comptant parmi les principaux pôles commerciaux du SCoT après Obernai, et Dambach-la-Ville-Epfig comme pôle de proximité. L'essentiel du chiffre d'affaires se fait à Barr-Gertwiller. Avec 7 grandes surfaces alimentaires et spécialisées dans l'équipement de la maison ainsi que 108 commerces de proximité, le Pays de Barr dispose d'une offre commerciale satisfaisante. Le taux de fidélité commercial<sup>6</sup> global s'avère faible, mais progresse grâce à une baisse de l'évasion commerciale pour l'alimentaire. Cette amélioration pourrait s'expliquer par un potentiel de consommation en hausse à l'échelle du SCoT ainsi qu'une évolution des pratiques de consommation, la part de la dépense de consommation des ménages à destination des commerces traditionnels et de la vente à distance ayant tendance à progresser au détriment des grandes surfaces.

### 2. Une proximité immédiate de pôles commerciaux concurrents

Graphique n°5. Evolution de l'offre commerciale du Pays de Barr entre 2011 et 2014

		2011	2011	2014	2014	Evolution	
		Nbre	Surface	Nbre	Surface	Nbre	Surface
GRANDES SURFACES	<b>Alimentaire dont :</b>	<b>5</b>	<b>6808</b>	<b>5</b>	<b>6808</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	<i>Grand hypermarché (&gt; 5 000 m<sup>2</sup>)</i>						
	<i>Petit hypermarché (2 500 - 5 000 m<sup>2</sup>)</i>	1	3500	1	3500	0,0 %	0,0 %
	<i>Supermarché</i>	2	1457	2	1457	0,0 %	0,0 %
	<i>Hard discounter</i>	2	1851	2	1851	0,0 %	0,0 %
	<b>Non alimentaire</b>	<b>2</b>	<b>4 800</b>	<b>2</b>	<b>4 800</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Equipement de la maison	2	4 800	2	4 800	0,0 %	0,0 %
	<b>TOTAL GRANDES SURFACES</b>	<b>7</b>	<b>11 608</b>	<b>7</b>	<b>11 608</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>
COMMERCES TRADITIONNELS	<b>Alimentaire</b>	<b>49</b>	<b>3 528</b>	<b>55</b>	<b>3 960</b>	<b>12,2 %</b>	<b>12,2%</b>
	Equipement de la personne	16	1 216	17	1 292	6,3 %	6,3 %
	Equipement de la maison	12	1 704	9	1 278	-25,0 %	-25,0 %
	Culture / loisirs / sport	5	670	5	670	0,0 %	0,0 %
	Bricolage / jardinage / fleurs	7	644	8	736	14,3 %	14,3 %
	Divers	14	1 526	14	1 526	0,0 %	0,0 %
	<b>Non alimentaire</b>	<b>54</b>	<b>5 760</b>	<b>53</b>	<b>5 502</b>	<b>-1,9 %</b>	<b>-4,5 %</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>9 288</b>	<b>108</b>	<b>9 462</b>	<b>4,9 %</b>	<b>1,9 %</b>

Source : CCI SBR 2011

L'offre commerciale se maintient entre 2011 et 2014, mais est fortement concurrencée par la proximité des pôles commerciaux de Sélestat et d'Obernai ainsi que par celui de la zone commerciale

<sup>6</sup> La fidélité est la part du potentiel de consommation retenue à l'intérieur du territoire alors que l'évasion est la part du potentiel de consommation captée à l'extérieur du territoire ou par la vente à distance.



de la Vigie. Cette concurrence se traduit par une évasion commerciale importante (59 %) vers les territoires voisins.

### ***Principaux enjeux***

- *Le Pays de Barr s'inscrit dans l'armature commerciale du Bas-Rhin, avec Barr-Gertwiller comme pôle intermédiaire, et donc comptant parmi les principaux pôles commerciaux du SCoT après Obernai, et Dambach-la-Ville-Epfig comme pôle de proximité ;*
- *L'essentiel du chiffre d'affaire se fait à Barr-Gertwiller. L'offre commerciale se maintient entre 2011 et 2014 mais est fortement concurrencée par la proximité des pôles commerciaux de Sélestat et d'Obernai ainsi que par celui de la zone commerciale de la Vigie. De ce fait, le taux de fidélité commerciale est faible mais progresse entre 2011 et 2014 grâce à la baisse de l'évasion commerciale sur les achats alimentaires ;*
- *L'enjeu consiste donc à mieux structurer l'offre commerciale pour améliorer la fidélité, valoriser celle des centres-bourgs et développer l'offre destinée aux touristes.*

### **III. LE TOURISME, UN HAUT POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT**

---

#### **1. L'opportunité d'un positionnement entre Piémont viticole, Vosges et plaine**

La réputation et l'attractivité de son patrimoine viticole constitue un atout majeur pour le développement de l'activité touristique, mais nécessite de composer avec la proximité immédiate des autres villes de la Route des Vins déjà fortement touristiques telles qu'Obernai et, plus loin, Colmar. Le positionnement du Pays de Barr sur la Route des Vins et sur la Véloroute du Vignoble d'Alsace est propice au tourisme itinérant et à l'agrotourisme, en adéquation avec l'évolution des pratiques touristiques vers la recherche d'expérience et d'authenticité. Le piémont viticole est directement articulé à l'axe des Vosges et des plaines, permettant le développement d'un tourisme vert et sportif (randonnée, VTT, escalade) et d'un tourisme plus haut de gamme incarné par des lieux tels que Le Hohwald. Le Pays de Barr doit s'attacher à développer une stratégie de développement touristique afin de profiter des flux de touristes entre Colmar et Strasbourg ainsi que de la proximité d'Obernai et de Sélestat tout en répondant aux attentes de la clientèle locale et à l'évolution des pratiques touristiques.

#### **2. Des capacités touristiques en termes d'infrastructures, d'activités et de lieux de visite**

Le Pays de Barr propose différentes activités et visites autour du patrimoine industriel et artisanal du territoire avec le Palais du Pain d'Epices de Gertwiller (53 000 visiteurs en 2016), le Musée du Pain d'Epices et de l'Art Populaire (38 000 visiteurs en 2016), le musée viticole « Mémoire des Vignerons » à Mittelbergheim (1 000 visiteurs annuels) et la brasserie artisanale de Saint-Pierre.

Le Pays de Barr peut également compter sur sa richesse patrimoniale. On peut citer la Chapelle Sainte-Marguerite à Epfig, la chapelle Saint-Sébastien à Dambach-la-Ville ou encore l'Eglise abbatiale Saints-Pierre-et-Paul d'Andlau.

De nombreux châteaux sont présents dans l'espace forestier comme le château du Bernstein à Dambach-la-Ville, le château du Landsberg à Heiligenberg et les châteaux du Haut-Andlau et du Spesbourg à Andlau.

Enfin, les Ateliers de la Seigneurie d'Andlau, le musée de la Folie Marco ou encore le petit train de Dambach-la-Ville et de son vignoble sont d'autres lieux de visites notables du Pays de Barr.

En 2016, ce sont au total 290 000 touristes<sup>7</sup> (dont 55 % en hébergement marchand) qui ont passé au moins une nuitée dans le Pays de Barr. Au total, 830 000 nuitées, (dont 430 000 nuitées marchandes) ont été observées au cours de la période. Ces chiffres sont plus importants que pour les autres

---

<sup>7</sup> Source : Observatoire Régional du Tourisme d'Alsace

Communautés de Communes du Piémont des Vosges (Portes de Rosheim et Pays de Saint-Odile). Cependant, ces-derniers sont moins vastes et moins peuplés que le Pays de Barr.

Le tourisme représente 440 emplois salariés et non-salariés, soit 7 % de l'ensemble des emplois du Pays de Barr. 3,8 millions d'euros ont été investis en moyenne par année entre 2011 et 2013 et près de 44 millions d'euros ont été dépensés par les touristes sur l'ensemble de l'année 2016.

La Communauté de Communes dispose de capacités touristiques en termes d'infrastructures, avec une offre d'hébergement conséquente et diversifiée à dominante locative (3 900 lits marchands, dont 39% de locations de meublés et 11 % en chambre d'hôtes), peu positionnée sur le haut de gamme. Davantage que la création d'hébergements touristiques supplémentaires, il s'agit de conforter le remplissage de l'existant en étalant la saison touristique, avec la valorisation des activités de pleine nature et du tourisme sportif, et en mettant l'accent sur les qualités intrinsèques du territoire.

Mis à part les quatre hôtels du Hohwald à l'ouest et les deux hôtels de la commune de Valff (au nord-est), tous les autres hôtels se situent au cœur de la route des Vins, d'Heiligenberg à Dambach-la-Ville, en passant par Barr et Itterswiller, preuve significative de l'attractivité du tracé de la route des Vins dans le tourisme du Pays de Barr.

### **Principaux enjeux**

- *L'enjeu premier pour le Pays de Barr est de conforter le remplissage de l'existant en étalant la saison touristique. Ceci passe par une valorisation du territoire en tant que lieu de ressourcement et propice aux activités de plein air, s'appuyant sur ses qualités intrinsèques ;*
- *L'enjeu second est la diversification et la montée en gamme de l'offre touristique pour faire face à la concurrence du massif de la Forêt-Noire située sur les mêmes flux internationaux et donc les mêmes clientèles. Cet enjeu de renforcement de l'attractivité touristique et de montée en gamme est également une condition de maintien et développement de l'activité viticole et particulièrement de la vente directe en caves. Territorialement, il s'agit également d'ancrer Le Hohwald comme station de montagne de qualité, avec une offre axée sur le haut de gamme ;*
- *Dans une optique de diversification de l'offre touristique, le transfert de compétences en matière de camping du niveau communal à intercommunal peut s'avérer être un outil supplémentaire en développant une offre nouvelle d'hôtellerie de plein air.*

## **IV. LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER**

---

### **1. Le développement agricole**

#### **1.1. Le Pays de Barr est la capitale viticole du Bas-Rhin**

Le vignoble du territoire représente un cinquième de la valeur économique produite du vignoble alsacien. La viticulture est une source de revenu pour le territoire, elle représente 9/10<sup>e</sup> de la production brute de l'agriculture locale et des exploitations, mais 2/3 des surfaces exploitées. Comme pour les autres cultures, le nombre d'exploitations viticoles a baissé de 18 % entre 2000 et 2010 alors que la surface exploitée est restée stable.

De manière générale, les terres viticoles AOC sont bien protégées notamment par leur repérage à la parcelle dans le SCoT.

#### **1.2. Entre le piémont et le Bruch de l'Andlau, les terres de plaine sont destinées principalement aux cultures de céréales**

En part de surfaces exploitées, les céréales occupent plus de 40 % des surfaces agricoles (SAU) du Pays de Barr. Les cultures de maïs y occupent 30 % de l'ensemble des terres et elles nécessitent de l'irrigation et d'importants apports d'intrant. Cette agriculture pose des difficultés de cohabitation avec la nappe phréatique et les captages d'eau du secteur dont la profondeur est particulièrement peu profonde pour des raisons physiques.

Bien plus que les terres viticoles, les terres céréalières sont soumises à très forte tension : pression du développement urbain car elles n'ont pas le même niveau de protection que les vignes et les espaces naturels (SCoT), pressions environnementales pour les raisons évoquées ci-dessus.

#### **1.3. Comme ailleurs, l'emploi agricole évolue**

Contrairement à la moyenne alsacienne (-25 % entre 2000 et 2010), l'emploi agricole ne connaît, dans le Pays de Barr, qu'une faible baisse (-2 %). On constate à l'échelle du SCoT que l'emploi agricole se féminise et vieillit. Plus encore que dans le reste de l'Alsace (+5 %), le salariat (hors famille) progresse (+23 %).

### **Principaux enjeux**

*Dans l'agriculture, le nombre de petites exploitations diminue au profit des exploitations de moyennes et grandes tailles. Cette concentration entraîne un changement dans la structure des emplois agricoles, avec le développement du salariat, mais s'accompagne également d'une diminution de la SAU (-1,4 % en 10 ans).*

*Dans ce contexte, il s'agit pour le territoire :*

- *d'accompagner cette restructuration des modèles d'exploitation tout en songeant à la préservation des espaces dédiés à l'agriculture. Les produits qui en sont issus, notamment ceux de la viticulture, constituent en effet l'un des piliers de son attractivité touristique.*
- *de préserver des terres agricoles par l'optimisation du développement urbain ;*
- *de protéger les captages d'eau pollués par le développement d'agriculture bas intrant dans leurs périmètres ;*
- *de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments agricoles, notamment des sorties d'exploitation, qui sont par ailleurs essentielles pour le maintien des activités agricoles.*

## **2. Le développement forestier**

Avec un peu plus de 8 700 hectares concentrés à l'ouest du territoire, la forêt recouvre au total 46 % du Pays de Barr<sup>8</sup>. Dans les communes d'Andlau, Le Hohwald, Barr et Reichsfeld, elle s'étend sur plus des trois quarts du territoire.

En plus d'être un atout majeur pour le tourisme et la qualité de vie, la forêt représente un potentiel d'activité économique. Au total, la ressource forestière exploitable sur le territoire est estimée à 254 mètres cubes, dont 44 % de forêt mixte (principalement à conifères prépondérants), 30 % de feuillus et 26 % de conifères. Plus précisément, trois essences se partagent les deux tiers de ce volume : le sapin pectiné (24 %), le hêtre (23 %) et l'épicéa commun (19 %).

Dans l'ensemble, 71 % du volume exploitable présente de bonnes conditions d'exploitabilité<sup>9</sup>. Quelques zones sont en revanche plus difficilement exploitables, notamment de l'ouest de Barr à l'extrême sud-est du Hohwald. L'épicéa commun, essentiellement localisé dans ces zones plus accidentées, est ainsi l'une des essences les moins facilement exploitables (11 %).

### **Principaux enjeux**

*La préservation des espaces forestiers est également un enjeu important compte-tenu de leur apport à la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique, la préservation des paysages ainsi que leur potentiel économique.*

<sup>8</sup> Plus largement, les zones naturelles du PLUi représentent 55 % du territoire.

<sup>9</sup> Critères : itinéraire de débardage, aspérité et portance du terrain.

# F. LE PAYSAGE URBAIN

## I. UN RICHE PATRIMOINE VILLAGEOIS ET URBAIN

---

### 1. Un patrimoine significatif qui compose l'image du territoire

#### 1.1. Une trame de villes et villages qui témoigne de l'histoire du piémont alsacien

De l'époque antique, le Pays de Barr a conservé peu de témoignages malgré la proximité du Mont Saint Odile et de son mur païen et le tracé de plusieurs voies romaines.

L'apogée du territoire a lieu au Moyen Âge comme en atteste le patrimoine présent sur le territoire. On trouve plusieurs ruines de châteaux-forts dont le profil et le positionnement marquent très fortement la silhouette du piémont. L'abbaye d'Andlau et d'autres lieux de cultes s'inscrivent dans la route romane d'Alsace. Les bourgs médiévaux d'Andlau, Barr, Mittelbergheim et Dambach-la-ville expriment la force du réseau des petites villes de cette époque et offrent une illustration d'un patrimoine médiéval préservé. Le semis de villages de Plaine et du Piémont complète ce maillage d'un territoire resté authentique.

L'époque préindustrielle est un autre temps fort pour le territoire. Avant la révolution française, Barr comptait 82 tanneries artisanales. Il n'en restait plus qu'une vingtaine au milieu du XIXe siècle et aujourd'hui, plus que deux (une à Barr et une à Eichhoffen). De cet artisanat peu compatible avec la salubrité urbaine, la commune a cherché à en effacer les stigmates en couvrant la Kirneck (1867), en transformant ou en démolissant les friches. Il reste notamment de cette époque un ensemble d'immeubles avec de grandes toitures qui permettaient de faire sécher les peaux (rue de la Kirneck).

Le XIXe et le début du XXe siècle sont une autre époque significative pour le patrimoine du Pays de Barr. Le territoire est touché à la fois par le développement de l'industrie et du tourisme de villégiature. Cela se traduit par le développement de nombreuses villas sur les hauteurs de Barr, par le développement du chemin de fer. Le XIXe siècle a vu également le très fort développement du Hohwald, site de villégiature de renommée internationale à cette époque dont l'architecture hôtelière et de villégiature rappelle le glorieux passé.

#### 1.2. Un patrimoine tiraillé entre enjeu de préservation et adaptation aux modes de vie

Le Pays de Barr fait l'objet d'un niveau de protection patrimonial important. Presque toutes les communes sont touchées par une servitude de protection des monuments historiques (le périmètre

des 500 m autour des sites inscrits ou classés). Dans ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoire pour tout permis de construire ou de démolir. Son avis doit être conforme en cas de co-visibilité avec le bâtiment inscrit ou classé. S'ajoute à ces servitudes le site inscrit du massif des Vosges qui intègre un vaste territoire à l'ouest de la RD 1422. Dans ce périmètre toute démolition est soumise à l'avis conforme de l'ABF. Pour autant, ce dispositif de protection ne dispense pas le PLU de son rôle de protection et d'arbitrage du patrimoine. Certains centres anciens ne disposent d'aucune protection comme par exemple Zellwiller. Au-delà de la protection apportée par l'Etat, le PLU peut établir une philosophie d'évolution du patrimoine, y compris dans les secteurs du site inscrit.

Parallèlement à ces protections, les problématiques de mutation des centres anciens sont centrales pour le territoire en termes d'offre d'habitat, d'attractivité résidentielle et commerciale mais aussi de précarité énergétique. Le Pays de Barr connaît actuellement un taux de vacance du logement de près de 10 % contre près de 7 % dans le département.

### ***Principaux enjeux***

- *La préservation et la valorisation du patrimoine non protégé par les périmètres de servitude et le site inscrit ;*
- *L'adaptation aux modes de vie actuels des centres anciens afin de lutter contre la vacance et ainsi contribuer à leur préservation.*

### **1.3. Des typologies variées de patrimoine bâti**

Le Pays de Barr ne renferme pas un seul type d'architecture, mais une grande diversité patrimoniale. Celle-ci s'explique par l'ancienneté de la présence humaine dans ce territoire, la diversité d'époques de construction et d'architecture, les fonctions résidentielles, productives, administratives, religieuses ou autres des architectures rencontrées.

La préservation de ce patrimoine, son adaptation aux enjeux de transition énergétique et aux modes de vies actuels nécessite de prendre compte de la diversité de ce patrimoine.

## **2. Les évolutions récentes**

**Devenir des centres anciens :** vacance résidentielle, commerciale, mutations économiques.

**Un phénomène de conurbation** se dessine progressivement mais sûrement. La lisibilité de certains villages s'estompe, comme entre Barr / Gertwiller, Andlau / Eichhoffen dont les bans sont jointifs.

**La pression urbaine** se fait sentir surtout dans la plaine : zone d'activités, commerciales, d'équipements, selon des modèles standardisés (phénomène d'"entrée de ville" : dégradation des "portes d'entrées" du territoire). Le paysage d'entrée de bourg à tendance à se banaliser.

**Des lotissements s'inscrivent en rupture avec le tissu urbain traditionnel.** Les formes urbaines et architecturales standardisées sont organisées sous forme de "zones", déconnectées de la trame

urbaine ancienne avec un parcellaire standardisé (forme, remblais, ...). L'implantation en hauteur, sur les pentes, pour rechercher les vues dominantes, a un fort impact sur le paysage. Ces nouvelles opérations (lotissements, zones d'activités, ...) sont mal reliées à leur environnement proche. L'interface ville/nature (lisières urbaines) est peu mise en valeur et ne contribue pas au renforcement de la qualité paysagère du territoire.

## **II. LES FORMES URBAINES DU PAYS DE BARR**

---

Tous les tissus urbains ne présentent pas les mêmes caractéristiques à préserver ni les mêmes capacités de mutation et d'évolution.

### **1. Le tissu urbain ancien**

#### **1.1. Le tissu urbain ancien d'origine médiévale**

Le paysage urbain médiéval est caractérisé par la continuité du front bâti qui structure l'espace public et la densité du tissu bâti. La forme et la taille des parcelles est très variable. L'implantation des constructions anciennes est à l'alignement des voies publiques et en ordre continu (sur deux limites séparatives). Ses fonctions urbaines sont mixtes (habitat, services, artisanat).

Cette typologie est présente uniquement dans trois communes : Andlau, Barr et Dambach-la-Ville.

#### **1.2. Le tissu urbain ancien d'origine rurale, exception du Hohwald**

Les centres anciens d'origine rurale sont caractérisés par un paysage de village « rue » et par un bâti traditionnel alsacien à pans de bois, organisé sous forme de ferme cour avec agencement du bâti en "U" ou en "L" ou avec un porche qui vient renfermer l'ensemble sur la rue (long pan sur rue). Le parcellaire est à dominante laniérée et de superficie variable.

La rue est structurée par l'alignement des constructions, parfois en léger retrait par rapport à la voirie. Un rythme régulier de pleins et de vides sur l'espace public caractérise ce tissu avec une implantation du bâti continue d'une limite séparative à l'autre. L'emprise au sol est forte, les volumes importants, et le bâti a souvent une valeur patrimoniale. Ses fonctions urbaines sont mixtes avec une dominante d'habitat.

Cette typologie présente un potentiel de renouvellement urbain, notamment au travers des opportunités de reconversion de granges et de bâtiments agricoles en logements.

### **2. Le tissu diffus**

Le tissu diffus est un tissu hétérogène, peu dense, et lâche. L'urbanisation s'est effectuée de manière spontanée et aléatoire, sur de grandes parcelles de formes irrégulières, et suivant un développement linéaire au coup par coup le long des axes structurants et en périphérie immédiate dans la continuité des centres anciens. Ses fonctions urbaines sont mixtes avec une dominante d'habitat.



Cette typologie est un gisement important au regard des objectifs de production de logements car elle présente un fort potentiel de densification du tissu tout en contribuant à l'optimisation du foncier.

### 3. Les ensembles organisés de maisons individuelles

Les ensembles organisés de maisons individuelles (généralement sous forme de lotissement) proposent un parcellaire régulier en « tablettes de chocolat » et une implantation du bâti très régulière, au milieu de la parcelle. Le système viaire s'organise souvent autour de raquettes de retournement en impasse.

Cette typologie offre des possibilités d'évolution bien plus modérées que le tissu diffus.

### 4. Les ensembles de maisons groupées

Les ensembles de maisons groupées (maisons en bande ou jumelées) sont implantés sur de petites parcelles, accolées avec un ou plusieurs murs mitoyens le long de la voirie.

Cette typologie est relativement marginale, elle n'est pas présente dans toutes les communes.

### 5. Les petits immeubles collectifs

Les petits ensembles d'immeubles collectifs sont plutôt rares et très délimités en volume. Ils ne sont pas présents dans toutes les communes.

### 6. Le tissu d'activités ou d'équipements publics et/ou collectifs

Les tissus d'activités ou d'équipements publics et/ou collectifs sont monofonctionnels. Les parcelles sont grandes pour accueillir des bâtiments de plus grands volumes.

Les centres anciens et les extensions pavillonnaires diffuses, portées par des particuliers, constituent les typologies dominantes sur le territoire du Pays de Barr alors que les opérations d'aménagement de type lotissement ou ZAC sont assez peu nombreuses.

#### **Principaux enjeux**

- *La protection des tissus identitaires, sans muséifier les centres bourgs et villages et en tenant compte des modes de vie ;*
- *La préservation des formes urbaines et de la qualité architecturale (dépend de l'implantation des constructions futures, des typologies bâties, formes architecturales, intégration des éléments de la transition énergétique,...), tout en permettant la transition énergétique (intégration des panneaux solaires, la question de l'isolation par l'extérieur, périmètres ABF) ;*
- *L'optimisation de l'utilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine en priorisant l'urbanisation dans les tissus existants et en offrant des potentialités importantes de densification (tissu diffus) ;*
- *La mise en place des conditions nécessaires pour encadrer le développement urbain, tous les tissus urbains ne présentent pas les mêmes capacités de mutation et d'évolution.*

### III. LES ESPACES PUBLICS

---

#### **Des places rares malgré le caractère touristique du territoire**

Le Pays de Barr se distingue par la rareté de ses places. Les quelques places de bourg positionnées autour de l'église et de la mairie sont cependant de grande qualité (Barr, Andlau, Epfing).

Mais la plupart des places ont perdu leur qualité et leur rôle d'espaces de rencontre. Elles sont transformées en espaces de stationnement et encombrées de mobilier urbain.

En plus de ces espaces au cœur des centralités, de nombreuses haltes aux abords des villages ont été aménagées pour le stationnement. Leur situation périphérique permet de profiter de points de vue de qualité notamment vers les silhouettes urbaines si caractéristiques des bourgs du piémont viticole.

#### **Les équipements publics représentent également des potentiels de centralité**

En dehors du noyau central des bourgs et villages, l'espace bâti et en particulier les extensions urbaines sont pratiquement dépourvus d'espaces de rencontre et de convivialité. Les équipements publics présents dans la plupart des bourgs et villages (gares, écoles, salles polyvalentes, ...) sont souvent pourvus d'espaces de stationnement, et constituent des lieux stratégiques pour l'aménagement d'espaces publics. Ce sont des centralités de la vie quotidienne ou hebdomadaire de la population, dont la qualité des aménagements est importante pour améliorer le cadre de vie des habitants et des passants.

#### **Des cours d'eau qui constituent un potentiel pour valoriser l'espace public**

L'implantation et l'organisation des villages du Piémont Viticole et de la plaine se sont en grande partie effectuée en lien avec l'eau. De nombreux bourgs et villages ont ainsi un cours d'eau qui les traverse, participant à l'animation et à la qualité de l'espace public.

La valorisation des espaces publics aux abords des cours d'eau est cependant à améliorer. L'eau reste assez peu perceptible dans l'espace public et s'accompagne trop rarement d'aménagements permettant de profiter des lieux pour se poser, s'asseoir ou jouer

#### ***Principaux enjeux :***

---

- *La requalification et le réinvestissement de l'espace public des centres bourgs qui représentent l'identité des communes, tout en veillant à ne pas les muséifier ;*
- *La mise en valeur des places tout en conciliant convivialité et besoins de stationnement ;*
- *La création d'espaces publics qui soient des lieux de vie pour tous en s'appuyant sur les équipements existants ;*
- *La valorisation des abords d'un cours d'eau dans les villages et les bourgs qui participent à l'organisation des espaces publics.*

## IV. LES ENTREES DE VILLE

---

### **Des entrées de ville problématiques concentrées autour de la RD 1422**

La forte pression foncière dans les villages et les bourgs et le long des infrastructures de transports a entraîné un développement urbain généralisé, hors des limites des noyaux villageois. Cela se manifeste par une importante consommation de l'espace agricole et un impact visuel important sur le paysage des entrées de ville. Les extensions les plus importantes se sont faites sur la RD 1422 en interface entre les bourgs et villages du Piémont et de la VRPV et dans les fonds de vallées.

Le long de la RD1422 se concentrent de nombreux secteurs d'activités développés sans harmonie avec les formes traditionnelles du village. La disparité des matériaux, enseignes, couleurs et volumes contribue à créer des sections d'entrée de villes peu attractives.

Les entrées et traversées des nouvelles extensions urbaines sont à améliorer pour valoriser le cadre de vie des habitants et l'image des villages et bourgs.

### **Les gares, des entrées de ville importantes aujourd'hui peu accueillantes**

Bien connecté par le train, le territoire du Pays de Barr compte six gares qui sont autant d'entrées de ville. Le territoire, desservi par le train, est directement connecté à l'Eurométropole. Les gares, espaces de centralités urbaines, constituent des entrées de ville importantes, insuffisamment valorisées, et ne répondant pas aux modes de vie d'aujourd'hui.

En effet, ces gares ne sont plus adaptées à l'accueil du public. Les services sont réduits au minimum, les lieux d'attente sont peu confortables, n'offrant pas toujours un abri contre les intempéries ni des bancs pour s'asseoir, le stationnement vélo reste assez peu pris en compte et la signalétique n'est pas toujours présente pour orienter le voyageur.

Les bâtiments des gares du Pays de Barr représentent un élément repère de grande qualité architecturale, mais le changement de destination de la plupart des gares, souvent en logement, n'a pas contribué à les valoriser comme lieux publics de rencontre et de services.

#### ***Principaux enjeux :***

---

- *La requalification des entrées de ville, où les développements périphériques sont très visibles et participent à l'image de la commune, afin qu'elles contribuent à la qualité des paysages ;*
- *La valorisation des gares, qui constituent des entrées de ville importantes, au travers de l'aménagement des espaces publics adjacents banalisés, pour en faire des centralités et des sites d'accueil qualitatifs pouvant accueillir des services utiles aux usagers ;*
- *Le traitement de la relation de la gare au centre du village ou du bourg.*

## V. LES LISIERES URBAINES

---

### **De nouvelles extensions urbaines qui posent des problèmes de lisières urbaines**

Les extensions de l'enveloppe urbaine hors noyaux villageois impactent les lisières urbaines. La façon dont l'espace bâti s'organise et se connecte au bourg et aux espaces de culture conditionne la qualité des lieux. L'implantation des extensions se fait le plus souvent directement au contact des cultures dans une relation de confrontation plus que de transition. L'implantation du bâti, le volume, la continuité de l'espace privé ne permet plus la perception visuelle et l'accès physique vers les espaces de cultures et le grand paysage.

Dans un paysage emblématique comme celui du Pays de Barr, la composition des villages et bourgs revêt une grande importance dans leur perception. Le développement des extensions urbaines (activités, lotissements) crée une perte de lisibilité et de repères, mais génère aussi des limites peu définies.

### **Une végétation qui joue un rôle majeur dans l'intégration des bourgs et villages**

Le développement des villages a entraîné la construction de lotissements en périphérie. La périurbanisation a ainsi modifié la lisière agricole historique des villages, participant à la disparition de la ceinture de vergers qui assurait la transition entre le village et les espaces de cultures.

L'alignement d'arbres qui accompagne souvent ponctuellement les itinéraires routiers participe à la qualité des vues et crée une transition avec l'espace alentour et notamment au niveau des lisières urbaines.

### **Un développement sur les coteaux qui nuit à la lisibilité des paysages**

Les extensions urbaines investissent par endroit le piémont. Elles bouleversent la silhouette du village et mettent en péril sa valeur patrimoniale. Par leur implantation dans la pente, leur faible densité, la diversité des orientations, des volumes, des couleurs et des matériaux de toiture, ces extensions pavillonnaires nuisent à la qualité du site avec une architecture qui s'impose et perturbe la compréhension paysagère du site.

Ainsi il convient de veiller à choisir l'implantation du site des nouvelles extensions notamment sur les coteaux mais aussi à la limite du vignoble et de la plaine, où les constructions peuvent avoir un impact fort sur les vues depuis et vers le piémont.

#### ***Principaux enjeux***

---

- *La préservation de la particularité du paysage (relief, cours d'eau, ...), afin que chaque bourg puisse préserver son identité ;*
- *L'intégration de nouveaux quartiers avec le site pour conserver une harmonie garante d'une qualité paysagère des lieux ;*
- *L'aménagement des lisières urbaines comme des transitions permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants afin d'éviter les confrontations difficiles et de créer un espace de détente fréquenté.*

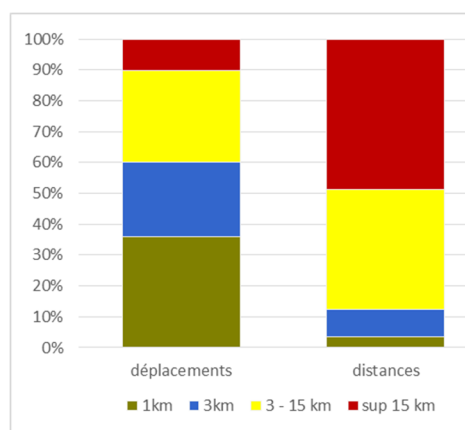


# G. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

## I. LES ACTIFS ET LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS

### 1. Une majorité des déplacements tous motifs confondus s'inscrivent dans la proximité

**Graphique n°6.** Distribution des déplacements et distances parcourues par les résidents du SCoT du Piémont des Vosges en fonction de la classe de distance



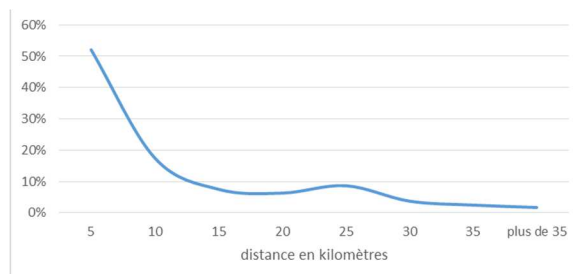
Source : ADEUS EMD 2009

A l'échelle du SCoT du Piémont des Vosges, 6 déplacements sur 10 effectués par des résidents font moins de 3 kilomètres. La majeure partie des déplacements s'inscrivent donc dans une relative proximité. Pour autant qu'ils soient inscrits dans la proximité, ces déplacements restent néanmoins majoritairement réalisés en voiture et ce, presque sans partage au-delà du kilomètre.

Les déplacements plus longs, au-delà de 3 kilomètres représentent 40 % des déplacements réalisés par les résidents, mais près de 90 % des distances réalisées. Ces déplacements sont à plus de 90 % réalisés en voiture.

Si pour les déplacements plus longs, la capacité d'action du PLU reste limitée, en revanche, la prédominance de la voiture pour les déplacements courts peut poser des enjeux d'aménagements, de cadre de vie et de santé publique et de développement de l'offre et de l'usage du vélo ou du vélo à assistance électrique.

### Graphique n°7. Répartition des déplacements tous motifs en terme d'éloignement au domicile



Source : ADEUS EMD 2009

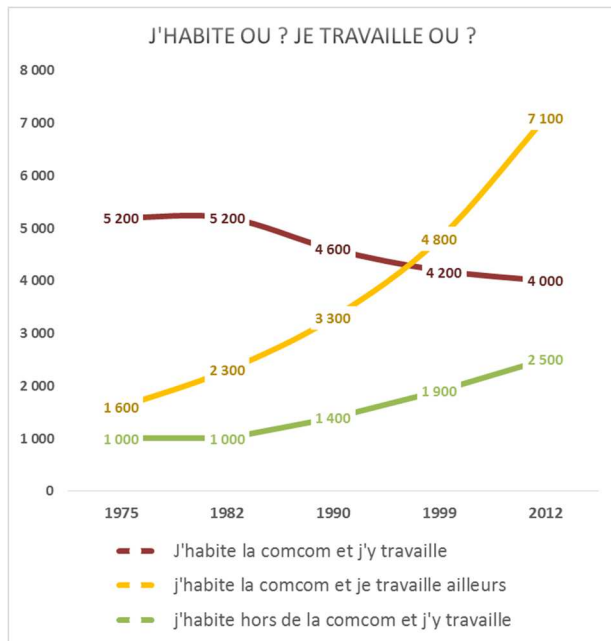
Comme le montre le graphique précédent, une majorité des résidents restent dans une relative proximité à leur domicile et pratiquent donc une majeure partie de leurs activités sur le territoire de la Communauté de communes. Au total, ce sont près de 46 % des résidents mobiles<sup>10</sup> qui effectuent la totalité de leur programme quotidien sur le territoire de la Communauté de communes. Les personnes restant sur le périmètre de la Communauté de Communes sont surreprésentées chez les plus jeunes et les plus âgés avec près des deux tiers des moins de 20 ans et des plus de 60 ans qui restent dans la proximité, contre seulement un tiers des 20 - 60 ans. La forte incidence de l'éloignement au travail évoquée dans la première partie de ce diagnostic (cf. partie I.I) explique largement ces différences entre les classes d'âge.

## 2. Une interdépendance accrue avec l'ensemble des territoires environnants

La déconnexion entre lieu de résidence et lieu de travail présentée dans la première partie du diagnostic touche autant le territoire et les habitants de la Communauté de Communes du Pays de Barr que l'ensemble du territoire alsacien, et constitue le principal vecteur des besoins en déplacements hors proximité.

<sup>10</sup> Les résidents mobiles représentent un peu moins de 90 % de la population résidente, un peu plus de 10 % ne sortant pas de leur domicile

**Graphique n°8. Evolution des lieux de travail et de résidence pour les actifs travaillant ou habitant la Communauté de Communes du Pays de Barr**

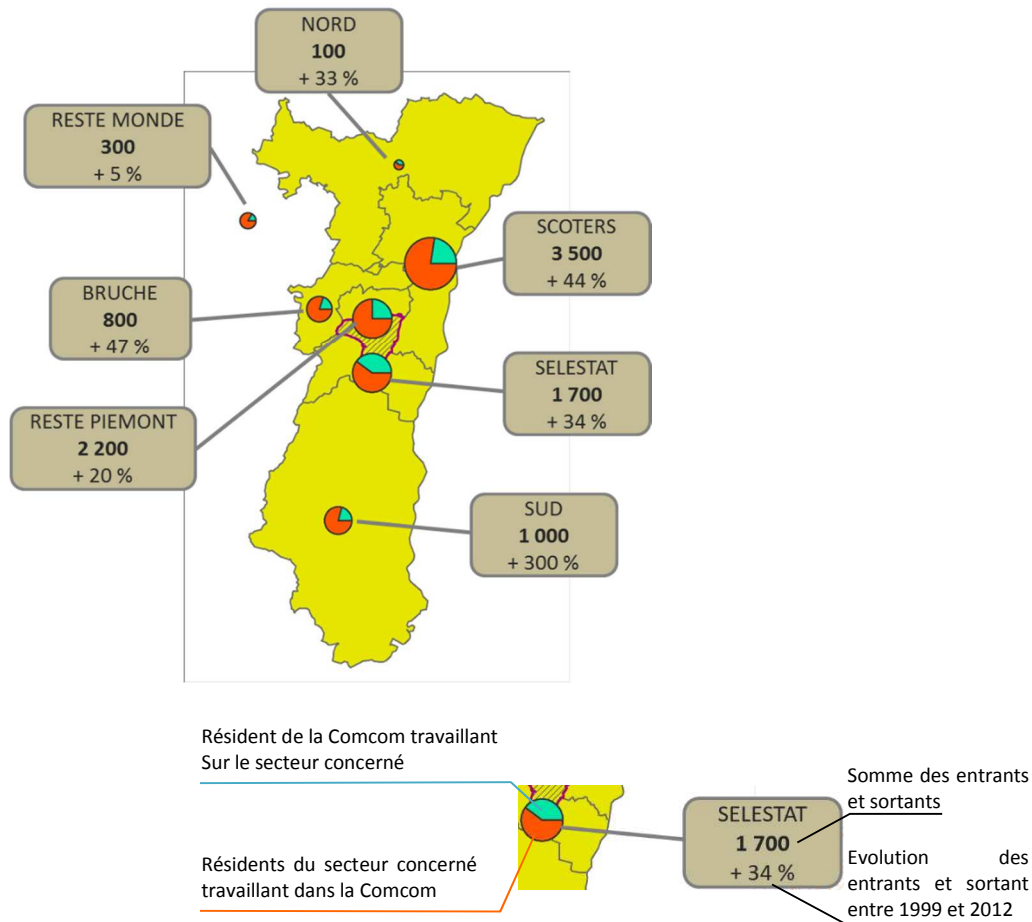


Source : INSEE RP

Ce graphique illustre les logiques à l'œuvre en matière de lien entre lieux de résidence et lieux de travail sur les trente dernières années. Les phénomènes marquants sont bien ici ceux de la diminution des actifs résidant et travaillant sur la Communauté de Communes et, conjointement, celui de la croissance encore plus soutenue du nombre d'actifs résidants allant travailler à l'extérieur de la Communauté de communes. Parallèlement à ces deux mouvements, on note également la croissance plus modérée des actifs travaillant sur la Communauté de Communes mais n'y résidant pas. En l'espace de 30 ans, le nombre d'actifs travaillant sur la Communauté de Communes mais n'y résidant pas et ceux y résidant sans y travailler a augmenté de près de 270 %. Cette croissance de l'interdépendance avec les autres territoires s'est faite de manière privilégiée sur les secteurs les plus proches comme l'atteste la carte ci-dessous.



#### Carte n°4. intensité et évolution des échanges d'actifs avec les secteurs voisins



Source : INSEE RP 1999-2012

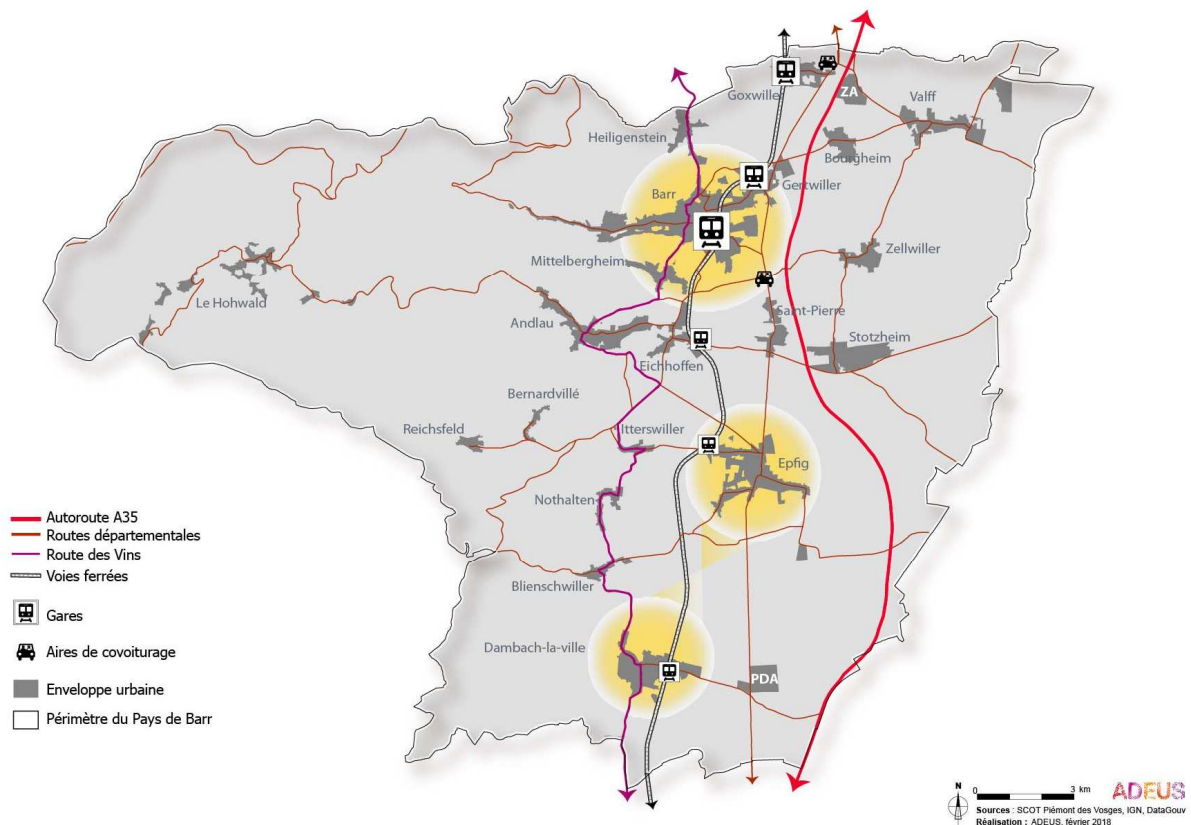
Le principal territoire d'échange avec la Communauté de Communes du Pays de Barr est sans surprise celui du SCOTERS et en particulier, en son sein, celui de l'Eurométropole pour les raisons exposées dans la première partie de ce diagnostic. Le secteur de Sélestat est également marqué par un volume important d'échange, mais également par une relative symétrie des échanges, contrairement aux autres secteurs. Le nord de l'Alsace apparaît comme un territoire peu en lien avec la Communauté de Communes du Pays de Barr, contrairement au sud, et particulièrement l'agglomération colmarienne. C'est également ce secteur pour lequel les évolutions sont les plus sensibles avec près de 300 % d'augmentation entre 1999 et 2012.

Les évolutions très importantes en matière d'échange posent la question de la qualité des liaisons avec le reste des territoires, quels que soient les moyens de transport.

## II. LE MAILLAGE DU TERRITOIRE

### 1. Les infrastructures routières assurant une bonne intégration du territoire dans les réseaux de déplacement

Carte n°5. Principales infrastructures de déplacement sur le territoire



Assez naturellement, la dynamique des échanges repose sur la qualité des réseaux et en particulier des réseaux routiers qui sillonnent le territoire.

Le grand axe routier, desservant le Piémont des Vosges (VRPV ou A35), révèle un territoire principalement orienté nord-sud qui se positionne entre les agglomérations de Strasbourg, Obernai et Sélestat. L'autoroute A35 se positionne en axe de transit régional et de liaisons interurbaines reliant les communes du Piémont des Vosges entre elles ainsi que les grands centres urbains.

Cet axe nord-sud est renforcé par la présence de la RD 1422, ancienne route romaine, et de la route des vins qui assure une liaison locale entre les différentes communes viticoles du territoire. Il a une vocation touristique et d'échanges de proximité.

La RD 1422 et la VRPV assurent une complémentarité qui permet d'offrir au territoire à la fois une excellente accessibilité interne sans être fortement grevé par les circulations de transit, et aussi un accès rapide et confortable avec le reste du territoire alsacien et au-delà.

L'axe est-ouest est constitué par un réseau dense de routes secondaires qui constitue une desserte inter-agglomérations en direction des Vosges.

## **2. Les transports en commun interurbains inégaux**

Par ailleurs, la présence de l'infrastructure ferroviaire permet de garantir aux personnes ne disposant pas d'une voiture (ou ne souhaitant pas l'utiliser) la possibilité de se déplacer hors du territoire. Bien qu'inégale sur les différentes gares du territoire, l'offre ferroviaire, si elle n'offre pas la flexibilité d'une offre de type urbaine, permet néanmoins de garantir les besoins d'une majeure partie des pendulaires à destination de Strasbourg, Obernai, Molsheim ou Sélestat. Compte tenu des évolutions qu'a connues la ligne ferroviaire en 2007, le train permet également un accès aisé et rapide à l'aéroport d'Entzheim, et naturellement aux services TGV en gare de Strasbourg.

Les communes de Barr, Dambach-la-Ville, Gertwiller, Goxwiller, Eichhoffen et Epfig disposent d'un arrêt ferroviaire ou d'une gare peu aménagés et qui n'offrent pas tous les mêmes niveaux de services. D'autre part, un manque de coordination avec les autres transports collectifs fait que cette offre n'est pas concurrentielle par rapport à la voiture.

L'offre de transport ferroviaire est satisfaisante pour le nord du territoire jusqu'à Barr (origines / destinations : l'Eurométropole) et moins performante pour le sud du territoire (origines / destinations : l'Eurométropole et Sélestat).

L'offre de déplacements en transports en commun est complétée par l'existence d'un service de transport à la demande (Taxico') qui fonctionne en semaine et le samedi matin, et qui permet de se déplacer non seulement à l'intérieur de la Communauté de Communes mais également de rejoindre Obernai et/ou Rosheim. Cette offre n'est en revanche destinée ni aux trajets domicile – travail ni aux trajets domicile – école.

L'offre de transport collectif était complétée jusqu'en 2016 par la desserte de voyageurs par autocars avec deux lignes du réseau bus RESEAU 67.

### 3. Des modes actifs orientés davantage vers l'offre touristique que pour les déplacements quotidiens

Le Pays de Barr compte un réseau dense de sentiers pédestres. Ceux-ci sont avant tout des itinéraires de promenades, de découverte des sites historiques et/ou naturels. Mais ils ne constituent pas de véritables liaisons inter-villages et rares sont ceux ayant une vocation structurante en matière de desserte des communes entre elles (du territoire).

Les aménagements piétons - cycles sont peu présents notamment à destination des équipements collectifs ou attractifs (gares, écoles, équipements sportifs) et pour relier les centralités entre elles ou au centre bourg / village.

Le réseau cyclable est principalement centré autour de la D35, sur l'axe de la Véloroute du Vignoble. Il permet la liaison directe entre certaines communes, avec parfois des tronçons sur des espaces protégés, parfois partagés avec les automobiles.

#### ***Principaux enjeux***

- *L'amélioration de la qualité de l'offre ferroviaire au sud du territoire ;*
- *L'aménagement fonctionnel et qualitatif des espaces publics adjacents aux gares et haltes ferroviaires aussi bien pour les usagers que pour les touristes ;*
- *Le développement de l'usage des modes actifs dans la proximité autrement qu'en voiture (maillage et perméabilité du réseau viaire) et permettant l'intermodalité (vélo-TC) ;*
- *Le renforcement des circulations et cheminements en modes actifs permettant de liaisonner le territoire, notamment les nouveaux quartiers et les équipements aux centralités ;*
- *L'aménagement d'un système de déplacements (sécurisation, confort, efficacité) au profit des modes actifs, qui facilite la vie quotidienne des habitants dans la proximité ;*
- *La sécurisation des déplacements, notamment pour les enfants, et leur lisibilité pour les autres usagers comme les touristes.*

## 4. Le stationnement, point de tension entre mobilité et aménagement urbain

### 4.1. Le stationnement privé

A l'échelle de la Communauté de Communes, le taux de motorisation est de 1,4. Néanmoins derrière cette moyenne se cache de réelles différences, puisque plus de 9% des ménages n'ont aucune voiture, 42% en ont une et 49% en ont deux (ou plus). Ce ne sont donc pas tous les ménages qui ont besoin de deux voitures. Néanmoins au cours de la vie, les besoins peuvent changer et certains ménages aujourd'hui possesseur d'une seule voiture pourront être amené à en posséder davantage, notamment quand les enfants du ménage seront en possession du permis de conduire.

La part importante de bâtiments anciens dans le territoire du Pays de Barr rend sensible la question du stationnement résidentiel (1 résidence principale sur 3 date d'avant 1946 contre 25 % dans le Bas-Rhin). En effet, les mutations et densifications du tissu ancien ne permettent pas toujours la création de place sur les terrains privés et augmentent la tension sur le stationnement sur le domaine public.

Dans les communes de plaines, les cours de fermes existent et peuvent permettre d'absorber une partie du stationnement en cas de mutation ou densification. Dans les communes du piémont ou les communes plus urbaine (Barr, Dambach-la Ville, Epfig et Andlau), la densité et la forme urbaine ne permet souvent pas la création de place dans le cas de mutation, rénovation ou densification. Il est alors essentiel de ne pas trop contraindre la mutation de ces bâtiments anciens par les normes de stationnement afin de pouvoir résorber la vacance résidentielle.

### 4.2. Le stationnement public

Le stationnement public est également très tendu dans les communes. Les pôles et bourgs centres exercent un rôle de centre de services et de commerces pour de nombreuses communes sans offre locale. Faute d'offre de transport en commun, l'accès à ces services se fait presque exclusivement par l'usage de la voiture individuelle. L'attractivité touristique renforce encore les besoins de stationnement potentiels.

Les marges de développement de nouveaux stationnements publics sont très limitées dans des secteurs anciens particulièrement denses. La construction d'une aire de stationnement nécessite souvent une acquisition immobilière onéreuse et de démolir un bâtiment ancien, ce qui n'est ni très souhaitable, ni facile compte tenu de l'importance du patrimoine architectural ancien. Pour faire face aux besoins, il existe quelques projets de création de places nouvelles, particulièrement dans les pôles (Barr, Dambach, Epfig) mais aussi dans les communes du piémont viticole (Heiligenstein, Mittelbergheim, Nothalten...). Dans les communes les plus touristiques, la création de stationnement en entrée de commune ou de centre ancien se posera à court ou moyen terme afin de permettre de progressivement libérer de la place dans les rues pour les déplacements piétons et la mise en valeur du patrimoine architectural.

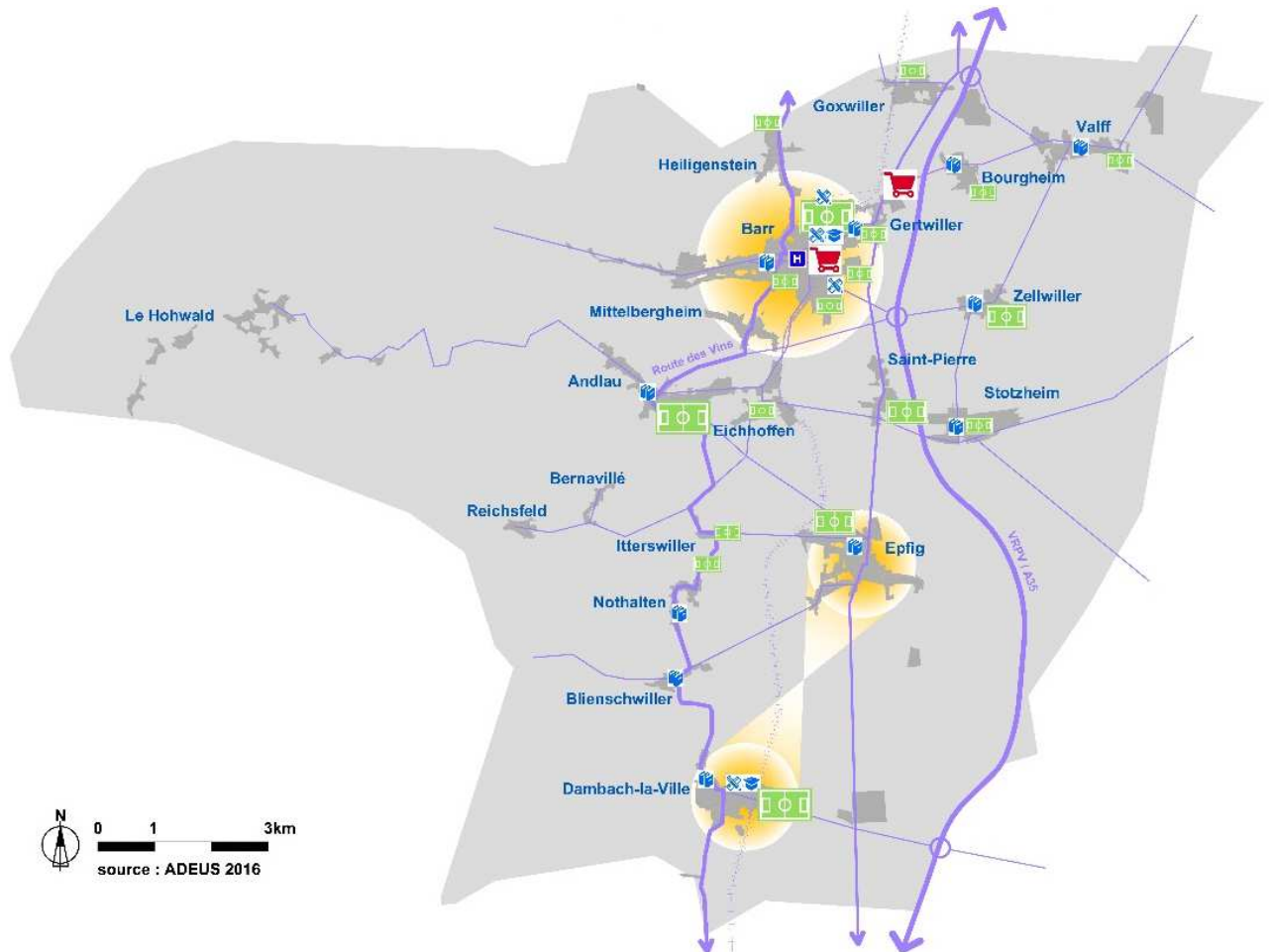
**Principaux enjeux :**

- *Le développement d'une offre de stationnement résidentielle pour permettre aux centres anciens de demeurer attractifs ;*
- *Le développement d'une offre de stationnement à proximité des centres anciens pour leur permettre de rester attractifs notamment face aux commerces de périphérie ;*
- *L'anticipation des besoins futurs en matière de stationnement tous modes, en lien avec le renouvellement du parc ancien et la création de nouveaux logements ;*
- *Le développement des bornes de recharge électrique pour les véhicules électriques (auto et vélo), notamment dans les centralités, ZA ou sur les espaces publics ;*
- *Le développement des pratiques de covoiturage en prévoyant des espaces dédiés et localisés à proximité des grandes infrastructures.*

### III. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

#### 1. Les équipements d'échelle intercommunale

Carte n°6. Les équipements d'intérêt communautaire



Les équipements structurants d'intérêt communautaire participent à l'animation, au rayonnement et à l'image du Pays de Barr.

Ils sont principalement concentrés dans le nord du territoire, avec une offre diversifiée et relativement complète concentrée sur Barr / Gertwiller et dans la partie sud sur le « bi pôle » Dambach-la-Ville / Epfig.

Les équipements scolaires, collèges et lycées, sont présents dans les pôles urbains (Barr et Dambach-la-Ville).

Les équipements de santé (hôpital, clinique, maison de retraite) sont localisés notamment dans les pôles urbains : un établissement hospitalier à Barr et six structures d'accueil des personnes âgées de type maison de retraite (Andlau, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig, St-Pierre).

Le territoire dispose d'un équipement commercial de grande distribution de type supermarché à Barr-Gertwiller, mais d'aucun hypermarché. Cependant les habitants ont accès aux super/hypermarchés des territoires limitrophes, à Obernai au nord et à Sélestat au sud.

Le Pays de Barr, à l'exception du Centre d'Interprétation du Patrimoine d'Andlau, est peu pourvu de grand(s) équipement(s) structurant(s) (ex. équipement culturel ou nautique de type piscine) de rayonnement communautaire participant à l'attractivité et à l'image du territoire.

## **2. Les autres équipements communaux**

Une partie des services est associée au concept de proximité : en raison de la nature de ces services/équipements (considérés comme élémentaires et dits « du quotidien ») leur présence au cœur des lieux de vie des habitants est jugée comme nécessaire pour garantir une bonne qualité de vie des habitants au quotidien. Leur développement est en lien avec la densité de population et le renforcement des centralités urbaines.

Le territoire du Pays de Barr dispose d'une offre d'équipements sportifs et culturels de proximité bien répartie sur le territoire. Chaque commune dispose d'une école (maternelle ou primaire). Les services de santé sont essentiellement présents dans les bourgs principaux (Andlau, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig).

Les villes principales (Andlau, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig) sont dotées d'une offre relativement complète de commerces et services du quotidien :

- services de santé (médecin, pharmacie),
- commerces alimentaires (boulangerie, supérette ou supermarché),
- scolaire (maternelle, primaire),
- autres services participant à l'animation des communes (tabac et/ou presse, bar et/ou restaurant).

Quant aux détaillants alimentaires (superette, épicerie), ils sont présents en dehors des bourgs centraux, mais pas forcément dans toutes les communes.

La localisation des services et commerces de proximité est plus diffuse dans les petites communes qui ne disposent pas d'un panel complet.

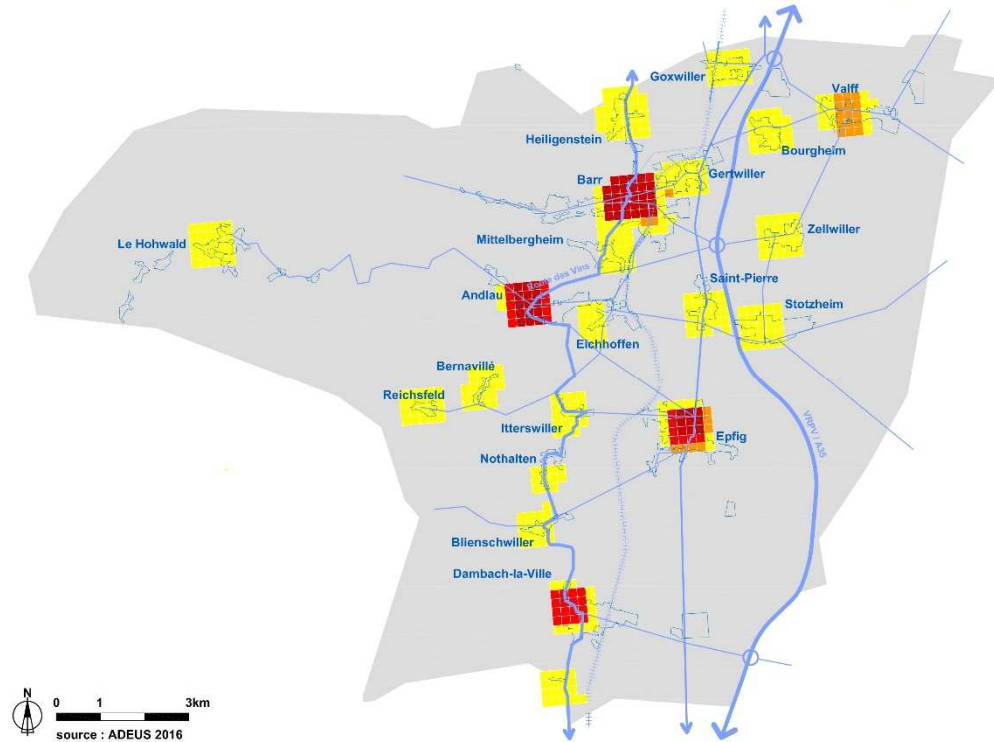


## Carte n°7. Proximité des services dits "du quotidien" au sein du Pays de Barr

Accès aux services du quotidien dans la proximité

Proximité à 500m

- Accès à 1 famille de services
- Accès à 2 familles
- Accès à 3 familles
- Accès aux 4 familles



### Principaux enjeux

- La pérennité des équipements à long terme, notamment scolaires, et des services de proximité par le renouvellement de la population ;
- L'accueil de nouveaux équipements liés au tourisme (structurants et de proximité) qui participent à l'attractivité du territoire ;
- La mutualisation des équipements scolaires (maternelle ou primaire) avec le périscolaire afin de créer des pôles de centralité.

## IV. LA VIE DANS LA PROXIMITE

---

### **Une mobilité et une accessibilité au service du quotidien qui est fonction des logiques de développement des communes**

L'accessibilité aux services du quotidien est nécessaire pour vivre dans la proximité. Elle dépend des logiques de développement urbain des communes du Pays de Barr. Le développement urbain contemporain (à partir des années 1950/60 - 1976), lâche et diffus, a contribué à étendre l'emprise urbaine des communes autour des centres anciens et des axes structurants, ce qui participe à l'allongement des distances et des temps de parcours internes aux communes et favorise l'utilisation de la voiture.

La prédominance de la voiture semble en partie s'expliquer par :

- le faible nombre d'alternatives crédibles existantes aujourd'hui,
- l'organisation des commerces et services sur le territoire qui a tendance à les excentrer et à favoriser leur accès par la voiture,
- des développements urbains qui ont parfois tendance à éloigner l'habitat des centres villes et des aménités urbaines plus généralement,
- l'allongement des distances parcourues quotidiennement qui se poursuit.

### **L'accessibilité aux services du quotidien nécessaires pour vivre dans la proximité**

Vivre dans la proximité n'est pas possible systématiquement, malgré l'existence des services élémentaires dans un périmètre restreint autour du domicile. L'existence de pistes cyclables ou de trottoirs agréables et confortables à fréquenter est, en effet, une condition de l'usage de ces modes de déplacement dans la proximité. D'une manière générale, la qualité des espaces publics est fondamentale dans l'utilisation des modes actifs.

#### ***Principaux enjeux***

---

- *Un développement urbain plus concentré en évitant les impasses afin de réduire les temps d'accès aux services de proximité et aux équipements ;*
- *Le maintien des commerces dans les centralités et les lieux de vie et non en dehors des zones urbanisées.*







**PARTIE II ANNEXE :**  
**DIAGNOSTIC COMPLET**





# A. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

## I. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

---

La Communauté de Communes du Pays de Barr (précédemment "Barr Bernstein") est issue du regroupement de la Communauté de Communes du Piémont de Barr, créée en 1996 (13 communes) et de la Communauté de Communes du Bernstein et de l'Ungersberg, créée en 1994 (7 communes). Sa création, à compter du 1er janvier 2013, a été entérinée par l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2012.

### 1. Compétences de la Communauté de commune

#### 1.1. La Communauté de Communes du Pays de Barr / Compétences obligatoires

##### 1.1.1. Groupe « Aménagement de l'espace »

Elaboration et mise en œuvre d'un Projet de Développement et d'Aménagement du Territoire dans le cadre de la conduite des politiques communautaires en association avec les Communes membres.

Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire par le biais de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou toute autre procédure d'aménagement portant sur des opérations déclarées d'intérêt communautaire.

Schéma de Cohérence Territoriale et Schéma de Secteur ; Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, dans la perspective de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ; Mise en œuvre d'un Règlement Local de Publicité.

##### 1.1.2. Groupe « Développement économique et Tourisme »

Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L4251-17 du CGCT et menées dans le cadre du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII).

Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques.

A ce dernier titre, il est explicitement entendu que les terrains de camping relèvent des zones d'activités touristiques.

Participation au financement des aides et des régimes d'aides mis en place par la Région dans les conditions prévues à l'article L1511-2 du CGCT.

Définition d'un dispositif d'aides ou de régimes d'aides sur le territoire communautaire en matière d'investissement immobilier et de location de terrains ou d'immeubles dans les conditions prévues à l'article L1511-3 du CGCT.

Construction et gestion d'ateliers relais pour des opérations déclarées d'intérêt communautaire.

Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire.

Promotion du tourisme par la mise en œuvre de toute action et de toute mission destinées à l'attractivité du territoire.

Dans le cadre de l'exercice de cette compétence, l'EPCI s'appuiera notamment sur l'Office de Tourisme Intercommunal existant.

Construction, aménagement et gestion d'équipements à vocation touristique déclarés d'intérêt communautaire en favorisant également l'émergence de grands projets structurants contribuant à l'attractivité du territoire ou son rayonnement touristique.

### 1.1.3. Groupe « Actions liées à l'environnement »

Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) dans les conditions prévues aux 1°, 2°, 5° et 8° de l'article L211-7 du code de l'environnement.

Cette compétence comprend les missions obligatoires suivantes :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique,
- entretien et aménagement de cours d'eau, canaux, lacs ou plans d'eau, y compris les accès à ces cours d'eau, canaux, lacs ou plans d'eau ,
- défense contre les inondations,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.

Outre ces missions obligatoires, la Communauté de Communes est par ailleurs compétente, dans le cadre de la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement au sens du 4° de l'article L 211-7 du code de l'environnement, en matière de lutte contre les coulées de boue relevant d'opérations déclarées d'intérêt communautaire.

### 1.1.4. Groupe « Actions liées à l'habitat »

Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage (AAGV) dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

### 1.1.5. Groupe « Actions liées aux déchets »

Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés au sens des articles L 2224-13 et suivants du CGCT.

### 1.1.6. Groupe « Assainissement »

Compétence obligatoire dont la date d'entrée en vigueur est fixée au 6° de l'article L 5214-16 I. du CGCT, soit au 1er janvier 2020, sous réserve d'un nouveau report légal ultérieur.

Intégralité de la compétence assainissement des eaux usées comprenant l'assainissement collectif et l'assainissement non collectif au sens de l'article L 2224-8 du CGCT.

### 1.1.7. Groupe « Eau »

Compétence obligatoire dont la date d'entrée en vigueur est fixée au 7° de l'article L 5214-16 I. du CGCT, soit au 1er janvier 2020, sous réserve d'un nouveau report légal ultérieur.

Intégralité de la compétence relative à la production et à la distribution d'eau potable au sens des articles L 2224-7 et L 2224-7-1 du CGCT.

## 1.2. La Communauté de Communes du Pays de Barr / Compétences optionnelles

### 1.2.1. Groupe « Protection et mise en valeur de l'environnement »

Conduite d'actions d'intérêt communautaire en faveur de la protection et la mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas régionaux ou départementaux, et soutien aux démarches de développement durable visant en particulier la maîtrise de la demande d'énergie.

### 1.2.2. Groupe « Politique du logement et du cadre de vie »

Actions déclarées d'intérêt communautaire destinées à la valorisation, à la promotion et au soutien de l'identité paysagère et patrimoniale locale ainsi que de la sauvegarde des vestiges du patrimoine castral.

Toute opération ou action d'intérêt communautaire destinée à favoriser l'émergence ou la mise en valeur de sites, bâtiments ou équipements remarquables au travers de cheminements ou circuits thématiques.

Actions déclarées d'intérêt communautaire portant sur la valorisation du grand site naturel, patrimonial et paysager du Massif du Mont Sainte-Odile en partenariat avec les territoires concernés et les acteurs impliqués.

### 1.2.3. Groupe « Création, aménagement et entretien de la voirie »

Création, aménagement et entretien des voiries desservant l'ensemble des zones d'activités économiques ainsi que des voiries desservant les ZAC déclarées d'intérêt communautaire.

### 1.2.4. Groupe « Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire »

### 1.2.5. Groupe « Action sociale d'intérêt communautaire »

- Actions dans le domaine de l'enfance et de la jeunesse



Détermination, mise en œuvre et conduite d'une politique communautaire en matière d'enfance et de jeunesse prenant appui sur un Projet Educatif Local en partenariat avec l'ensemble des acteurs impliqués.

Les actions déployées à ce titre comprennent la création, la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements et de structures destinées à :

- l'animation d'un Relais d'Assistants Maternels (RAM),
- l'exercice des activités de crèche, garderie avec restauration, accueils de loisirs périscolaires et extrascolaires ainsi que leur gestion, et déclarées d'intérêt communautaire,
- l'organisation d'un Service Animation Jeunesse (SAJ) développant des activités socio-éducatives et socio-culturelles en direction des jeunes.

- Actions en faveur de l'emploi

Accompagnement ou soutien de toute initiative ou démarche favorisant l'accès à l'emploi sur le territoire, déclarée d'intérêt communautaire.

Est déclaré d'intérêt communautaire le partenariat avec la Mission Locale dans le cadre de l'insertion sociale et professionnelle des jeunes de 16 à 25 ans.

#### 1.2.6. Groupe « Assainissement »

Intégralité de la compétence assainissement des eaux usées comprenant l'assainissement collectif et l'assainissement non collectif au sens de l'article L 2224-8 du CGCT.

La présente compétence sera intégrée de plein droit au titre des compétences obligatoires dans les conditions de délais définis au 6° de l'article L 5214-16 I. du CGCT.

#### 1.2.7. Groupe « Maisons de services publics »

Création et gestion de maisons de services publics et définition des obligations de service public y afférentes en application de la Loi DCRA du 12 avril 2000 dans le cadre d'actions d'intérêt communautaire.

### 1.3. La Communauté de Communes du Pays de Barr / Compétences facultatives

- Aménagement numérique

Création ou participation à la création d'infrastructures de télécommunication à très haut débit dans le cadre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) en partenariat avec les autres collectivités ou acteurs associés.

- Organisation de la mobilité

Réalisation ou accompagnement de toute action revêtant un intérêt communautaire favorisant les modes de déplacements terrestres non motorisés ainsi que les circulations douces destinées au

maillage intercommunal par des cheminements piétons et des liaisons cyclables entre les agglomérations.

Organisation et mise en œuvre d'un service de transport public de voyageurs à la demande en tant qu'AOT/AOM de second rang par délégation du Conseil Régional et dans les conditions prévues à l'article L 1231-1 du code des transports.

Réalisation ou accompagnement de toute action revêtant un intérêt communautaire favorisant les usages partagés des véhicules terrestres à moteurs relatifs au covoiturage, à l'autopartage ou à d'autres dispositifs poursuivant le même objectif, et dans les conditions prévues à l'article L 1231-1 du code des transports.

- Actions culturelles

Réalisation, promotion, accompagnement ou soutien de toute animation ou tout évènement à caractère culturel comportant une dimension supra-communale et revêtant un intérêt communautaire.

- Actions sportives

Réalisation, promotion, accompagnement ou soutien de toute action ou manifestation à caractère sportif comportant une dimension supra-communale et revêtant un intérêt communautaire.

- Actions éducatives

Fonctionnement et équipement matériel du réseau d'aides spécialisées aux élèves en difficulté (RASED).

## II. LE SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES

---

Le SCoT du Piémont des Vosges couvre un territoire viticole au sud de Strasbourg et son périmètre a été fixé par arrêté préfectoral du 17 octobre 2000. Il regroupe les territoires des cantons de Rosheim, d'Obernai et de Barr soit 35 communes pour un total de 53 000 habitants.

Le SCoT développe différents objectifs et orientations sur les thèmes de l'emploi, de la consommation d'espace ou encore de l'habitat.

Les grands objectifs déclinés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) sont les suivants :

L'objectif cadre est d'accueillir à horizon 2025 environ 74 000 habitants et ce en maîtrisant l'étalement urbain à environ 520 hectares.

Premier objectif: développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat ;

Deuxième objectif : Constituer un territoire d'équité et de solidarité ;

Troisième objectif : Préserver l'environnement, considéré comme exceptionnel. Objectif de protection et de mise en valeur ;

Quatrième objectif : Soutenir l'économie pour développer l'emploi et ce sans viser de spécialisation.

Cinquième objectif : Développer une mobilité pour tous, respectueuse de l'environnement et adaptée aux besoins.

Le SCoT a été approuvé par les élus le 14 juin 2007. Le Comité Syndical a prescrit le 12 février 2014 la révision du SCoT qui devrait être approuvée en 2020.



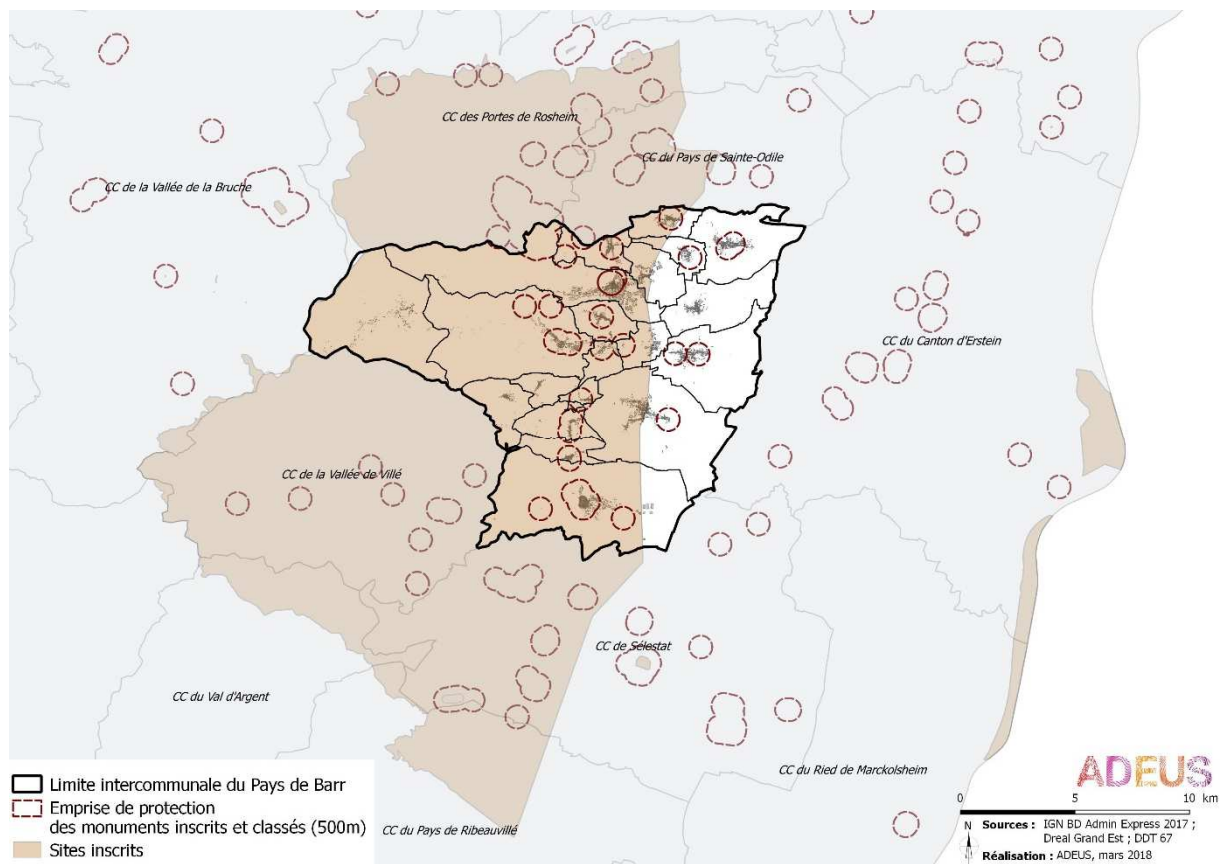
### III. LES AUTRES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES OU REGLEMENTAIRES

## 2. Cadres nationaux

### 2.1. Site inscrit du massif des Vosges

Le massif vosgien possède à ce jour les plus vastes sites protégés d'Alsace. Les sites du massif des Vosges et de Schlucht-Hohneck, inscrits en 1971-1972, représentent à eux deux 61000 ha.

Toutes les communes ou parties de la Communauté de Commune situées à l'ouest de la RD 1422 y sont inscrites.



**Carte n°8. Les emprises de protection actuelles des Monuments Historiques et le site inscrit des Vosges**

Cette protection s'effectue au titre de la loi du 21 avril 1906, puis par la loi du 2 mai 1930, codifiée dans les articles L. 341-1 à 22 du code de l'environnement français lors de sa création par l'ordonnance du 18 septembre 2000.

Les critères définis par la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque conduisent à protéger des espaces d'une très grande diversité :

Espaces naturels qui méritent d'être préservés de toute urbanisation et de tout aménagement ;

Paysages marqués tant par leurs caractéristiques naturelles que par l'empreinte de l'homme ;

Parcs et jardins ;

Écrins paysagers des monuments et des ensembles monumentaux pour lesquels le périmètre de protection prévu par la loi modifiée du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques est insuffisant.

En « site inscrit », seules les "opérations d'exploitation courante des fonds ruraux" sont exemptées de déclaration ou d'autorisation. Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, à l'exception des démolitions qui sont soumises à son avis conforme.

## 2.2. La loi Montagne

La loi Montagne reconnaît la spécificité d'un espace, de son aménagement et de sa protection. Elle définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice de certaines activités économiques, entre autre liées à l'altitude, aux conditions climatiques et aux fortes pentes. Chaque zone est délimitée par un arrêté interministériel.

La loi reconnaît sept massifs en France : Jura, Vosges, Alpes du Nord, Alpes du Sud, Corse, Massif central et Pyrénées. Dans le Pays de Barr, seule la commune du Hohwald est concernée par la loi Montagne.

Elle est une loi d'aménagement et d'urbanisme et a pour but de permettre aux populations montagnardes de vivre et de travailler dans leurs régions en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux :

en facilitant le développement de la pluriactivité par complémentarité,

en développant la diversité de l'offre touristique,

en protégeant et en valorisant le patrimoine naturel et culturel.

Différents dispositifs de la loi Montagne participent à la protection du patrimoine naturel et culturel :

en définissant une spécificité naturelle et culturelle propre à chaque massif et en la valorisant,

en maîtrisant l'urbanisme : construction en continuité ou en hameau nouveau intégré, non constructibilité dans certain cas - en maîtrisant et en contrôlant le développement touristique grâce à la création d'UTN (Unité Touristique Nouvelle).

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne simplifie le régime des "Unités Touristiques Nouvelles" (UTN). Il distingue les opérations stratégiques qui relèvent d'une planification dans les Schémas de Cohérence Territoriales (SCoT), des opérations locales qui relèvent des Plans Locaux d'Urbanismes (PLU). Le projet de loi encourage la

réhabilitation de l'immobilier existant avant de recourir à de nouvelles constructions afin de préserver les sols naturels.<sup>11</sup>

### 2.3. SDAGE Rhin-Meuse

Le 27 novembre 2009, le Comité de bassin Rhin-Meuse, sous la présidence de Claude GAILLARD, a adopté à l'unanimité le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhin et Meuse et a donné un avis favorable aux programmes de mesures correspondants.

Ce document rappelle le respect du décret n°91-1283 du 19 décembre 1991, relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eaux, sections de cours d'eaux, canaux, lacs ou étangs et eaux de mer.

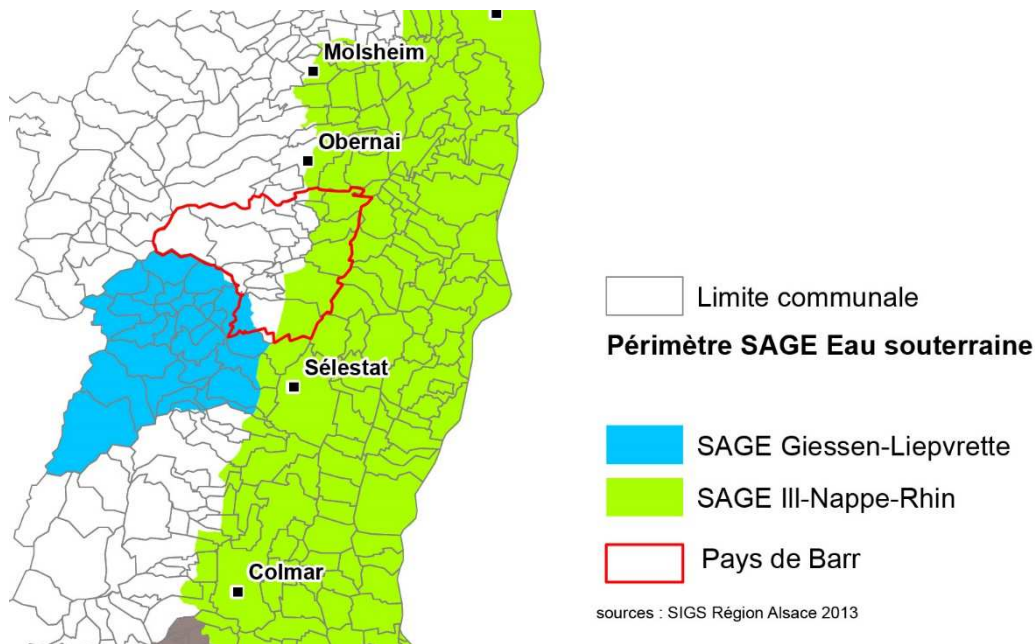
L'objectif premier du SDAGE étant d'instaurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, Il impose :

La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones Humides ;

La lutte contre toute pollution ;

La valorisation de l'eau comme ressource économique ;

L'utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau.



**Carte n°9. Périmètre eau souterraine SAGE III Nappe Rhin**

<sup>11</sup> Référence : - Loi du 9 janvier 1985 et ses décrets d'application et LOI n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne

<http://www.vie-publique.fr/documents-vp/loimontagne.pdf>

La plaine d'Alsace est constituée d'un réseau hydrographique très dense, un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ill-Nappe-Rhin a donc été approuvé le 17 janvier 2005. Il est compatible avec le SDAGE (article L. 212-3 du Code de l'environnement).

Les contraintes imposées par le SAGE sont les suivantes :

préservation de la nappe phréatique rhénane,

préservation des eaux superficielles et des milieux aquatiques associées qui se traduit par : la gestion des débits en période de crues et d'étiages, la gestion de la qualité de l'eau et la restauration des écosystèmes aquatiques.

Le PLU est concerné par le périmètre SAGE des eaux souterraines dans la bande ouest du territoire (Valff, Bourghem, Goxwiller, Zellwiller, Stozheim, Epfig, Dambach-la-Ville. Le PLU devra donc assurer la préservation des écosystèmes liés à la présence de l'eau (zones humides...).

### 3. Schémas régionaux

Conformément à la loi NOTRe, la région Grand Est a prescrit l'élaboration d'un SRADDET.

Il fixe des objectifs et des règles dans les thématiques suivantes :

Égalité/équilibre des territoires

Transport-mobilité

Climat-air-énergie

Biodiversité-eau

Déchets

Habitat et gestion économe de l'espace

A son approbation, il se substituera aux schémas qu'il intègre :

3 schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)

3 schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE)

2 schémas régionaux des infrastructures de transport (SRIT)

Les schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN)

Le futur plan régional de prévention et gestion des déchets (PRPGD)

Il est à articuler avec les autres stratégies régionales : SRDEII, le CPRDFOP, tourisme, transfrontalier, sport, forêt-bois, biomasse, santé, santé environnement et la prospective du Grand Est...

Les schémas régionaux cités précédemment restent applicables jusqu'à approbation du SRADDET (voir page 75 de l'Etat Initial de l'Environnement).

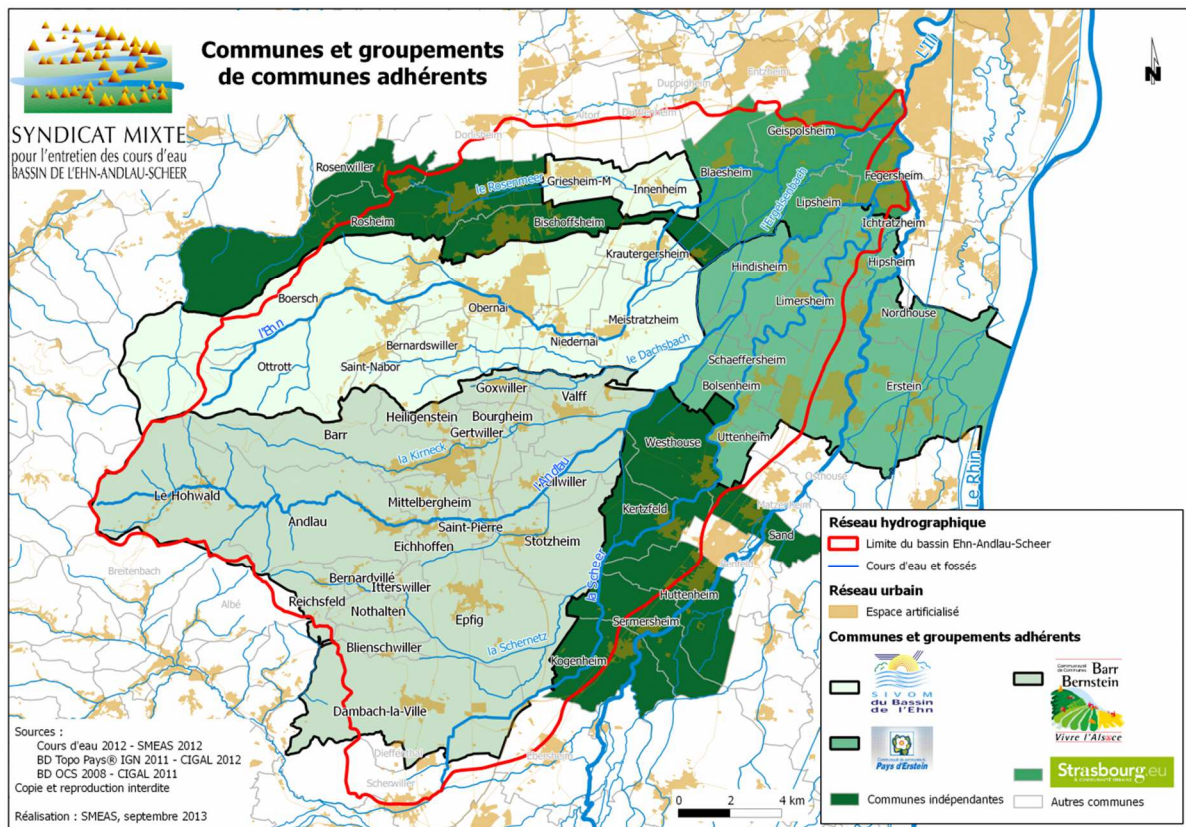
### 4. Autres appartenances

- **Le syndicat des communes et des établissements publics forestiers du Piémont de Barr.**  
Ce syndicat regroupe six communes du Piémont que sont Andlau, Barr, Dambach la ville, Epfig, Heiligenstein et Mittelbergheim. Ce groupement est compétent pour la gestion de personnel.



- **Le Syndicat des Eaux et d'Assainissement du Bas-Rhin** du périmètre du piémont de Barr auquel la Communauté de Communes a transféré la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des ouvrages de collecte, de transport et de traitement d'assainissement. La gestion de l'assainissement collectif lui est confiée. En terme d'eau potable, Andlau a aussi transféré au SDEA certaines compétences de contrôle, d'entretien, d'exploitation des ouvrages de production, de transport et de distribution, ainsi que les compétences étude, rénovation, extension amélioration et gestion des abonnés.
- **Le Syndicat Mixte pour l'Entretien des Cours d'Eau du Bassin de l'Ehn-Andlau-Scheer.**

Le territoire d'actions regroupe 52 communes situées sur le bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer et concernant près 100 000 habitants dont la Communauté de Communes du Pays de Barr.



**Carte n°10. communes et intercommunalités membre du syndicat mixte pour l'Entretien des Cours d'Eau du Bassin de l'Ehn-Andlau-Scheer – source : SMEAS**

- Le Syndicat Mixte pour l'Entretien des Cours d'Eau du Bassin de l'Ehn-Andlau-Scheer a été créé le 26 mars 2001. Le Syndicat Mixte a en charge l'entretien régulier des cours d'eau, les études et les acquisitions foncières nécessaires à l'exercice de cette compétence.

L'ensemble du linéaire des cours d'eau du bassin de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer représente près de 250 kilomètres au total.

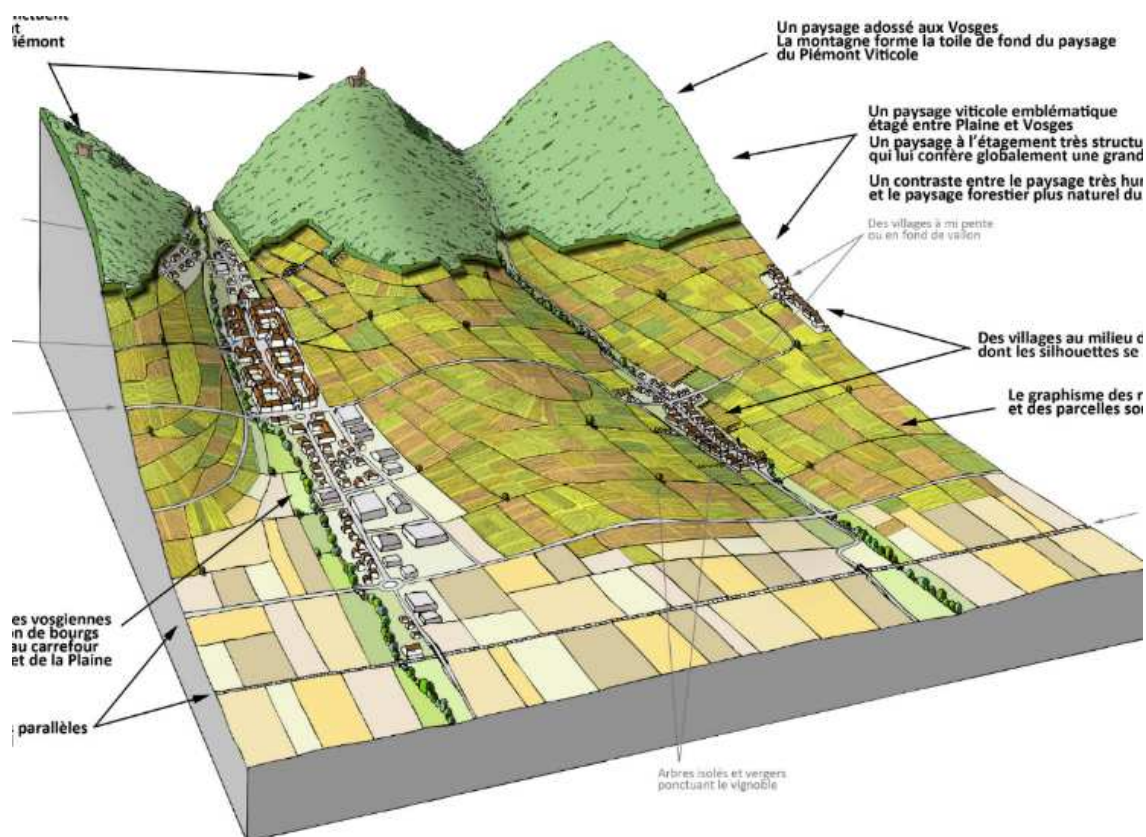


Le Syndicat Mixte met en œuvre des chantiers d'entretien, définis dans le cadre d'un Plan Pluriannuel d'Entretien pour la période 2011-2015 bénéficiant d'une Déclaration d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 4 juillet 2011. Les objectifs des travaux d'entretien sont ceux formulés dans le SAGEECE (Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien des Cours d'Eau), réalisé par le Conseil Général du Bas-Rhin en 2000.

## B. LE SOCLE NATUREL

### I. UN PAYSAGE NATUREL TRES PRESENT ET DE QUALITE MAIS FRAGILE

#### 1. Un territoire caractérisé par 3 unités de paysage contrastées formant la richesse du territoire



Le paysage du Pays de Barr se compose de trois unités de paysage ; la plaine rhénane, le Piémont et le massif vosgien. Structurés nord sud, leur étagement dessinent des lignes très visibles dans le paysage. Les vallées qui les traversent d’est en ouest tracent des axes reliant les différentes unités entre elles.

##### 1.1. La Plaine rhénane

Situé à l’est du territoire, la plaine forme une immense étendue plane entre Rhin et Vosges. C’est un paysage ouvert cadré par les reliefs des Vosges et du Piémont viticole à l’ouest. Situé à fleur d’eau par son faible relief qui affleure le toit de la nappe phréatique, la plaine est un territoire d’une grande

fertilité. Elle forme un vaste damier agricole où domine la culture du maïs irrigué. Les boisements, peu présents, sont liés aux surfaces humides des abords de cours d'eau et à la présence de vergers.

Les implantations urbaines ont privilégié les secteurs les plus élevés et les plus secs formant des chapelets reliés par les axes routiers.

La plaine est structurée par deux axes routiers qui sont également les principaux réseaux routiers du Pays de Barr Bernstein ; l'autoroute A35 et la RD 1422 correspondant à l'ancienne voie romaine.



C'est autour de ces voies que l'on retrouve les principales zones d'activités du territoire.

## 1.2. Le Piémont

Le piémont forme un long contrefort majestueux, imposant et continu, orienté nord/sud, adossé au versant boisé des Vosges et s'ouvrant vers l'est. Ce relief qui se dresse dans le paysage, forme un fort contraste avec les étendues agricoles de la Plaine, sans relief bien marqué, ce qui renforce encore sa prégnance.

Le Piémont s'individualise aussi très nettement en raison de la présence de la vigne sur les pentes. Élément phare et emblématique de cette unité, elle constitue l'activité agricole principale. Le graphisme de la culture des vignes et des parcelles crée un paysage très dynamique et animé.

Ces villages, qui s'inscrivent au cœur d'un terroir viticole à forte valeur agricole, apparaissent comme une succession d'implantations urbaines accrochées à mi-pente. Répondant aux impératifs



d'économie des terres et aux contraintes de la pente, les villages du Piémont présentent une structure urbaine très dense, de forme compacte ou bien linéaire, groupée le long de la rue principale.



Le relief du Piémont est modulé par les nombreux cours d'eau formant autant de porte d'entrées dans le massif montagneux. Les rivières entaillent le piémont et s'en éloignent perpendiculairement vers la Plaine. C'est à l'entrée de ces vallées que vont s'installer des places fortes qui défendaient l'accès aux différentes vallées vosgiennes. C'est le cas d'Andlau qui procède de ces premières installations humaines aux débouchés des vallées.

En position stratégique de verrou à l'entrée des vallées, il subsiste de ces villages-bourgs un noyau historique relativement compact. Il s'agissait souvent d'un centre fortifié, qu'un fossé communal venait compléter. Dambach en est un exemple marquant avec ses portes, vestiges de ses anciennes fortifications.

Aujourd'hui la situation privilégiée des bourgs d'Andlau et de Barr à l'articulation des axes de développement de la vallée et du Piémont ont encouragé leur développement urbain à partir du XIXe siècle. S'étalant largement vers l'Est, en direction de la Plaine, ces noyaux urbains se trouvent aujourd'hui noyés dans un tissu lâche de zones résidentielles et industrielles formant d'importantes nappes urbaines et des conurbations par le regroupement de plusieurs noyaux urbains (Barr/Gertwiller et Andlau/Eischhoffen).

A l'est vers la Plaine, ce sont les cultures qui marquent la fin de l'unité. En bas du Piémont Viticole quelques prairies, petits vergers ou des parties plus humides amènent une diversité par endroits au débouché des vallées vosgiennes.



### 1.3. Le massif vosgien

Le massif vosgien forme l'arrière-plan du paysage de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

D'altitudes moyennes entre 600 et 900 mètres, cette partie des Vosges se caractérise par un paysage de moyenne montagne avec des sommets aux altitudes intermédiaires entre les Vosges du Nord et les Hautes Vosges au sud. Les principaux sommets culminent 1098 mètres (les abords Champ du Feu) ou à 970 mètres (rocher du Neuntelstein).

La couverture forestière domine largement les reliefs vosgiens. La végétation se compose d'une diversité de boisements, mêlant les feuillus et les conifères, donne une palette étendue de couleurs et de formes.

Dans ce paysage aux ambiances forestières, les espaces ouverts de clairières du Hohwald confère au village un caractère animé et dynamique.

Cette entité de paysage est entaillé par la vallée de l'Andlau qui, très étroite, offre des vues plus intimes vers de petites prairies, ripisylves et sous-bois.

En contrepoint, les sommets offrent des vues plus ouvertes et plus spectaculaire développant de vastes panoramas aux vues plongeantes.

Par son aspect naturel, très boisé et en relief, le massif vosgien forme une toile de fond et une ligne de force impressionnante qui contraste et met en valeur le piémont viticole.

Les châteaux disséminés sur les sommets constituent des éléments repères ponctuant le massif ; châteaux de Bernstein, Spesbourg et d'Andlau.



## 2. Une identité fondée sur le piémont viticole et sa route des vins

Le piémont viticole avec ses villages patrimoniaux nichés sur ses flancs, son vignoble composant un paysage graphique et dynamique et son massif boisé ponctué de châteaux qui domine, constitue un élément identitaire majeur et unique en Alsace. Représenté par sa **Route des Vins**, il compose l'image la plus diffusée et la plus stéréotypée des paysages alsaciens.

*Il représente à lui seul l'image idéale de l'Alsace celle d'une harmonie paysagère mais aussi sociale et culturelle idéalisée. « Au XVIIe siècle, la représentation des paysages du Piémont Viticole est déjà fixée : au pied du coteau, les vignes remontent jusqu'à la forêt, les villages et les bourgs animés d'un ou plusieurs clochers s'étirent en guirlande dans un vaste espace de cultures ordonnancées et ponctuées d'arbres isolés et de vergers ; au-delà du piémont, les Vosges créent un effet de barrière renforcé par la présence des châteaux ou de leurs ruines installés sur les sommets». (Source : Atlas des paysages d'Alsace)*

*«La ville de Barr, que la belle gravure de Silbermann représente telle qu'elle se montrait aux regards, il y a un siècle, est l'une des localités le plus heureusement situées au pied des Vosges. Elle occupe, à l'entrée de la pittoresque vallée de Kirneck, la pente sud-est du Kirchberg, colline plantée en vignoble, formant le dernier contrefort du mont Sainte-Odile, dont elle est encore séparée par la côte déboisée du Moenkalt et par le mamelon qui porte les ruines du château de Landsberg, au pied même du Mennelstein et de la Bloss. De l'autre côté, la ville est adossée à la base d'une colline également couverte de vignes, appelée le Rothland (terre rouge), sans doute à cause de la couleur de son sol sablonneux. Derrière celle-ci s'élève le sommet boisé du Crax, qui, à la fin du XIIIe siècle, était couronné par un château appartenant à un sire Cunon de Berkheim, landvogt d'Alsace». Lucien Fretin, Compte-rendu d'un voyage en Alsace-Lorraine fait en août 1901, 1903 (Source : Atlas des paysages d'Alsace)*

La Route des Vins constitue le parcours emblématique du territoire du Pays de Barr. Cette route, très fréquentée, traverse du nord au sud le vignoble et donne accès aux nombreux villages qui présentent un patrimoine urbain de grande richesse. A l'écart des grands axes structurants, elle constitue le vecteur idéal pour parcourir et découvrir le vignoble et ses villages.





Pour autant, concernant le Pays de Barr, si la route des vins constitue un atout majeur pour son attractivité, il ne comporte aucun des sites majeurs du Piémont viticole alsacien. Sa situation à l'interface entre, au nord, le Mont Sainte-Odile et Obernai et, au sud, le Haut-Koenigsbourg et Colmar nécessite d'en tenir compte.

L'enjeu pour le piémont viticole est de conserver et promouvoir un paysage diversifié, formant l'écrin des villages et l'image de marque des domaines de production viticole.

Un dossier de classement de la route des vins d'Alsace à l'UNESCO est actuellement en cours de montage par l'Association Départementale du Tourisme

### **3. Un paysage visible de partout**

Dans ce territoire, l'organisation des unités de paysage étagées entre plaine et massif et orienté en plan incliné vers l'est entraîne de fortes visibilitées.

L'élévation du relief crée depuis la plaine des vues frontales qui donnent à percevoir finement le paysage tel un tableau qui se déroule.

Le Piémont viticole forme une formidable marche entre les Vosges et la Plaine, qui offre de nombreuses vues en belvédère. Les villages, entourés de vignes, ponctuent, de place en place, les vues lointaines, formant autant de points d'appel et de repères. Des covisibilités renouvelées apparaissent au fil des routes, entre les villages, ou depuis les pentes au gré des chemins. Elles donnent à lire clairement les silhouettes urbaines qui sont dominés par les clochers d'églises et qui avec les châteaux constituent des repères ponctuant ce territoire.

Au-dessus, la forêt jusqu'aux crêtes forme le fond de scène de cette représentation, dont la très forte valeur culturelle participe de la reconnaissance des paysages du vignoble alsacien.

Les infrastructures structurantes orientées nord-sud font du Pays de Barr, un territoire particulièrement visible et mise en scène. Les trois routes qui constituent les axes majeurs de perceptions et de découverte du territoire sont l'autoroute A35, la RD 1422 et la Route des Vins. (Voir carte n°10, n°11 et n°12 cônes de vues)

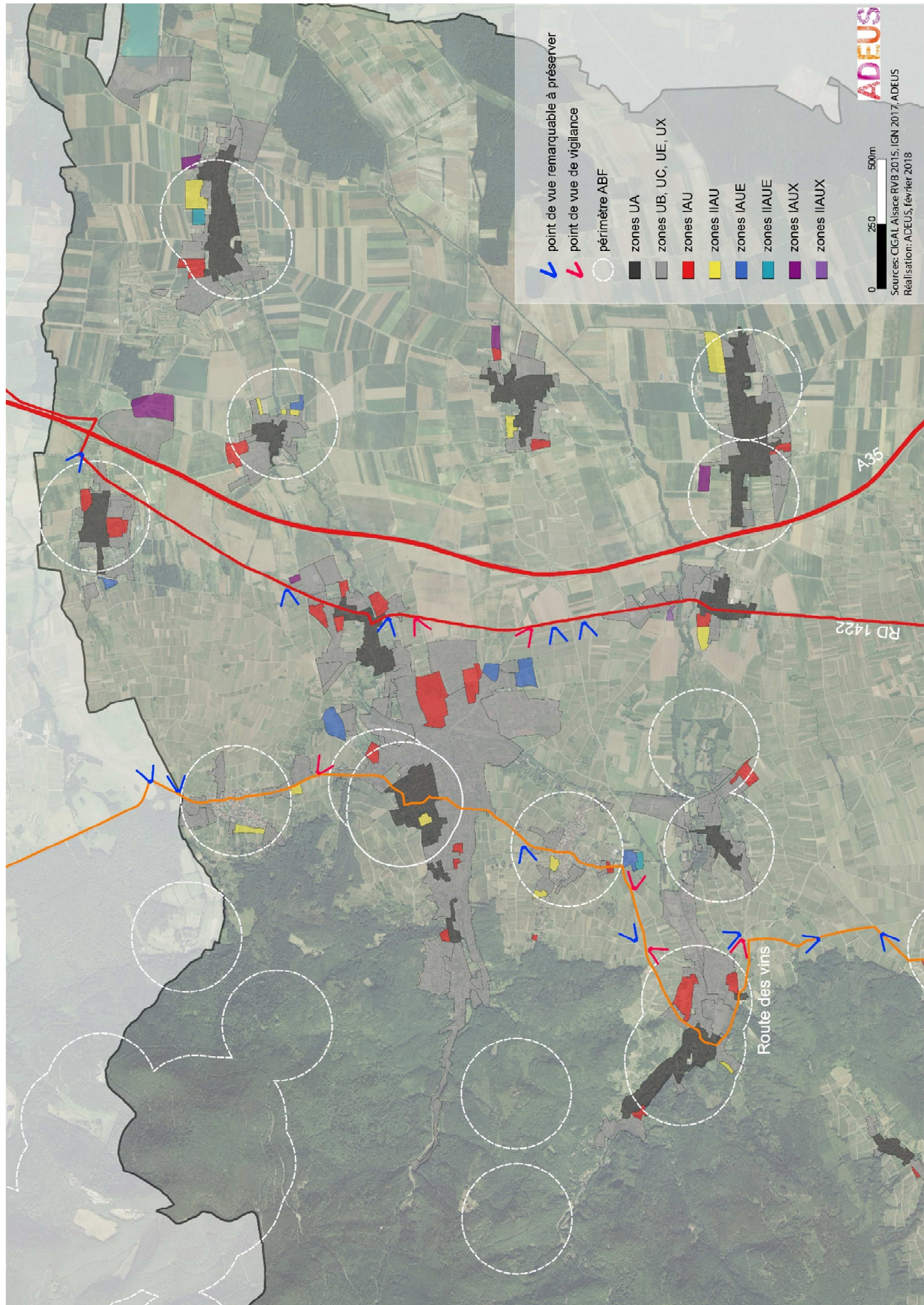
**L'autoroute A 35** longes sur toute sa longueur la limite Est du territoire. Depuis l'autoroute A 35, le piémont accompagne, comme une toile de fond, le parcours, formant à la fois un repère et un horizon offrant de vastes perspectives.

L'implantation des zones d'activités, perceptibles depuis l'autoroute dans le paysage ouvert de la Plaine, nuit à la qualité des vues. La zone d'activités de Dambach-la-ville en est une illustration marquante.

La **RD 1422**, relie les bourgs implantés en pied de coteaux. Accompagnée en partie d'arbres d'alignement, elle offre de larges vues sur les villages groupés de la Plaine et du Piémont. La qualité des vues dépend largement des aménagements aux premiers plans et des abords immédiats du point de vue d'où l'enjeu de maîtriser la qualité des aménagements des entrées de ville et des lisières urbaines.

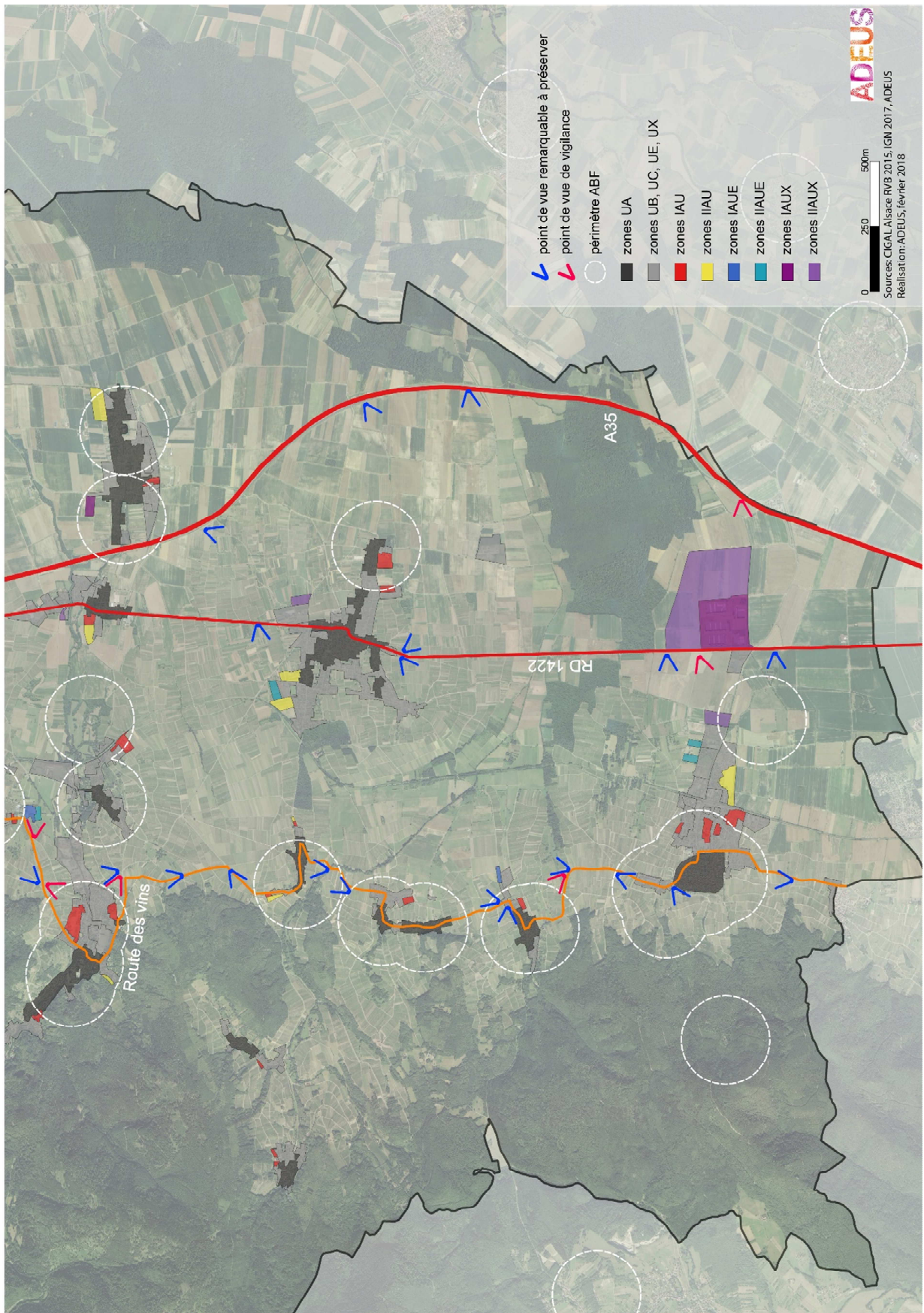
**La Route des Vins**, itinéraire touristique majeur du Piémont, traverse nombre de villages et permet la découverte des grandes composantes paysagères du vignoble alsacien. Son tracé sinueux suivant le relief des coteaux offre des vues multiples et changeantes donnant à voir les silhouettes des villages visibles de loin. L'aménagement des aires d'accueil et de stationnement contribue à valoriser ces points de vue.





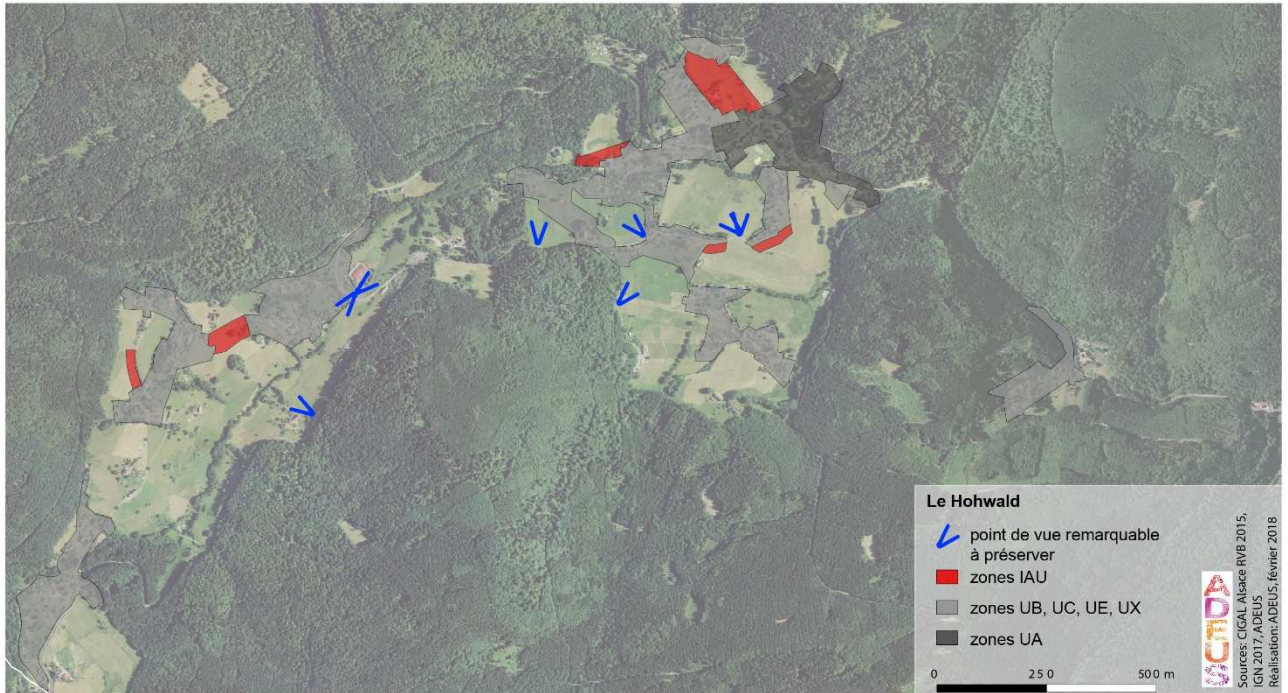
Carte n°11. Les cônes de vue sensibles depuis les voies nord-sud – partie nord





Carte n°12. Les cônes de vue sensibles depuis les voies nord-sud – partie nord





Carte n°13. Les cônes de vue sensibles depuis le Hohwald

### ***Principaux enjeux***

*Dans ce paysage emblématique tel que celui du Pays de Barr, l'enjeu consiste à préserver les particularités du paysage (relief, terroir, cours d'eau, ...) qui construit son identité.*

*Ainsi il s'agit de :*

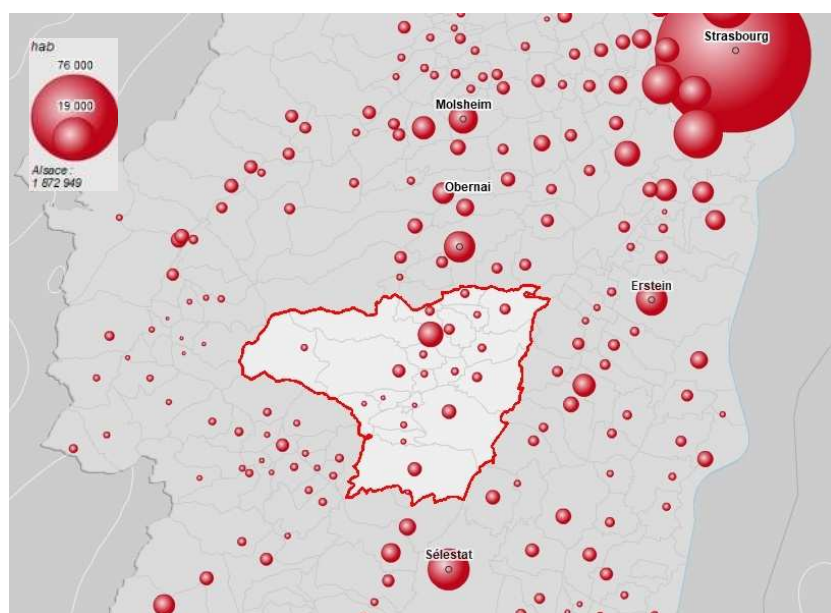
- *Maintenir une diversité paysagère caractéristique de chaque unité de paysage ;*
- *Préserver la valeur patrimoniale des bourgs ainsi que les éléments de petit patrimoine ; murets, chapelle,...*
- *Valoriser et développer des lieux « belvédère » pour profiter du paysage ;*
- *Préserver et valoriser la route des vins, itinéraire emblématique du territoire ;*
- *Maitriser les extensions urbaines, particulièrement visibles dans ce paysage de relief ;*
- *Soigner les façades des bourgs visibles depuis les principaux axes structurant du territoire ;*
- *Valoriser la présence de l'eau qui lie les trois unités de paysage ;*
- *Maintenir les ouvertures agricoles dans le massif vosgien.*

# C. LES STRUCTURES ET DYNAMIQUES HUMAINES

## I. UNE DEMOGRAPHIE DYNAMIQUE

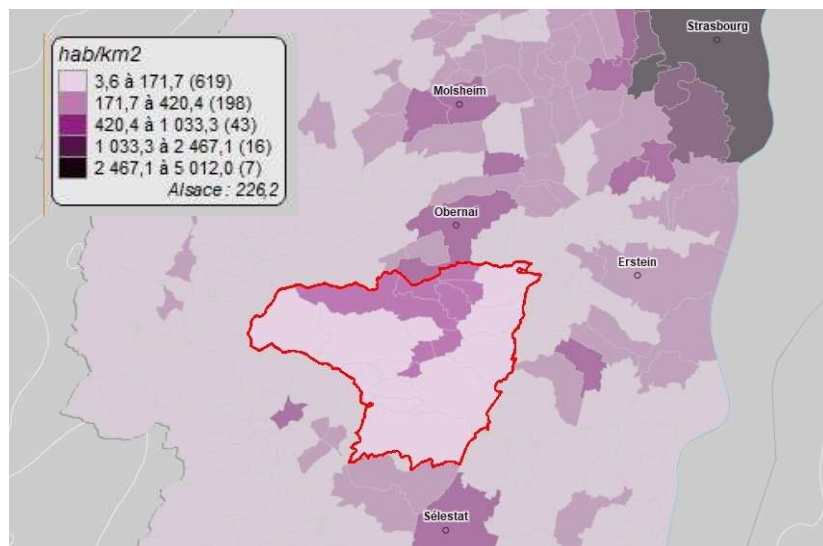
### 1. Un des territoires les plus dynamiques du Bas-Rhin

En 2014, la population de la Communauté de Communes du Pays de Barr s'élève à 23857 habitants. Soit +4740 habitants environ depuis 1990, correspondant à près de 170 habitants supplémentaires, en moyenne, par an.



Carte n°14. Population municipale en 2014. Source : INSEE, RGP2014

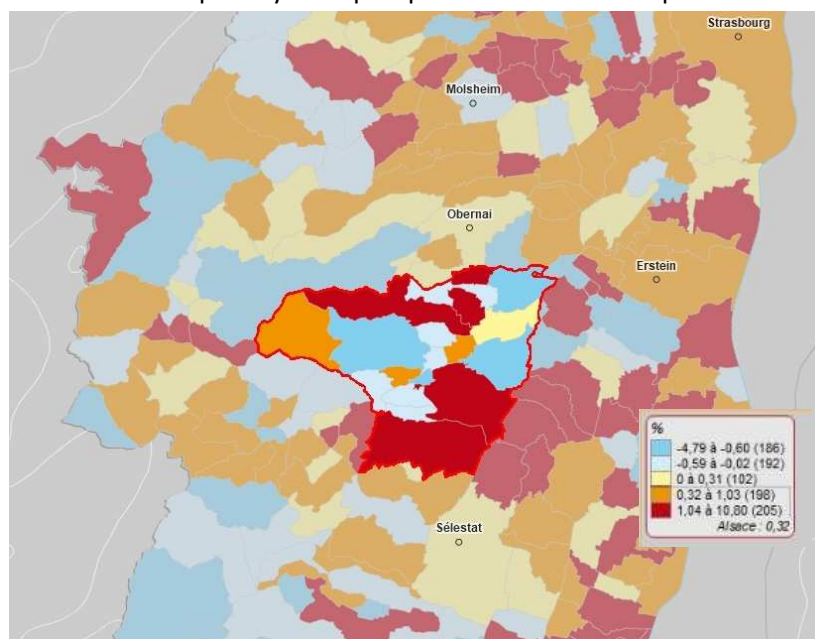
En termes de répartition spatiale, les communes les plus densément peuplées se localisent au nord du territoire, dans le prolongement de la périurbanisation de l'axe entre l'Eurométropole, Molsheim et Obernai. Les communes les plus denses, du point de vue démographique, se situent autour de Barr (349 habitants/km<sup>2</sup>), Gertwiller (262 hab.km<sup>2</sup>), Eichhoffen (242 hab.km<sup>2</sup>) et Heiligenstein (240 hab.km<sup>2</sup>) pour une moyenne de 124 habitants au km<sup>2</sup> en moyenne, à l'échelle de l'intercommunalité.



**Carte n°15. Densité de population en 2014. Source : INSEE, RGP2014**

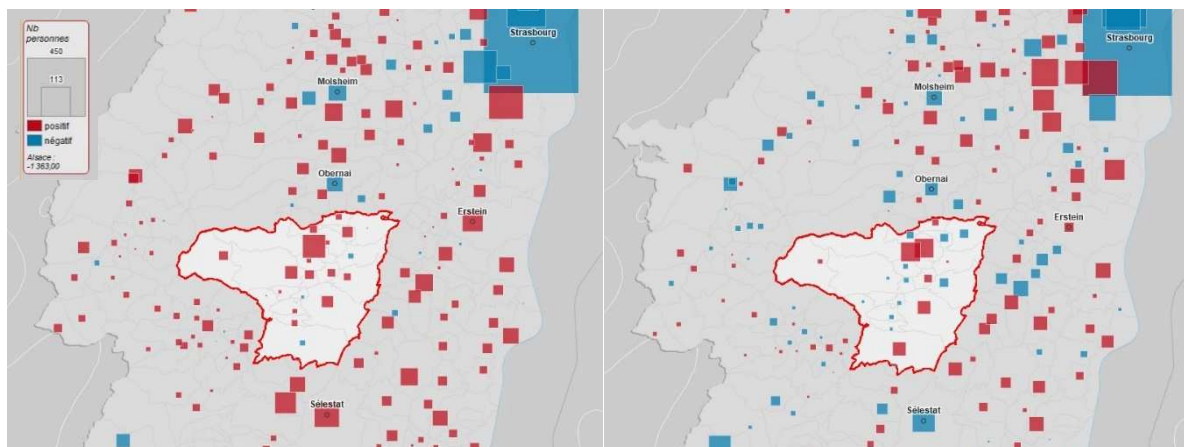
### 1.1. Un dynamisme porté par un fort solde migratoire

Avec un taux de croissance annuel moyen de +0,7% par an entre 2007 et 2014, la Communauté de Communes est plus dynamique que l'ensemble du département et l'Eurométropole (+0,4% par an).



**Carte n°16. Taux de variation annuel de population 2007-2014. Source : INSEE, RGP2014**

Cette croissance est imputable à une arrivée de population importante, puisque le solde migratoire est de + 0,4% par an (soit 103 entrées par an), alors que la moyenne départementale met en évidence une perte de population et enregistre un solde migratoire de -0,1% par an. Dans cette même dynamique, les Communautés de Communes de Sélestat ou du Pays de Sainte-Odile apparaissent également moins attractives (0% et -0,1% par an respectivement).

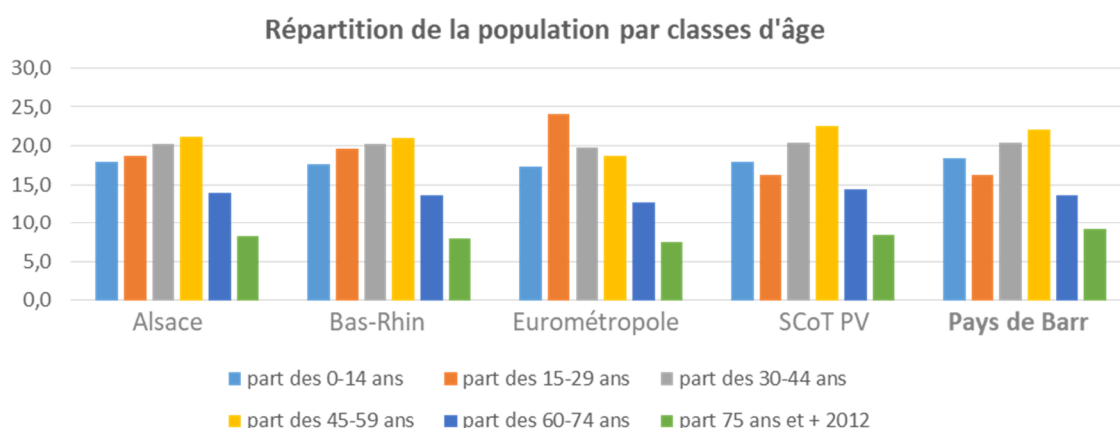


**Carte n°17. Soldes migratoires 1999-2009 et 2009-2014. Source : INSEE, RGP2014**

La croissance démographique, par le solde migratoire, s'explique à l'échelle Alsace par le desserrement urbain qui voit les villes moyennes et les agglomérations perdre de la population (par solde migratoire) au profit des communes périurbaines et des centralités de taille moyenne, telles que Barr. On constate cependant que si cette attractivité concerne l'ensemble de l'intercommunalité au début des années 2000, elle se restreint aux centralités (Barr-Gertwiller, Epfig, Dambach-la-Ville, ...) depuis 2009, s'accompagnant d'un déclin du solde migratoire dans les villages.

## 1.2. Mais un territoire vieillissant

La tranche des 45-59 ans est la classe d'âge la plus représentée sur le territoire où elle pèse presque le quart de la population (22.1%). Le Pays de Barr est également une des intercommunalités bas-rhinoises qui compte le plus fort taux de personnes âgées (classe des plus de 75 ans). Si la classe d'âge des 30-44 ans est dans la moyenne du département, on constate que la part des jeunes (les moins de 14 ans) demeure très importante à hauteur de 18.4% de la population. La classe la moins représentée correspond à celle des étudiants et des jeunes actifs, les 15-29 ans, peu présent sur le territoire par rapport à d'autres secteurs (16.2% de la population).



**Graphique n°9. Répartition de la population par classes d'âges. Source : INSEE, RGP2013**



Cette analyse souligne l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages avec des enfants en bas âge, d'où une part importante des 0-14 ans (supérieure à la plupart des territoires, dont l'Eurométropole) et bonne représentativité des 30-44 ans, tranche correspondant aux actifs qui accèdent à la propriété en visant la maison individuelle (éloignement à l'urbain). Les actifs vieillissant (45-59 ans), peu mobiles et préparant leur retraite, restent sur le territoire ; à l'instar des plus de 60 ans qui se maintiennent dans leur domicile. Ceux qui retournent en milieu plus urbain (appartements proches des services ou établissement spécifique) sont peu nombreux, en proportion.

La forte progression des 45-59 ans (+13.2%) et des plus de 75 ans atteste d'un vieillissement de la population plus marqué dans le Pays de Barr (population de propriétaires, plus attachée à son logement) que dans des territoires aux profils de ménages plus mixtes (territoires plus urbains, avec une plus grande proportion de locataires). Le manque de renouvellement s'exprime par la diminution des moins de 14 ans (-1.8%) et celle des jeunes actifs de 30-44 ans (-6.7%). D'autres indicateurs, comme la diminution de l'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de moins de 17 ans et de plus de 75 ans), chutent de 1.12 en 2006 à 1.01 en 2011 soulignant cette tendance à l'œuvre dans le Bas-Rhin, et tout particulièrement dans le Pays de Barr. Ce phénomène n'est cependant pas homogène sur le territoire ou des communes comme Bourghem (1.89), Eichhoffen (1.28) et Gertwiller (1.29) conservent une forte part de jeunes dans leur population.

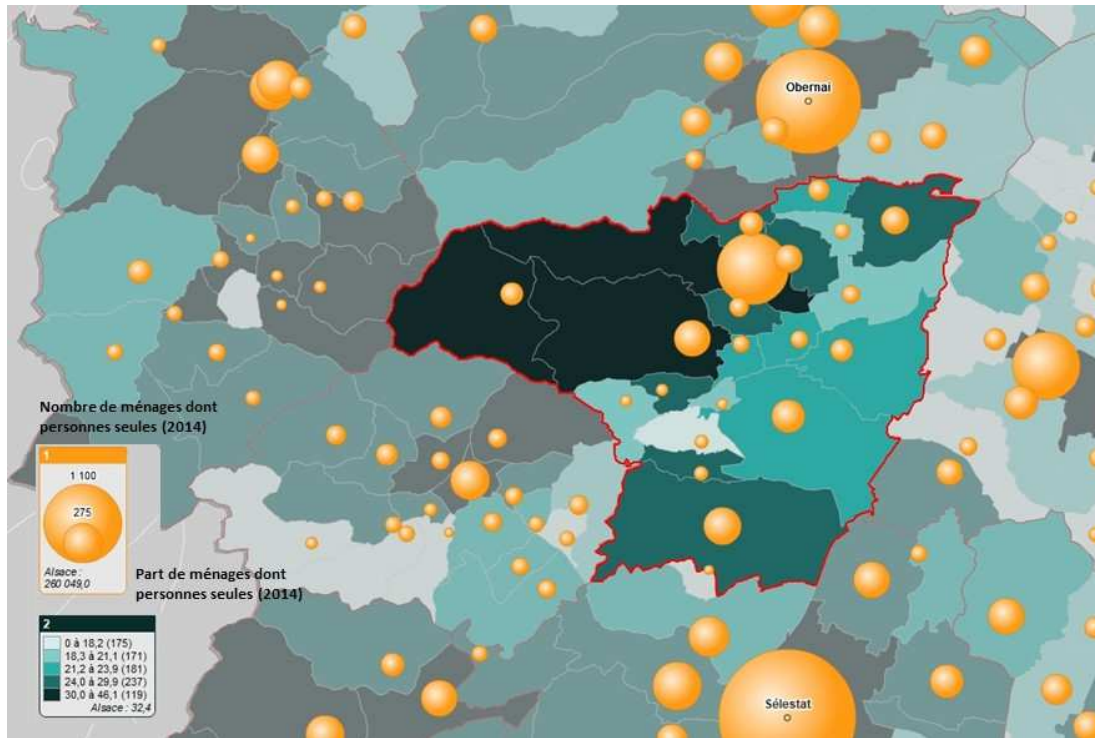
CC Pays de Barr	2007		2012		évolution annuelle moyenne	
part et nombre des 0-14 ans	19,4	4400	18,4	4322	-1,8	↘
part et nombre des 15-29 ans	16,2	3671	16,2	3808	+3,7	↗
part et nombre des 30-44 ans	22,7	5146	20,4	4803	-6,7	↘
part et nombre des 45-59 ans	20,3	4595	22,1	5202	+13,2	↗
part et nombre des 60-74 ans	12,9	2929	13,7	3209	+9,5	↗
part et nombre 75 ans et +	8,5	1930	9,2	2158	+11,8	↗

**Graphique n°10.** Evolution des classes d'âges dans le Pays de Barr entre 2007 et 2012. Source : INSEE, RGP2013.

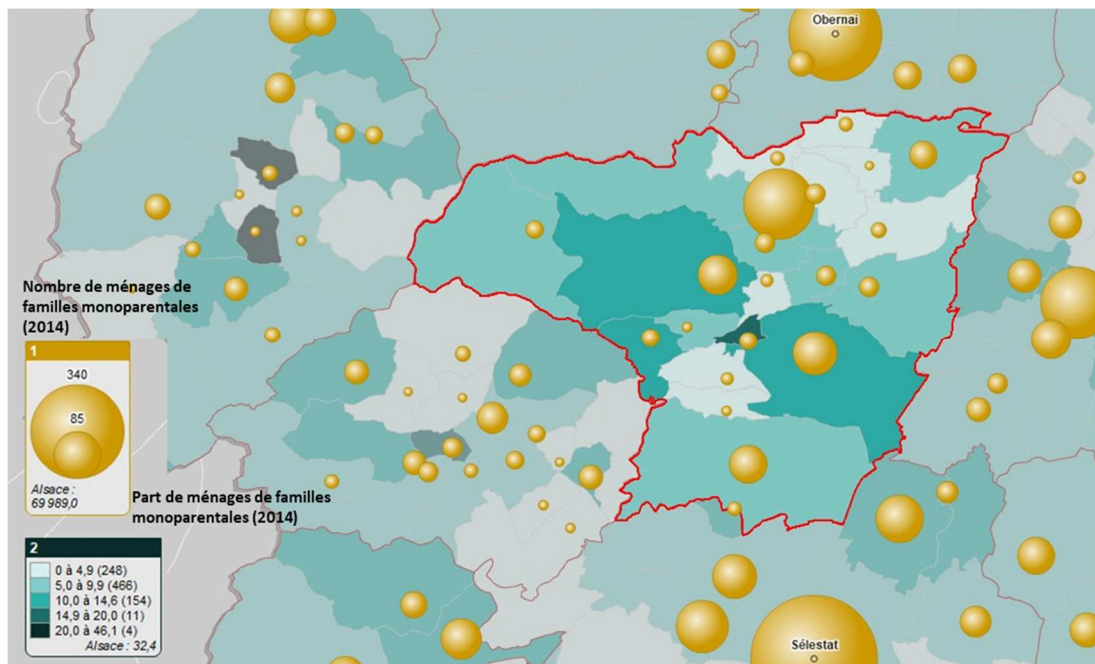
### 1.3. Des structures familiales en mutation

La diminution de la taille des ménages est une tendance nationale lourde qui touche le Pays de Barr comme le reste du Bas-Rhin. L'accroissement du nombre de ménages reste supérieur à celui de la population, exprimant à la fois, la diminution de la moyenne du nombre de personnes constituant les ménages, mais également la diversité des dits ménages (veuves, divorce, familles recomposées, décohabitations diverses, etc.).

L'accroissement du nombre de ménages se traduit mécaniquement par une pression forte sur le marché du logement et une diversification des besoins.



**Carte n°18. Ménages de personnes seules (nombre et part) en 2014. Source : INSEE, RGP2014**



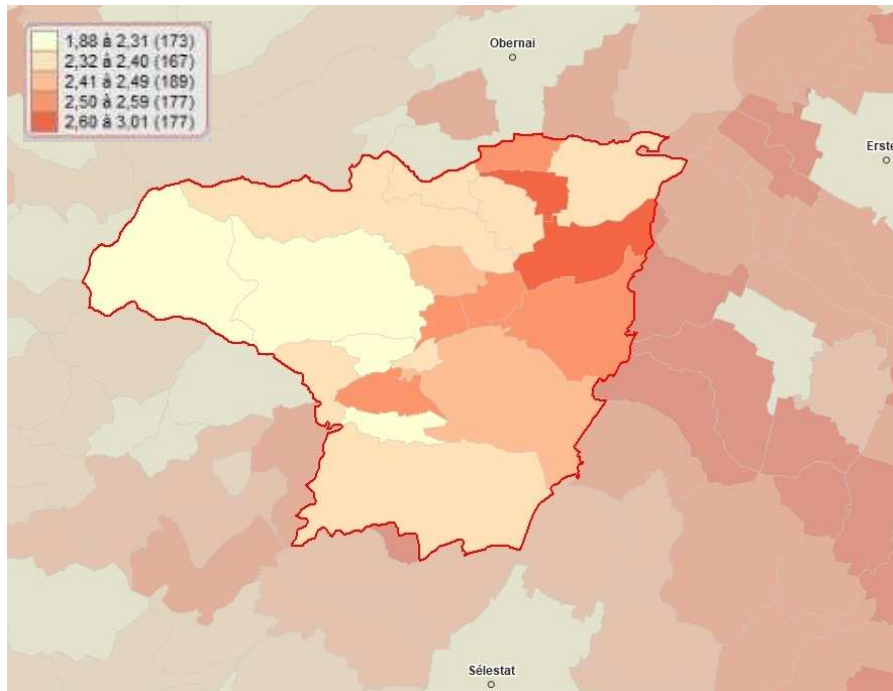
**Carte n°19. Ménages de familles monoparentales (nombre et part) en 2014. Source : INSEE, RGP2014**

L'analyse de l'évolution des ménages montre un accroissement significatif des ménages de personnes seules et de familles monoparentales. En 1999, les personnes seules constituaient 21.7% des ménages du Pays de Barr. Elles en représentaient plus du quart (26.8%) en 2014, soit plus 2600 ménages. Les familles monoparentales représentaient pour leur part 5.5% des ménages en 1999. Elles représentaient 7.5% en 2014 (près de 740 ménages, soit 320 ménages de plus qu'en 1999).



A l'instar des autres territoires, la taille des ménages continue de diminuer. Elle est passée de 3.25 personnes en moyenne en 1968 à moins de 3 personnes au début des années 2000 et atteindre 2.39 personnes en moyenne en 2014. Ceci étant, la taille moyenne des ménages du Pays de Barr demeure plus élevée que celle du Bas Rhin (2.27 personnes) et le reste de l'Alsace (2.28). Cette diminution suit la même évolution que les ménages du département et du SCoT.

Les ménages qui comptent, en moyenne, le plus de personnes se localisent autour de Barr (Bourghheim, Zellwiller, ...). Les ménages qui comptent, en moyenne, le moins d'effectifs se situent dans les communes de montagne (Le Hohwald, Andlau).



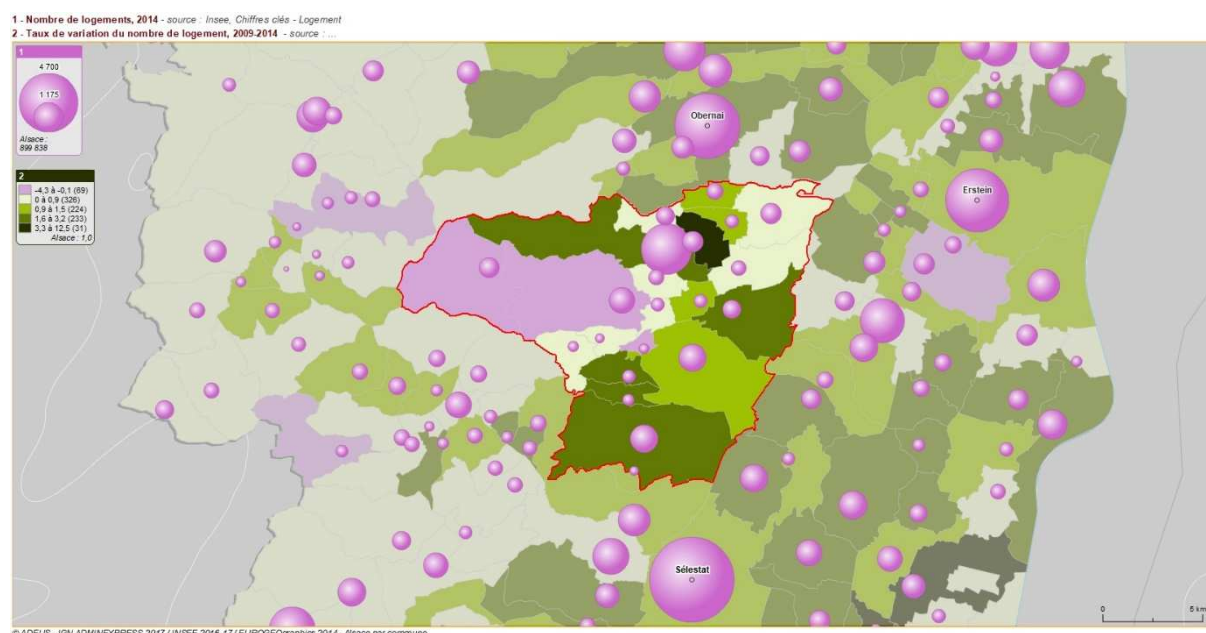
**Carte n°20. Taille moyenne des ménages du Pays de Barr (nombre de personne par ménages) en 2014. Source : INSEE, RGP2014**

## II. UN PARC DE LOGEMENTS EN FORTE CROISSANCE

### 1. Le parc de logement s'accroît plus vite que la population

La croissance démographique et l'attractivité du territoire pour les familles, conjugués à la réduction de la taille des ménages ont impulsé une forte augmentation du parc de logements dans le Pays de Barr. Ainsi, en 2014, le parc du Pays de Barr regroupait 11661 logements, soit 2670 logements de plus qu'en 1999. Autrement dit, 22% des logements de ce parc n'existaient pas encore au début des années 2000.

Les résidences principales présentent 83.8% du parc de logement en 2014. Les résidences secondaires (communes de montagne) et les logements vacants (ensemble des communes du territoire) sont plus nombreux que dans le reste du département, représentant une part cumulée de 16.2%.

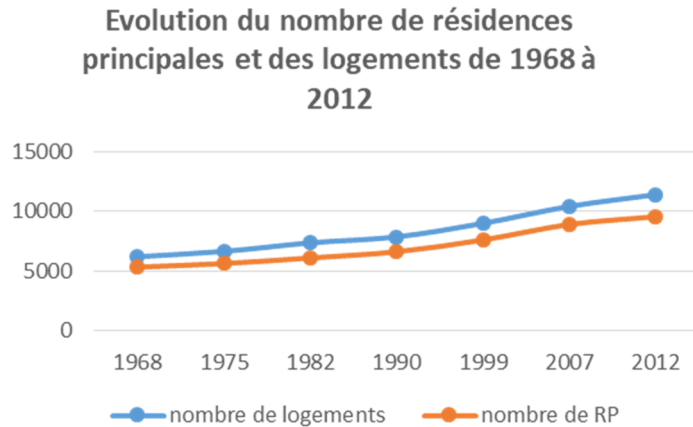


**Carte n°21. Nombre de logements et taux de variation des logements entre 2007 et 2014, par communes. Source : SITADEL 2015, INSEE 2015.**

#### 1.1. Une construction en cohérence avec les objectifs du SCoT

La croissance du parc (+1,5% par an entre 2009 et 2014) augmente beaucoup plus vite que la croissance démographique (+0,7% sur la même période) et fait du territoire, en proportion, un des EPCI les plus dynamiques du Bas-Rhin en matière de production de logements. Ce décalage, illustré par l'écart qui se creuse sur le graphique 3 ci-après, témoigne du desserrement des ménages, accentué par le vieillissement de la population. Ce qui explique que les besoins en logements demeurent quantitativement importants. A titre de comparaison, la croissance du parc est deux fois moins élevée

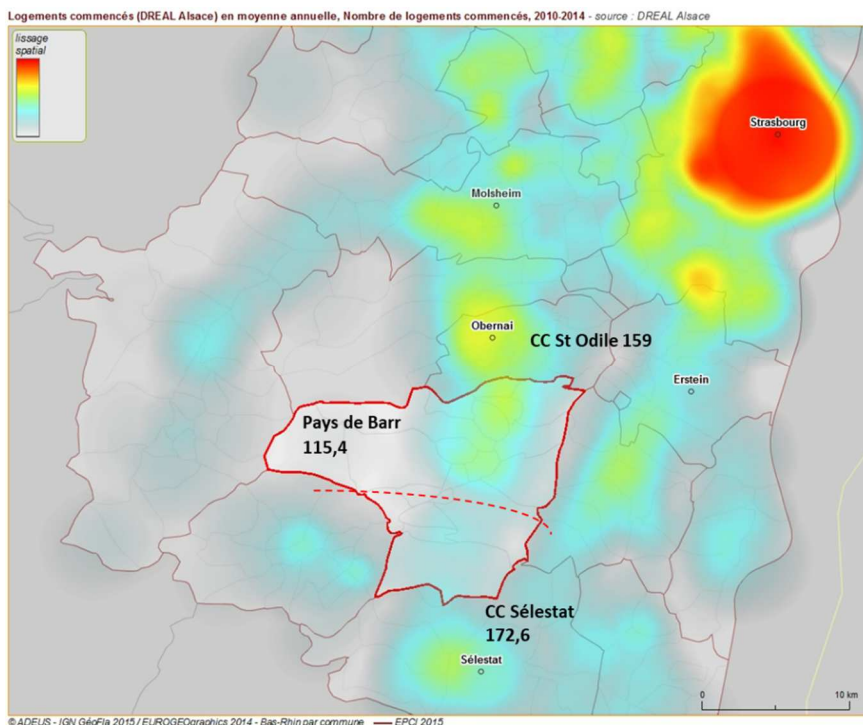
sur l'Eurométropole (+0.8%) malgré une reprise très marquée de la construction neuve à partir de 2010 et reste nettement supérieure à la dynamique du département (+1% dans le Bas-Rhin).



**Graphique n°11. Evolution des résidences principales dans le parc de logements. Source : INSEE 2014.**

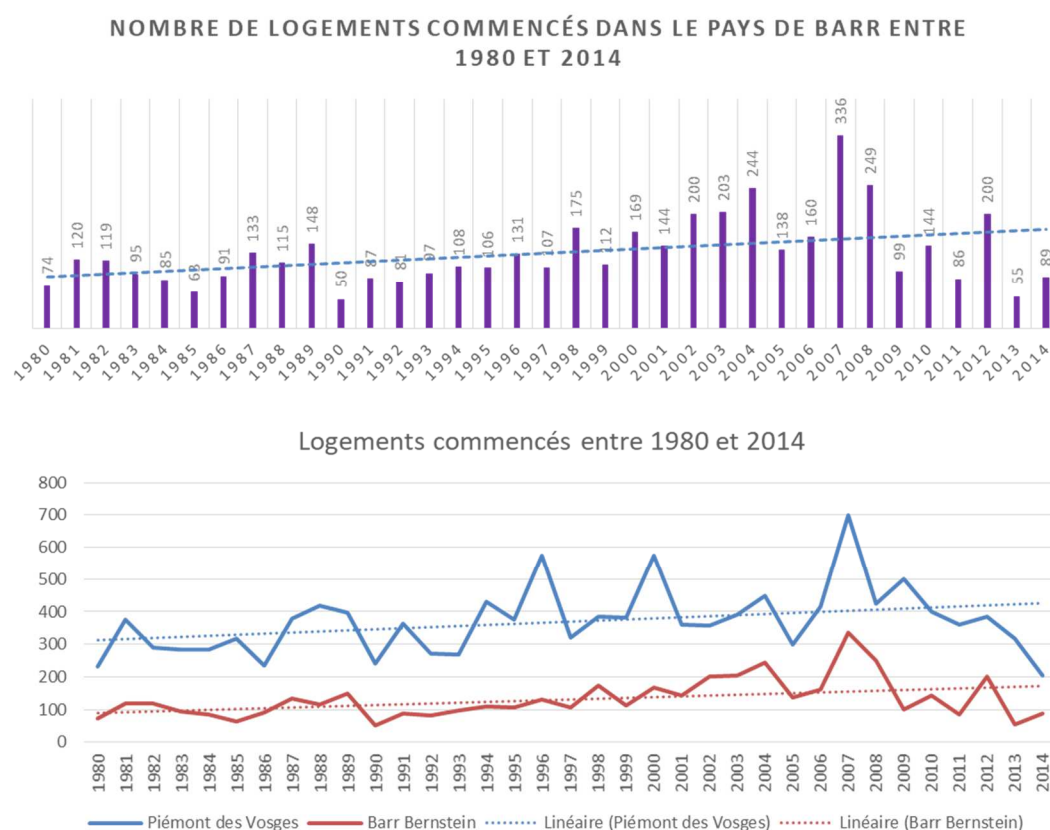
## 1.2. Une construction plus dynamique au nord

Si la construction neuve ne représente en général que 1% du parc de logements existant, elle demeure un indicateur marquant du dynamisme des territoires. Son analyse sur la période 2010-2014 montre que les opérations de logements commencés étaient de l'ordre de 115 logements annuels environ. Cette construction s'est surtout localisée au nord de Barr, dans le prolongement d'un axe Strasbourg-Molsheim-Obernai-Barr. On retrouve, dans une moindre mesure, cette logique d'axe de communication pour la partie sud du Pays de Barr, selon une ligne de piémont Sélestat, Scherwiller, Dambach la Ville.



**Carte n°22. Localisation des logements commencés entre 2010 et 2014 et moyenne par EPCI.**  
**Source : SITADEL/ DREAL 2015.**

Depuis 1980, il s'est construit en moyenne 132 logements par an, ce qui représente 4613 logements ordinaires supplémentaires, selon des cycles marqués. L'analyse de la période récente (2010-2014) montre un ralentissement de la construction par rapport à la période précédente (2005-2009) avec 115 logements contre 240, soit une diminution presque de moitié. En 2015, cette production n'était plus que de 65 logements commencés. Cette baisse n'est pas propre au Pays de Barr mais se constate dans l'ensemble des EPCI hors Eurométropole où la production de logement a dépassé un pic à plus de 6000 logements, dont près de 4000 pour la seule commune de Strasbourg. Le SCoT du Piémont de Vosges a néanmoins atteint 85% de son objectif de production de logements neufs entre 2005 et 2014 et le Pays de Barr a contribué à hauteur de 40% (plus de 1500 logements soit une moyenne de 132 logements annuels entre 2005 et 2014).



**Graphique n°12. Evolution du nombre de logements commencés entre 1980 et 2014 dans le Pays de Barr (graphique 4) et au sein du SCoT (graphique 5). Source : SITADEL/ DREAL 2015.**

La localisation des opérations de logements neufs au sein du territoire est conforme à l'armature du SCoT du Piémont des Vosges : Barr est la ville où la production a été la plus forte depuis 1980 (1462 logements), suivi de Epfig (454 logements) et Dambach-la-Ville (364 logements).

## 2. Le parc de logement reste peu diversifié

Les trois-quarts (quasiment) des ménages du Pays de Barr sont propriétaires de leur logement (71%) et cette tendance s'est renforcée (71.1% en 2007 contre 71.7% en 2012). A l'inverse, le poids des locataires (à peine plus du quart) s'est réduit passant de 28.9% en 2007 à 28,3% en 2012. A titre de comparaison ce rapport est de l'ordre de 60-40 % à l'échelle du Bas-Rhin, mais est équivalent à l'échelle du SCoT (environ 70% de propriétaires). Ce constat est à mettre en corrélation avec les modes de vie des ménages qui aspirent à la maison individuelle et à la propriété, produits sur lesquels le territoire a fondé son attractivité résidentielle.

La part de la maison individuelle reste très élevée, voire devient quasi-exclusive dans certaines communes (villages viticoles notamment).

Du fait de la forte représentation des maisons individuelles, le parc du Pays de Barr se caractérise par de grands logements : une résidence principale sur 5 (soit près de 5000 logements) compte plus de 5 pièces. Sans surprise, ces grands logements se localisent en nombre dans les villages, alors que les logements plus petits sont plus nombreux dans les villes et les bourgs (respectivement Barr, Andlau, Dambach, ...).

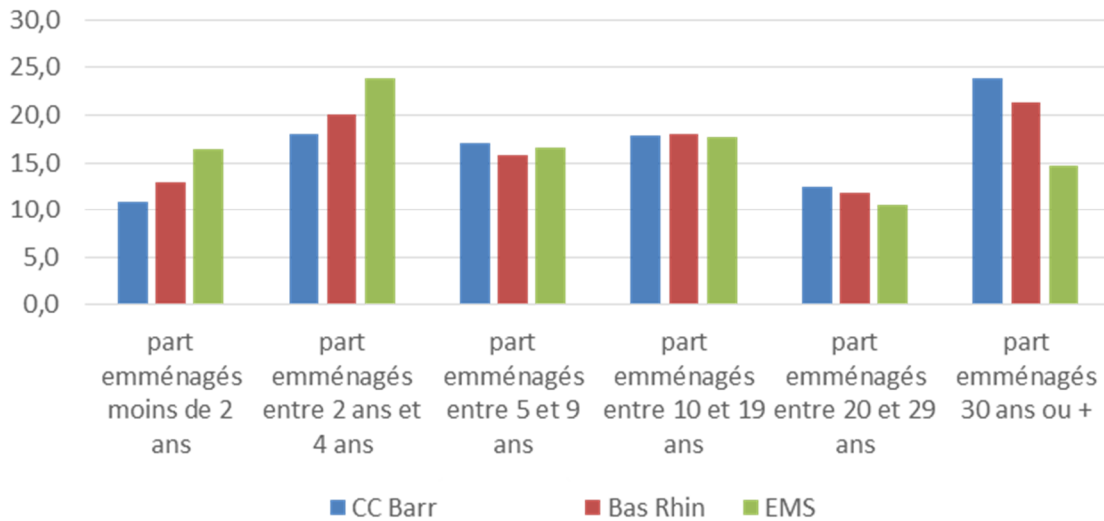
Il en résulte un parc, certes, peu diversifié, mais les indicateurs de la construction témoignent cependant des efforts récents observés tant au niveau de la production d'appartements que la production de logements sociaux.

### 2.1. Une faible mobilité résidentielle

La prédominance de la maison individuelle en accession se traduit par un fort ancrage territorial des ménages : près du ¼ d'entre eux se sont installés dans le Pays de Barr il y a plus de 30 ans (contre 1 sur 5 dans le département). Ce constat est particulièrement marqué dans les villages. Il est plus nuancé dans les centralités secondaires du SCoT (Épfig, Dambach, Andlau,...) où la part des emménagés récents est plus importante.

La faible rotation induite par la spécialisation d'un parc de logements majoritairement occupé par des propriétaires se traduit par un manque de renouvellement de l'offre et un vieillissement accentué du vieillissement de la population (endettement des ménages sur plusieurs décennies, accès à la propriété correspondant à des ménages installés dans la vie avec des enfants déjà grands, etc.).

## Répartition des ménages selon l'ancienneté d'emménagement



**Graphique n°13.** Répartition des ménages du Pays de Barr selon l'ancienneté d'emménagement, en 2014. Source : INSEE 2015.

### 2.2. Un tarissement de la construction de logements collectifs

Près de 1950 logements collectifs ont été construits entre 1980 à 2014 (pour 2665 maisons individuelles), soit 42% de la construction neuve. On assiste depuis 2004 au renforcement de la construction neuve en collectif (+110% entre 2004 et 2014 contre +41% en individuel). Cette production s'est cependant tarie depuis 2013, s'effondrant à 8 logements collectifs déclarés sur 2013-2014 contre 81 logements individuels. Les premiers résultats de l'année 2015 confirment cette production atone.

### 2.3. Des logements sociaux en progression, mais qui ne couvrent pas les besoins des ménages.

Le parc du Pays de Barr comptait 294 logements locatifs sociaux en 2014, soit à peine 2 % du parc bas-rhinois (hors EMS) et seulement 22% du parc du SCoT du Piémont des Vosges (alors qu'en rappel, il est une des composantes les plus dynamiques en matière de construction). Soit, en termes de proportion, 11 logements sociaux pour 1000 habitants dans le Pays de Barr contre 20 dans le Bas-Rhin, hors Eurométropole, cette dernière concentrant 80% des logements sociaux du département...

Les PLAI à destination des ménages les plus précaires représentent seulement 3% des logements financés (93 % PLUS). Il en résulte, plus globalement, un très faible turn-over avec un taux de vacance inférieur à 1% qui témoigne de « l'enracinement » des locataires qui restent dans un parc. Celui-ci ne joue plus son rôle d'ascenseur social vers le locatif privé ou l'accession, ni ne permet de répondre aux situations d'urgence (divorce, décohabitation, accidents de la vie, etc.). Il en résulte une forte tension sur le processus d'attribution des logements sociaux.

Ce volume est cependant en augmentation de +20% si on compare le parc de 2014 à sa situation en 2012.

Les trois-quarts des logements sociaux se concentrent sur Barr, le quart restant se partageant entre les autres polarités du territoire.

## 2.4. Les résidences secondaires se transforment en résidences principales

Le territoire regroupe un peu plus de 730 logements secondaires et occasionnels, soit une part s'élevant à 6,4% du parc total de logement et qui témoigne du caractère fortement touristique du Pays de Barr. Et tout spécialement dans les villages de montagne et du piémont viticole où elles se concentrent. Cette part est plus importante que dans le SCoT (5.6%) et quasiment 3 fois supérieure à la moyenne départementale (2,4% dans le Bas Rhin).

L'évolution sur les dernières années démontre qu'une partie du parc « a disparu », autrement dit a été reconvertie en résidence principale.

## 2.5. Un des territoires bas-rhinois les plus fortement touché par la vacance

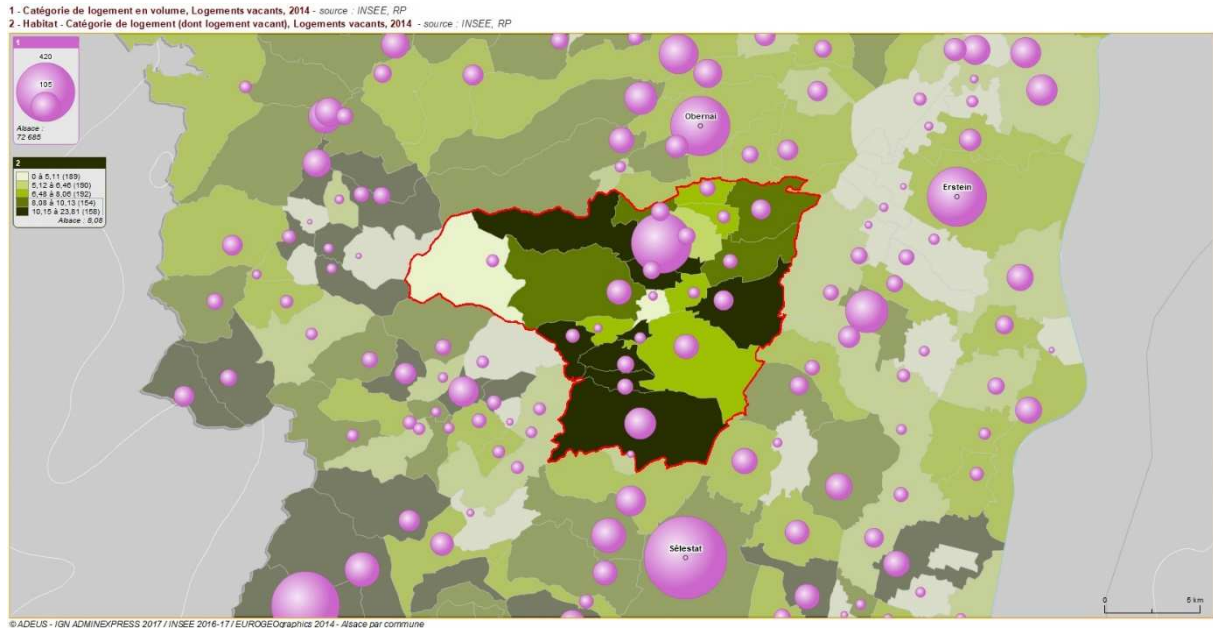
En 2014, près d'1 logement sur 10 n'était pas habité (9.9%). Soit près de 1155 logements vacants répartis sur l'ensemble du territoire. A titre de comparaison, la vacance bien qu'importante sur le SCoT du Piémont n'est que 8.6% et de 7.5% dans le département (8 % à l'échelle de l'Alsace).

Derrière l'indice global de l'EPCI se cachent des situations communales très contrastées. Les villages de la vallée de la Schernetz sont les plus touchés : Blienschwiller (16.7%), Nothalten (15.4%), Reichsfeld (14.8%). Les polarités ne sont cependant pas épargnées avec des taux supérieur à 10% pour Barr (12.3%) et Dambach (11.6%), facteur non négligeable à prendre en compte dans les objectifs de logements neufs à créer. A l'inverse la vacance à 4.13% témoigne d'une tension sur le parc de la Reichhofen.

Au-delà de l'indice, dont on sait qu'il peut fluctuer d'une année à l'autre, c'est l'évolution du phénomène qu'il convient de retenir. En effet, s'il est communément admis qu'un taux « classique » de vacance de l'ordre de 6 à 7 % permet de fluidifier les parcours résidentiels au sein d'un parc de logement, force est de constater que le nombre de logements inoccupés ne cesse de croître de manière linéaire. La vacance était de l'ordre de 6.5% en 1999, passant à 7.5% en 2007 pour dépasser les 9% en 2009 et franchir le cap des 10% en 2015.

Cette vacance peut s'expliquer par une partie de logements relativement anciens (voir ci-après) et vétustes, en cœur de ville ou de village (étroitesse du parcellaire, manque d'ensoleillement, difficulté de stationnement) dans un contexte local où les coûts élevés de l'immobilier accentuent le coût des opérations de réhabilitation.





**Carte n°23. Nombre et taux de logements vacants par communes, en 2014. Source : INSEE 2015.**

## 2.6. Un parc de logements relativement ancien

Un tiers des logements datent d'avant 1946. Sur plus de 11500 logements que compte le parc 3 170 datent d'avant les années 1950 et 3443 ont été édifiées entre 1947 et 1990. Autrement dit les logements récents (postérieur aux années 90) ne représentent que 30 % du parc. Les communes où le parc ancien domine sont Blienschwiller (54%), Dambach-la-ville (47%), Itterswiller (46%).

Il en résulte de forts enjeux de rénovation et de préservation, notamment du patrimoine historique daté d'avant la guerre. L'importance de ce parc ancien, parfois inadapté aux aspirations des modes de vie contemporain (luminosité, stationnement, sobriété énergétique...) peut expliquer, en partie, le développement important de la vacance (voir ci-dessus). Ce parc représente un fort potentiel du point de vue du renouvellement urbain, notamment par rapport aux enjeux de limitation des extensions urbaines.

### **Principaux enjeux**

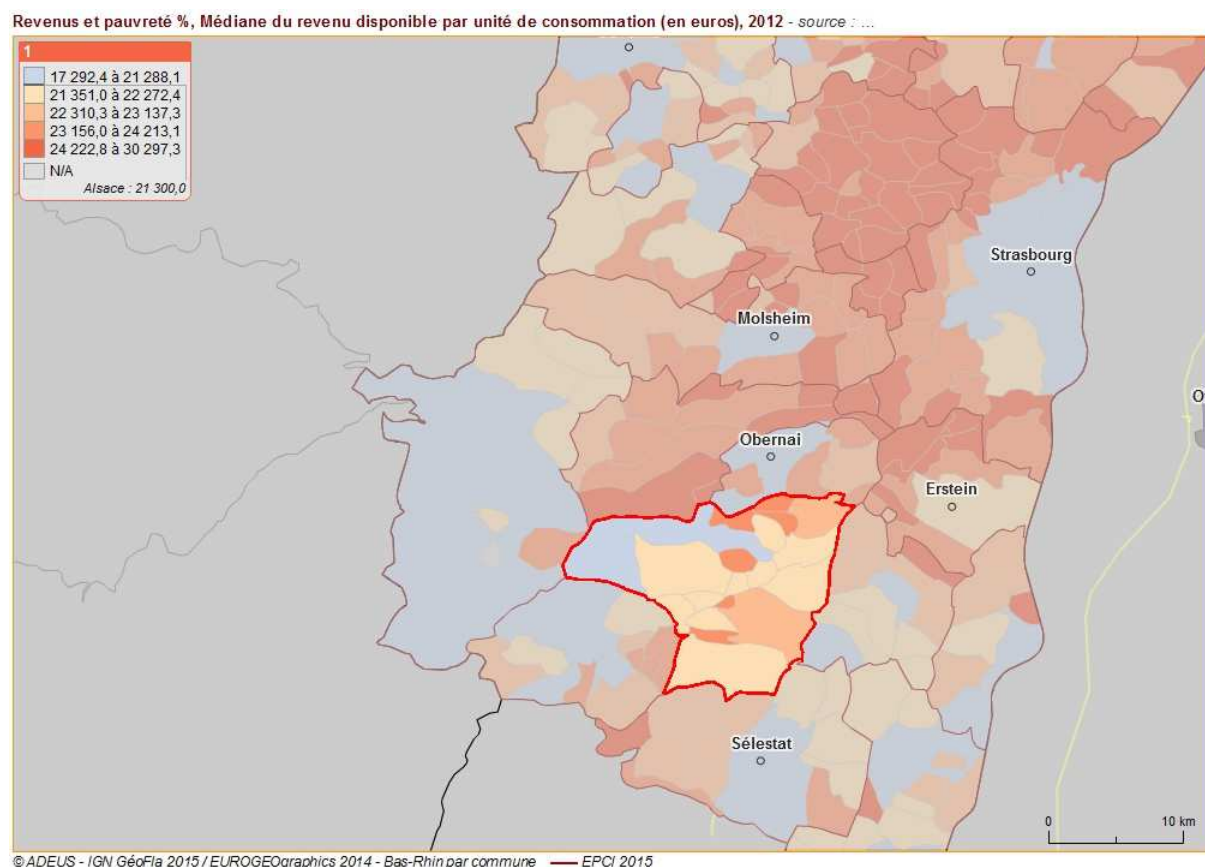
- Une offre en logements satisfaisante sur le plan quantitatif. Un territoire qui demeure parmi les plus dynamiques du Bas-Rhin (hors Eurométropole), sur le plan de la construction neuve.
- Un parc peu diversifié, où la maison individuelle en accession prédomine. L'ancrage résidentiel qui en résulte peut constituer un frein à la fluidité du marché de l'offre et contribue à accroître le vieillissement de la population.
- Le nombre important de logements vacants représente un gisement conséquent en matière de renouvellement urbain, mais complexe à mobiliser en raison d'enjeux patrimoniaux (à proximité de sites classés ou inscrits), de coût de l'immobilier ou encore d'inadéquation avec les modes de vie (faible ensoleillement, étroitesse des pièces, difficultés de stationnement, facture énergétique, etc.).



### 3. Des ménages plutôt aisés, un immobilier parmi les plus chers du Bas-Rhin

La population du Pays de Barr dispose, en moyenne, de revenus plus confortables que dans le reste du département. Le revenu médian des ménages (21 828 €) est supérieur à la médiane bas-rhinoise (21 182 €) et des territoires voisins (21 065 € dans la CC de Sélestat) mais reste inférieur au Pays de Sainte-Odile (22 117 €). L'intercommunalité reste le territoire où le revenu moyen des ménages a le plus progressé (+0.34% par an, contre +0.28% dans le Pays de Ste Odile et +0.31% dans la CC de Sélestat). Le territoire se caractérise par son homogénéité dû à un faible écart des revenus :

- Près de 70% des ménages sont imposables (72% Pays de Ste Odile, 67% CC de Sélestat).
- Le taux de pauvreté est de 8.2% (11.6% dans le Bas-Rhin, 10.3% CC de Sélestat, 17.2% dans l'Eurométropole).

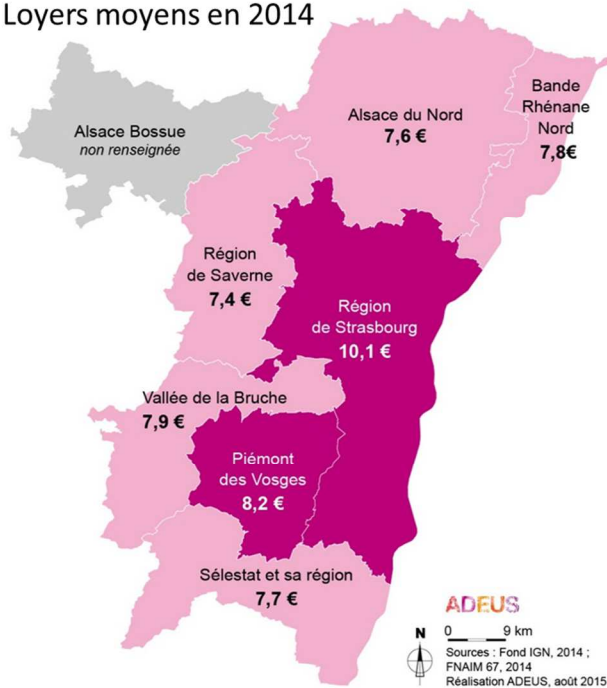
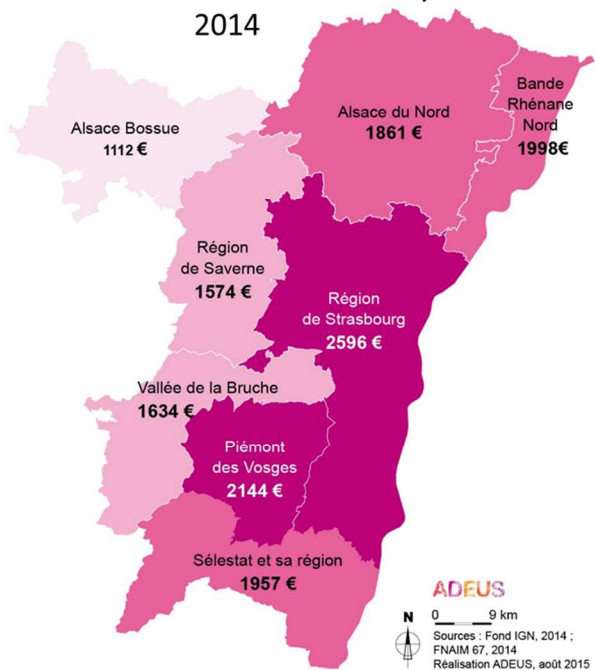


Carte n°24. Revenu des ménages (rapport interdécile) en 2012. Source : INSEE 2015.

#### 3.1. Se loger dans le Pays de Barr reste cher

Le budget que les ménages doivent concéder pour se loger reste important, ce qui n'est pas sans poser des difficultés aux plus précaires d'entre eux, au regard de la faible offre locative, qu'elle soit sociale ou privée. Comme en témoigne les cartes ci-dessous, il en résulte un prix moyen des loyers et un prix moyen du m<sup>2</sup> à l'achat les plus élevés du département, après l'Eurométropole.

## Loyers moyens en 2014

Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> en 2014

Carte n°25. Prix moyen du m<sup>2</sup> à la location et à l'achat, par SCoT en 2014. Source : FNAIM 67, ADEUS.

	prix global moyen				prix moyen	surface moyenne
	maisons	surface moyenne	appartements	surface moyenne		
Alsace Bossue	198 240 €	148 m <sup>2</sup>	n.s.	n.s.	196 919 €	146 m <sup>2</sup>
Alsace du Nord	268 840 €	144 m <sup>2</sup>	166 025 €	78 m <sup>2</sup>	218 475 €	112 m <sup>2</sup>
Bande Rhénane Nord	275 120 €	141 m <sup>2</sup>	163 025 €	74 m <sup>2</sup>	235 110 €	117 m <sup>2</sup>
Bruche	229 500 €	115 m <sup>2</sup>	173 590 €	75 m <sup>2</sup>	218 948 €	124 m <sup>2</sup>
<b>Piémont des Vosges</b>	<b>336 550 €</b>	<b>170 m<sup>2</sup></b>	<b>178 760 €</b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>	<b>253 951 €</b>	<b>122 m<sup>2</sup></b>
Région de Saverne	228 465 €	144 m <sup>2</sup>	151 160 €	83 m <sup>2</sup>	201 062 €	122 m <sup>2</sup>
Région de Strasbourg	366 265 €	158 m <sup>2</sup>	221 630 €	79 m <sup>2</sup>	260 096 €	100 m <sup>2</sup>
Sélestat et sa région	258 355 €	142 m <sup>2</sup>	153 413 €	68 m <sup>2</sup>	206 297 €	106 m <sup>2</sup>
Ensemble	298 420 €	150 m <sup>2</sup>	202 690 €	78 m <sup>2</sup>	241 060 €	107 m <sup>2</sup>

Graphique n°14. Prix moyen et surface moyenne selon les biens, par SCoT. Source : FNAIM 67, ADEUS.

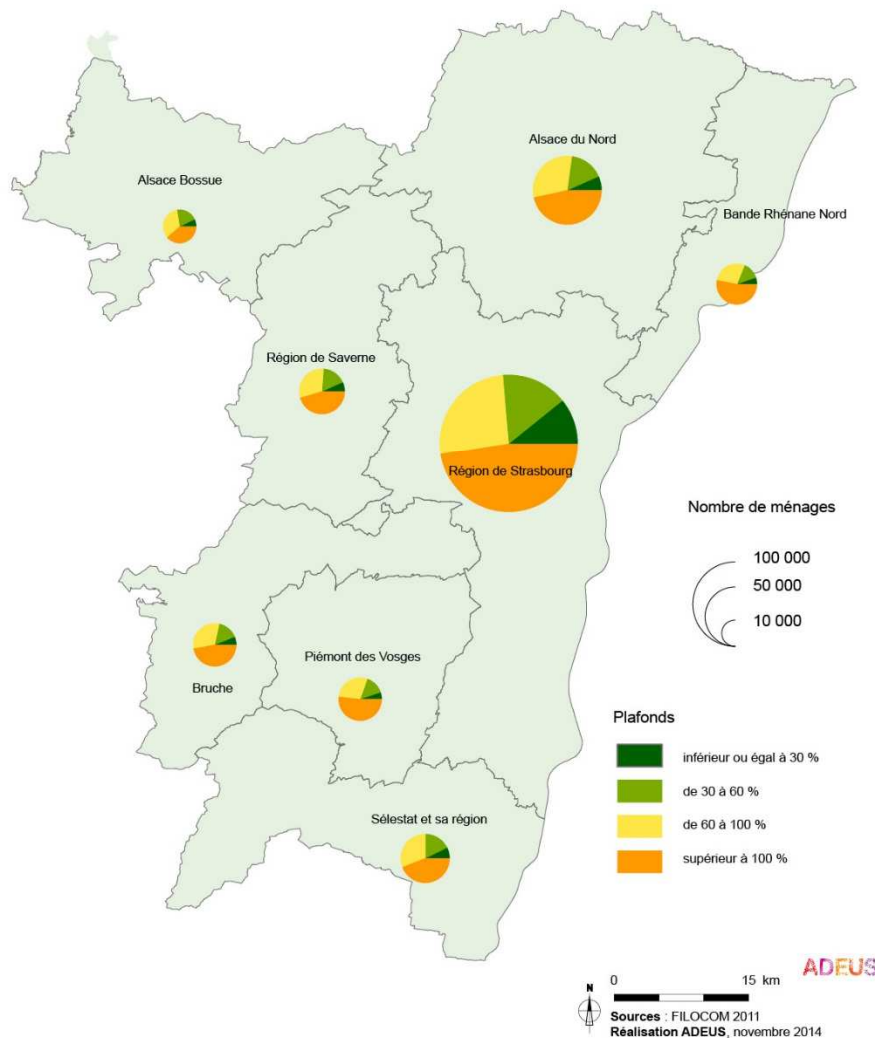
### 3.2. Des ménages en difficulté

Les analyses suivantes, issues des données de la Caisse d'Allocation Familiale se limite à l'échelle des SCoT (secret statistique) mais donne un éclairage des tendances à l'œuvre sur le territoire du Pays de Barr dans la mesure où, comme évoqués précédemment, les intercommunalités constitutives du SCoT du Piémont des Vosges ont des profils plutôt homogènes en matière de revenus.

En 2014, sur les 2167 allocataires que comptait le SCoT, 63% étaient logés dans le parc privés, 23% dans le parc social et 14% étaient accompagnés pour l'accession à la propriété. On notera que si le statut de propriétaire renvoie à une image de plus d'aisance financière, il ne faut pas oublier que l'accession peut accroître la fragilité de certains ménages par rapport à la situation qui était la leur dans le locatif. Ainsi, sur les 2167 allocataires recensés, 27% avait un taux d'endettement pour se loger supérieur à 30% de leurs revenus, signe de difficultés financières et de surendettement.

49% des ménages du parc privé sont éligibles au PLUS

### Répartition des ménages selon les plafonds de ressources HLM



#### Principaux enjeux

- Un territoire homogène sur le plan des revenus qui se traduit par un marché de l'immobilier le plus cher du Bas-Rhin, après celui de l'Eurométropole.
- Offrir des logements abordables pour réduire le nombre de ménages laissés pour compte vis-à-vis de l'accès au logement.
- Permettre aux ménages les plus modestes de fluidifier le parcours résidentiels des ménages.

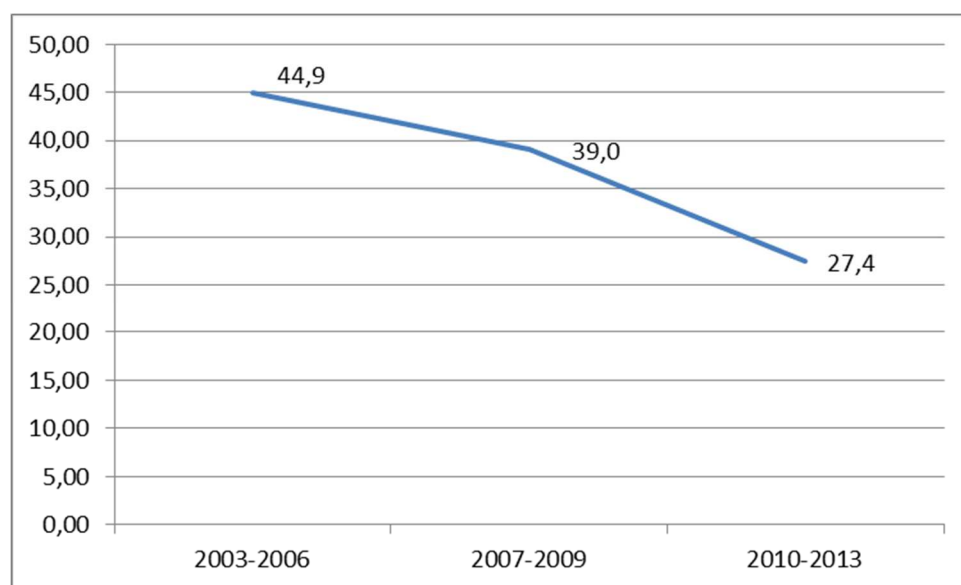
### III. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Ce diagnostic a été réalisé sur la base de la méthodologie de la Plateforme REgionale du Foncier en Alsace et de la Consommation d'Espace (PREFACE), développée par l'Etat et la Région Alsace, avec l'appui technique de l'ADEUS et sur la base du fichier MAJIC 2 (Mise A Jour de l'Information Cadastreale). Les principes de cette méthode sont exposés en annexe du diagnostic.

#### 1. Une consommation foncière qui se réduit

L'urbanisation du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr a consommé un peu plus de 111 ha entre 2003 et 2013, toutes destinations confondues ; en extension de l'enveloppe urbaine, comme au sein de celle-ci. La consommation foncière n'a cessé de décroître durant cette décennie, passant de 45 ha cumulés entre 2003 et 2006 (soit une moyenne 11.22 ha annuel), à moins de 28 ha cumulés sur les 4 dernières années analysée (soit une moyenne de 6.8 ha annuel).

Ce phénomène s'explique en partie d'une part par l'attractivité du territoire lorsque fut ouverte à la circulation la VRPV, avant l'adoption du SCoT du Piémont des Vosges en 2007 et la mise en œuvre de sa stratégie foncière en matière d'économie de l'espace. Cette décroissance est également le reflet des crises immobilières de 2003 et 2008 qui ont contribué à réduire la taille des terrains à bâtir pour la maison individuelle et à renforcer la mixité de logements sur le territoire. L'année 2010 marque une nouvelle rupture avec un redécoupage des zonages fiscaux en matière de politique du logement (loi Duflot) combiné à la reprise renforcée de la construction neuve sur l'Eurométropole strasbourgeoise. Le recentrage des bailleurs sociaux et des aménageurs-promoteurs a eu pour effet mécanique une diminution de la construction de logements (logements collectifs au premier rang) dans les autres territoires bas-rhinois, dont la Communauté de Communes du Pays de Barr.

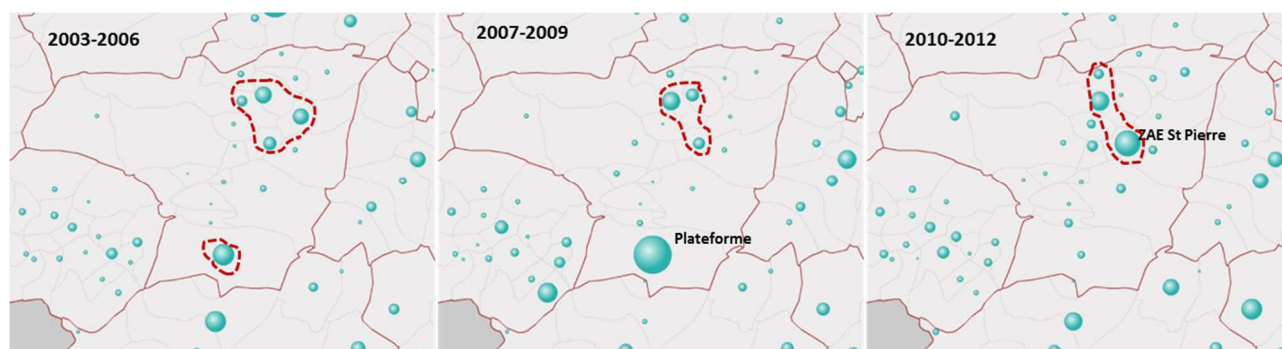


**Graphique n°15. Evolution de la consommation foncière par période sur la dernière décennie.**  
*Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015*

Le territoire s'est développé à plus de 80% par étalement urbain, la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine de 2003 représentant un peu plus de 91 ha sur les 111 consommés durant la dernière décennie ; soit 53% du foncier consommé en extension à l'échelle du SCOT du Piémont des Vosges.

Même si sur des détails de méthode<sup>12</sup>, le comptage du foncier en extension de PREFACE se base sur une enveloppe urbaine théorique de 2013, et non sur l'enveloppe géographique définie par le SCOT, on ne peut que constater la faible ampleur du foncier mobilisé au sein de l'enveloppe (quelle qu'elle soit) dans un contexte géographique pourtant corseté par le vignoble classé en AOC et par des zones humides et des zones naturelles d'une grande richesse écologique.

En termes de répartition spatiale, la consommation foncière s'est principalement opérée sur le piémont nord, autour du secteur de Barr-Gertwiller, et au sud sur la commune de Dambach-la-Ville. Elle demeure faible dans les communes en plaine, la station du Hohwald et les communes viticoles de la vallée de la Schernetz.



**Carte n°26. Localisation de la consommation foncière par période sur la dernière décennie.**  
Source : DGFip-MAJIC 2, Géoclip, ADEUS 2015

#### ***Principaux enjeux***

- *Limiter l'étalement urbain en valorisant davantage le foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine.*
- *Optimiser les extensions urbaines, par une plus grande densité.*

<sup>12</sup> Voir les annexes.



## 2. Une consommation foncière contrastée

La réduction de la consommation foncière, appréhendée de manière globale, masque des différences profondes entre les extensions à vocation économique et celles à vocation résidentielle.

VARIATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE EN EXTENSION ENTRE 2003 ET 2013 (EN HECTARES ET PAR AN)												
	Activités			Logements			Mixte Logements et activités			Total consommation en extension		
	2003/2006	2007/2013	Variation (%)	2003/2006	2007/2013	Variation (%)	2003/2006	2007/2013	Variation (%)	2003/2006	2007/2013	Variation (%)
Bas-Rhin	59,9	57,3	-4%	130,7	108,6	-17%	11,8	4,8	-60%	202,3	170,6	-16%
SCOT Piemont	4,7	6,4	37%	8,8	7,8	-12%	3,9	0,2	-2382%	17,4	14,4	-17%
CC Barr-Bernstein	0,3	4,2	1179%	5,5	3,5	-36%	3,6	0,0	-100%	9,4	7,7	-19%

### Graphique n°16. Evolution de la consommation foncière en extension, par type d'usage et par période sur la dernière décennie. Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015

La moyenne annuelle de la consommation foncière s'est réduite de près de 20% depuis 2003. Cette baisse s'explique par une réduction annuelle de 2 ha pour le logement (baisse de 36%) et la disparition du foncier mixte sur la période 2007-2013.

On constate en revanche une « explosion » du foncier à vocation économique, essentiellement portée par la plateforme départementale de Dambach-la-Ville (25.9 ha). Soit un accroissement annuel moyen de 3.9 ha entre 2003-2006 et 2007-2013.

## 3. Analyse de l'usage du foncier à vocation économique

L'intercommunalité du Pays de Barr a consommé un peu plus de 30 ha de foncier durant la dernière décennie, pour l'installation d'entreprises. Soit l'équivalent d'un tiers de sa consommation foncière globale. Cette consommation s'est faite quasi-exclusivement en extension de la tâche urbaine dans la mesure où la consommation foncière en densification (au sein de la tâche urbaine) ne représente que 1.2 ha sur les 30.4 ha dévolus aux activités ; soit moins de 4%.

### 3.1. Analyse de la consommation en extension, par périodes

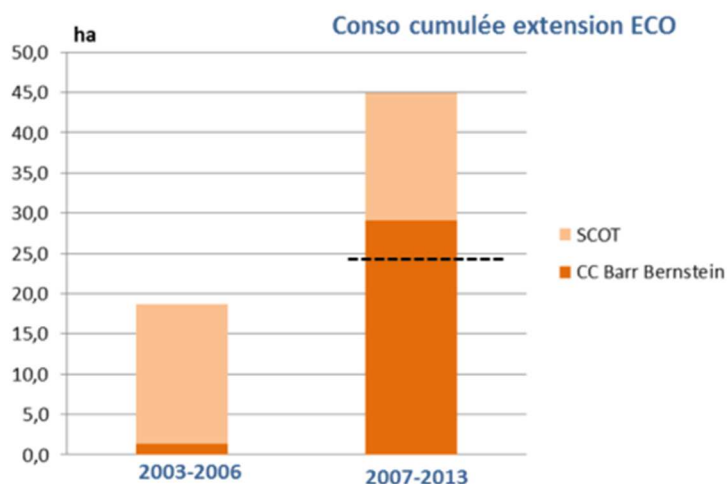
L'analyse de la consommation en extension s'est opérée par à-coup durant la dernière décennie :

- Cette consommation a été faible sur la période 2003-2006, se limitant aux communes d'Epfig et de Mittelbergheim, développement économique s'opérant davantage dans les autres intercommunalités du SCoT du Piémont. La consommation moyenne annuelle est alors très faible, de l'ordre de 0.3 ha par an
- Elle « explose » sur la période 2007-2009, avec l'installation des premières entreprises sur la plateforme départementale de Dambach-la-Ville. Et dont une moindre ampleur dans les zones d'activités de Barr et de St Pierre. La consommation annuelle moyenne est quasiment multipliée par 8 (7.7 ha par an).
- L'activité continue de se développer sur Barr et St Pierre sur la période 2010-2013, mais elle se ralentit sur la plateforme de Dambach (rythme de consommation foncière divisé par 4). La consommation moyenne ralentie de 7.7 ha à 1.45 ha par an.

	2003_2006	2007_2009	2010-2012	Total
Barr		0,3	0,1	0,4
Epfig	0,5			0,5
Dambach-la-Ville		21,2	4,0	25,2
Saint-Pierre		1,8	1,7	3,4
Mittelbergheim	0,9			0,9
<b>Total</b>	<b>1,3</b>	<b>23,2</b>	<b>5,8</b>	<b>30,4</b>
	ha	ha	ha	ha

**Graphique n°17. Evolution de la consommation foncière économique, en extension et par communes sur la dernière décennie. Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015**

L'intercommunalité du Pays de Barr est devenue avec l'ouverture de la plateforme de Dambach-la-Ville, un territoire moteur pour l'économie du Piémont des Vosges, comme en atteste l'évolution de sa part au sein de la consommation foncière économique, en extension, au sein du SCoT ; la jauge en pointillée indiquant à titre informatif l'ampleur que représente la plateforme départementale au sein de cette consommation.



**Graphique n°18. Part de consommation économique de l'intercommunalité au sein du SCoT dans la dernière décennie. Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015**

L'analyse des fichiers MAJIC 2 doit être relativisée car elle n'offre qu'une vision partielle de la situation actuelle du foncier d'activité sur le territoire. N'apparaissent que les propriétaires dont l'unité foncière change de régime fiscal, indépendamment de la présence d'une entreprise sur le site, de l'état du chantier de ses locaux ou des travaux de viabilisation engagés par les collectivités pour aménager un site. Par ailleurs, les données mobilisables les plus récentes remontent à 2013, ce qui explique l'absence de la zone d'activités de Valff-Goxwiller dans le décompte. Les entreprises qui s'y sont implantées apparaîtront dans les millésimes suivants.

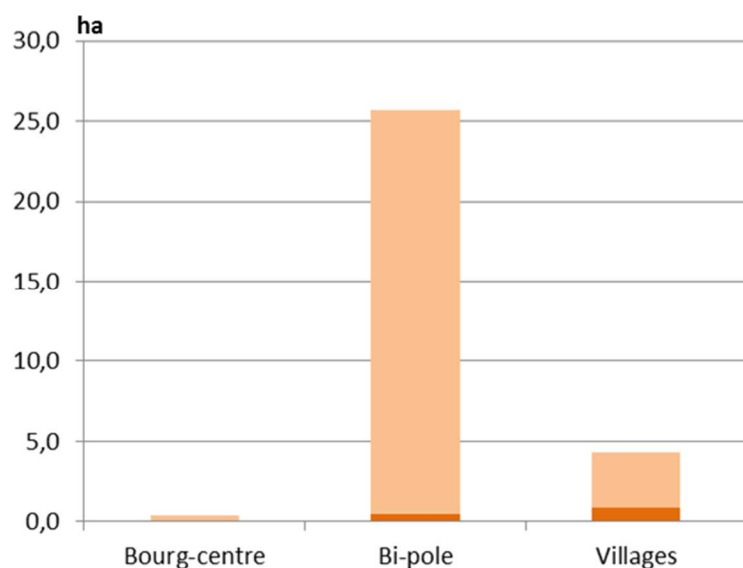
### 3.2. Répartition du foncier économique en extension

Le foncier économique consommé en extension est disjoint de la hiérarchie urbaine du territoire sur la période 2003-2013. Si l'on excepte le cas très particulier de la plateforme départementale de Dambach-la-Ville, par son ampleur et sa vocation à rayonner à l'échelle de l'Alsace, voire du Rhin supérieur, on constate :

- Que le foncier d'activité est faiblement mobilisé sur Barr (bourg-centre) mais également dans le bi-pôle de Dambach-Epfig (0,5 ha par rapport aux 24,7 ha de la plateforme).
- Que l'offre est davantage présente dans les villages (en particulier St Pierre avec 3.4 ha consommé).

Ces deux constats interrogent sur les besoins en foncier à destination des entreprises locales, des PME et PMI qui s'implantent peu au sein de l'enveloppe urbaine (moins de 4% du foncier d'activité consommé total) et qui ne sont pas les entreprises ciblées pour s'implanter sur la plateforme de Dambach. Force est de constater qu'elles ont été peu consommatrices de foncier d'activité sur la période 2003-2013, par rapport au développement de l'activité sur Sélestat, Obernai ou Molsheim.

*Ce propos est à relativiser puisque, comme évoqué ci-dessus, la zone d'activité de Valff-Goxwiller n'apparaissait pas encore dans les données traitées.*



**Graphique n°19. Répartition de la consommation foncière économique, en extension, par niveau d'armature et durant la dernière décennie. Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015**

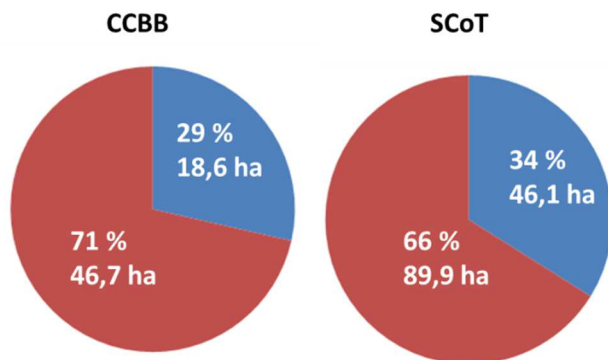


### Principaux enjeux

- *L'analyse de la consommation du foncier économique en extension souligne une offre essentiellement constituée de grandes emprises et qui mobilise peu en densification. Cette caractéristique, fortement exprimée entre 2007 et 2013, interroge sur le foncier à destination des artisans et PME/PMI. Si la zone d'activités de Valff-Goxwiller offre une réponse opérationnelle immédiate, l'enjeu est d'anticiper des réserves foncières à plus long terme et les répartir en appuis de sites existants afin de développer un tissu d'entreprises susceptible d'accroître l'attractivité du territoire ; plutôt qu'un saupoudrage tentant de répondre à des besoins locaux.*
- *La réponse aux besoins des entreprises et des artisans interroge sur le rééquilibrage de l'offre foncière d'activité qui s'est limitée à Dambach-la-Ville et St Pierre sur la période 2007-2010. Elle se pose principalement sur les pôles de Barr-Gertwiller, d'Epfig et d'Andlau qui se sont peu développés sur la période 2003-2013, que ce soit en densification ou en extension. De même que le projet de développement urbain suppose de réfléchir à l'accueil de commerces qui, selon les formes retenues et des localisations périphériques, peuvent être consommatrices de foncier.*
- *Le difficile décollage de la plateforme d'activité, peu pourvoyeuse d'emplois au regard du foncier mobilisé, interroge sur le maintien de sa vocation logistique et sur l'introduction en son sein ou à proximité, de quartiers accueillant d'autres secteurs d'activités.*

## 4. Analyse de l'usage du foncier à vocation résidentielle

A l'instar de la majorité des territoires bas-rhinois hors Eurométropole, l'intercommunalité du Pays de Barr a consommé davantage de foncier par étalement de son enveloppe que par remplissage de cette dernière (et dans des proportions supérieures à celles constatées à l'échelle du SCOT).



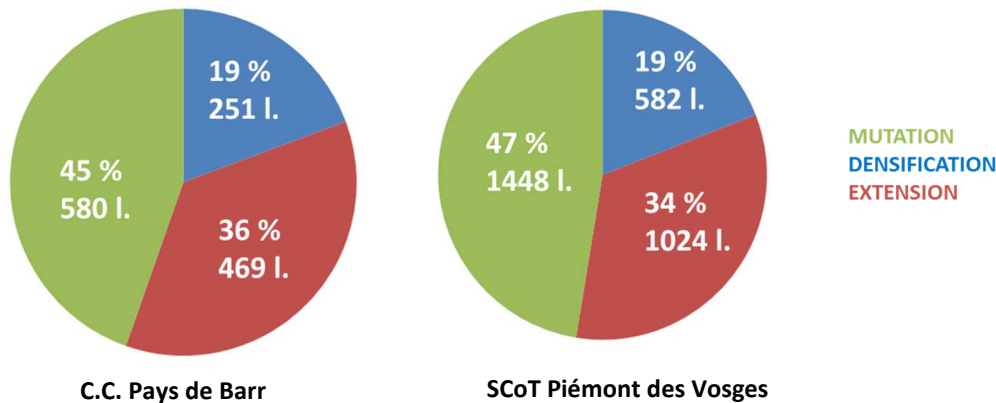
**Graphique n°20. Répartition de la consommation foncière à usage résidentiel, entre 2003 et 2013.**  
**Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015**

La densité de logement correspond au rapport entre le nombre de logements et les surfaces foncières qu'ils occupent. Pour autant, la création de logements n'engendre pas systématiquement une consommation foncière : c'est ce que l'on nomme la mutation, ou le recyclage de formes bâties<sup>13</sup>. Cette mutation peut prendre diverses formes telles que le remplacement d'un bâtiment démolé par une construction neuve, la division d'un logement en plusieurs, la réalisation de logements sous

<sup>13</sup> Voir les annexes pour la définition de mutation, densification et extension.

combles, ou encore la construction d'un nouveau logement sur une parcelle occupée par un autre logement.

Ainsi, lorsque l'on analyse les 1300 logements créés sur la période 2007-2013 (à travers les fichiers fiscaux), 580 ont été réalisés par mutation, autrement dit par réaffectation ou division d'un bâtiment existant et 251 l'ont été par remplissage d'espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine. Les logements en extension de cette enveloppe représentent en réalité moins de 40% des logements créés. **Dit autrement, 64% des logements créés entre 2007 et 2013 (soit 831 unités) l'ont été sans extension de la tâche urbaine.**



**Graphique n°21. Consommation foncière par logements neufs créés dans la CC du Pays de Barr entre 2007 et 2013. Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015**

Malgré la considération méthodologique que l'enveloppe urbaine du SCoT soit différente de l'enveloppe théorique de 2003, calculée selon la méthode PREFACE, on note qu'avec moins de 40% des logements créés en extension, les communes du territoire sont en-dessous des objectifs du SCoT du Piémont des Vosges qui préconise de limiter à 50% la part des logements neufs en extension dans les pôles, et à 70% dans les villages.

Avec moins de 20%, la part de la densification qui correspond au comblement d'espaces non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine, demeure plus faible que dans le reste du Bas-Rhin (un quart des logements créés environ). Il s'agit là d'une spécificité du territoire du Piémont, et pas uniquement du Pays de Barr, dont l'urbanisation s'est opérée de manière diffuse (au coup par coup), sous la forme de tissus de faubourg (voir l'analyse de la typomorphologie) en composant «dans la dentelle», avec les vignes et les vergers. Les opérations de lotissements organisés ou de ZAC sont plus rares que dans d'autres secteurs alsaciens, du fait du découpage parcellaire du vignoble et de sa valeur intrinsèque.

### **Principaux enjeux**

*La consommation foncière n'est pas le seul levier pour pourvoir aux besoins en logement de la population actuelle et future du territoire :*

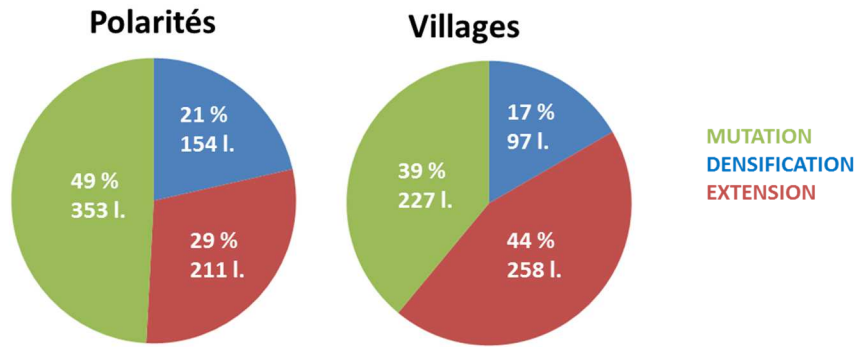
- *Le PLUi doit mettre en place un cadre favorable à la mutation des bâtiments existants, y compris les bâtiments anciens, en trouvant le bon équilibre entre souplesse et préservation patrimoniale. Outre les enjeux architecturaux et paysagers, la production de logements supplémentaire au sein de tissus anciens interroge les espaces publics et les politiques de stationnement quant à leur capacité à gérer les véhicules des futurs occupants ;*
- *La résorption de la vacance au sein du parc de logement, dont l'accroissement a été important entre 2007 et 2012, permettrait de réduire de manière significative le nombre de logements à produire sur le territoire. Et donc, mécaniquement, le foncier à prélever pour le faire, en remettant sur le marché des biens inoccupés ; et dont une partie pourrait par ailleurs alimenter les créations de logements par mutation, évoqué ci-dessus.*

#### **4.1. Analyse des types de consommation foncière par niveau d'armature**

Ce volume de 1 300 logements sur la période 2007-2013, à l'échelle du territoire, correspond à une production annuelle moyenne de 186 logements. Soit l'équivalent de 43% de la production de logements du SCoT. Il existe cependant des disparités lorsque l'on compare la production de logements entre les bourgs (718 logements produit soit 55% de la production) et les villages (582 logements) ; et les différents modes de consommation foncière qui leur sont associées.

- L'urbanisation au sein de la tâche urbaine est davantage optimisée dans les polarités que sont Barr, Andlau, Epfing et Dambach-la-Ville. Les réalisations par mutation et par densification des espaces non-bâties pèsent 70% des logements créés sur la période 2007-2013.
- A l'inverse, la part des logements créés en extension est plus importante dans les villages, où elle avoisine les 45% (contre moins de 30% dans les pôles).

La différence se fait essentiellement au niveau des mutations qui s'opèrent majoritairement dans les noyaux historiques (*comme le cœur médiéval de Dambach-la-ville par exemple*) et les quartiers anciens. Or ces tissus sont moins représentés dans les villages où l'urbanisation est plus distendue, sous la forme de faubourgs pavillonnaires.



**Graphique n°22. Type de consommation foncière par logements neufs créés au sein de l'armature urbaine de la CC du Pays de Barr, entre 2007 et 2013. Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015**

### Principaux enjeux

L'analyse des mutations et de la densification urbaine souligne le fait que les polarités ont davantage de potentiel pour créer des logements au sein de leur enveloppe. Et cela pour ne raisonner que sur des critères strictement fonciers qui ne tiennent pas compte du fait que ces communes sont aussi celles qui offrent le parc de logements le plus diversifié, à proximité de gammes d'équipements, d'emplois et de services...

En s'inscrivant dans la logique du SCoT du Piémont des Vosges, l'enjeu de recentrer la création de logements sur les pôles participe à juguler l'étalement urbain :

- d'une part parce qu'ils sont en mesure de réaliser des opérations plus denses que dans les villages, sans dénaturer leur patrimoine urbain ou leur cadre de vie
- et d'autre part parce que « l'épaisseur » de leurs tissus urbains offre davantage de potentiels fonciers au sein de l'enveloppe que dans les villages dont beaucoup ont une morphologie historique de village rue<sup>14</sup>.

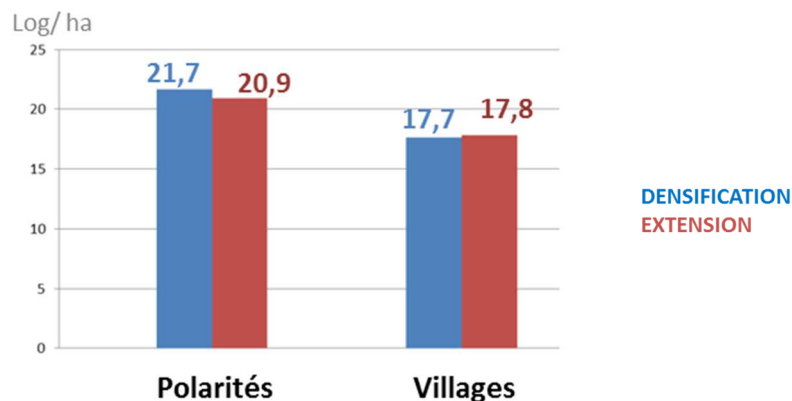
## 4.2. Utilisation du foncier consommé : les densités produites

Les densités produites au sein de l'enveloppe comme en extension, montrent une très forte homogénéité. Il s'est produit, en moyenne et à l'échelle de l'intercommunalité, 19.9 logements pour un hectare qui s'urbanise dans l'enveloppe contre 19.1 logements pour un hectare prélevé en extension de cette dernière. En d'autres termes, extension et densification ont produit à peu près le même nombre de logements sur la base d'un hectare urbanisé là où, en moyenne dans le Bas Rhin un ha en densification produit 11 logements de plus qu'en extension.

On retrouve la même homogénéité dans les densités produites par les polarités et les villages, même si les densités produites sont légèrement plus importantes pour les premières (un peu plus de 20 logements/ ha) que pour les seconds (un peu moins de 18 logements/ha) où l'on notera que les

<sup>14</sup> Voir le diagnostic sur la typomorphologie

densités des extensions sont en moyenne légèrement supérieures aux densités produites en remplissage de l'enveloppe urbaine.



**Graphique n°23. Densités produites en densification et en remplissage, selon le niveau d'armature urbaine de la CC du Pays de Barr, entre 2007 et 2013. Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015**

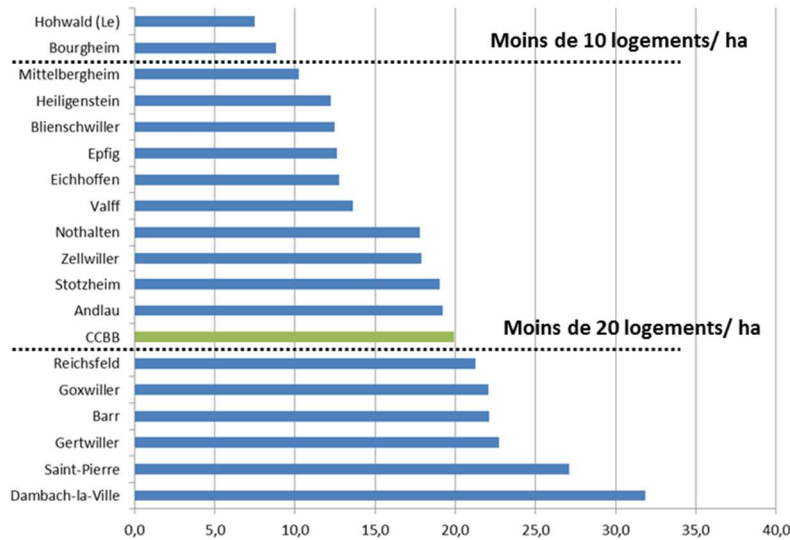
Cette homogénéité s'explique par la conjonction de deux facteurs :

- Une faible densité produite en densification.
- Une optimisation du foncier en extension, meilleure que dans les territoires voisins.

#### 4.2.1. Une faible densité produite en densification

Comme évoqué précédemment, la densification représente une faible part dans la création de nouveaux logements. Et lorsqu'elle a lieu, elle génère des densités faibles.

Ce constat vient en partie de la nature des tissus de faubourgs qui se sont développés hors des noyaux historiques durant le XX<sup>ème</sup> siècle, générant des dents creuses (jardins, vergers, reliquats de vignes ou de terres arables enclavées dans le tissu) et qui s'avèrent difficilement mobilisables en raison du morcellement des propriétaires ou de la valeur patrimoniale d'espaces non bâtis rattachés à une habitation. S'y rajoutent les contraintes topographiques et le corsetage du vignoble autour des enveloppes bâties qui ont favorisé une urbanisation filaire, dans les vallons (de type *village-rue*), peu propice au développement d'une épaisseur bâtie (voir les chapitres sur la typomorphologie et sur le paysage).



**Graphique n°24. Densités produites en densification, par communes, entre 2007 et 2013. Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015**

La répartition des densités produites dans les communes est relativement conforme à l'armature urbaine du territoire, avec une densité soutenue sur Dambach-la-Ville (plus de 30 logements/ ha). La majorité des communes se situe dans l'intervalle entre 10 et 20 logements à l'hectare, une densité théorique qui, si l'on veut se fixer un ordre de grandeur, correspond généralement à la densité d'un lotissement « traditionnel » de maisons individuelles sur des terrains de 8 à 10 ares.

### **Principaux enjeux**

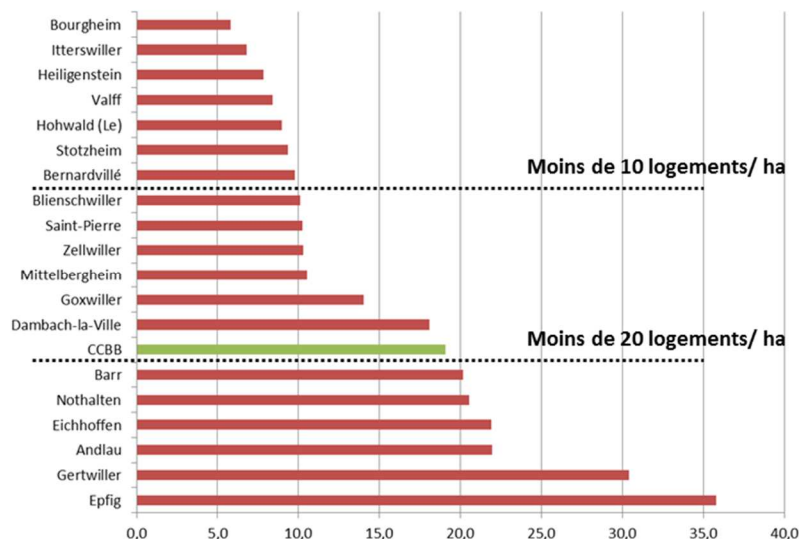
*Un logement créé au sein de l'enveloppe urbaine est un logement de moins à créer en extension, en prélevant du foncier agricole. Le foncier non bâti a été peu mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine alors que l'analyse des potentiels fonciers (voir partie ci-après) souligne son abondance. Et lorsqu'il l'a été, on constate que les densités produites ont été plus faibles que la moyenne du Bas Rhin.*

*L'enjeu est donc à la fois de faciliter la mobilisation des unités foncières non-bâties au sein du tissu, et de s'assurer qu'elles produisent davantage de logements à travers la traduction réglementaire du projet du PLUi.*

*Toutefois la mise en œuvre de ces principes ne peut se contenter d'une stratégie, sans moyens de mise en œuvre (dont une partie dépasse les prérogatives d'un document d'urbanisme). Valoriser les droits à bâtir d'une unité foncière pour accroître sa valeur immobilière, par le biais du règlement du PLUi ou d'un emplacement réservé favorisant sa desserte, ne garantit nullement sa vente ou son urbanisation : un propriétaire est libre de disposer de son bien comme il l'entend. Et comme les dents creuses et autres espaces interstitiels regroupent généralement plusieurs propriétaires ayant des logiques patrimoniales propres, rien ne garantit l'urbanisation d'une dent creuse sinon par l'acquisition d'une puissance publique ou d'un aménageur.*

#### 4.2.2. Une optimisation du foncier en extension

Avec une densité de 19.1 logements par hectare consommé en extension, l'intercommunalité du Pays de Barr se place parmi les territoires bas-rhinois (hors Eurométropole) qui ont le mieux optimisé leur foncier en extension. Ainsi, sur la base du même hectare consommé, le territoire a produit en moyenne 2 logements de plus que la CC de Sélestat ou encore 4 de plus que la CC voisine de Benfeld.

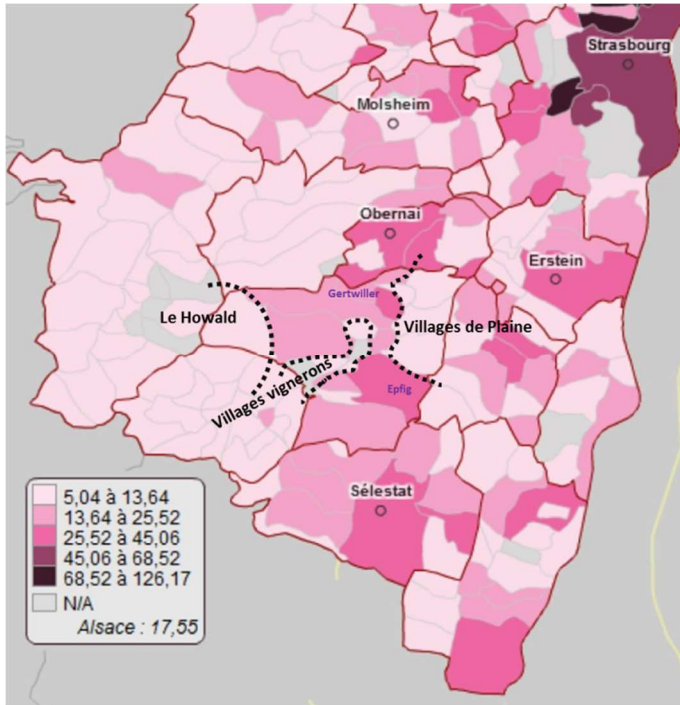


**Graphique n°25. Densités produites en extension, par communes, entre 2007 et 2013. Source : DGFip-MAJIC 2, ADEUS 2015**

Cette densité intercommunale élevée masque une grande disparité entre les différentes composantes du territoire.

- Dans les faits, seulement un tiers des communes ont produit des densités supérieures à 20 logements/ ha, mais elles regroupent la plupart des polarités qui concentrent plus de la moitié des logements créés entre 2007 et 2013, et sous forme d'opération d'aménagement. On y retrouve l'agglomération de Barr-Gertwiller, Epfig ou encore Andlau.
- A l'inverse, un tiers des communes ont produit des densités inférieures à 10 logements/ ha, correspondant à une urbanisation diffuse, portée par des particuliers. Elles se localisent selon 3 zones géographiques : la station de montagne du Hohwald, les villages viticoles de la vallée de la Schernetz, et les villages céréaliers en plaine.





**Carte n°27. Localisation des densités de logements, produites en extension entre 2003 et 2012.**  
**Source : DGFiP-MAJIC 2, Géoclip, ADEUS 2015**

### **Principaux enjeux**

- *Acceptation de la densité entre des territoires propices aux opérations et d'autres où on fait dans la dentelle. Leviers à mettre en œuvre dans le PLUi ;*
- *Maintenir et accroître la densité des extensions par des leviers réglementaires tout en veillant à ne pas produire des formes urbaines en rupture avec le bâti existant ;*

### 4.3. L'indice de performance du foncier

L'indice de performance d'usage du foncier est un indicateur qui consiste à rapporter à la somme de l'ensemble des logements produits sur une période (en extension, en densification ou en mutation), la somme du foncier consommé à des fins résidentielles sur cette même période (que ce soit en extension de l'enveloppe urbaine ou en son sein).

Entre 2007 et 2013, l'indice de performance du foncier de la Communauté de Communes du Pays de Barr constaté est 35 logements à l'hectare. Soit 1 logement à l'hectare de moins que celui du SCoT du Piémont des Vosges dont les orientations fixent un indice de performance minimum :

- De 17 à 20 logements/ ha dans les villages de moins de 1000 habitants.
- De 23 logements/ ha dans les villages de plus de 1000 habitants.
- De 25 logements/ ha dans les polarités.

Le calcul de l'indice de performance montre que la plupart des communes du Pays de Barr s'inscrivent dans le cadre fixé par les orientations du SCoT, à l'exception de trois d'entre-elles.

	Conso foncière	Log. produits	IP usage foncier	Objectif SCoT
<b>CCBB</b>	<b>37,2</b>	<b>1300,0</b>	<b>35,0</b>	
<b>Polarités</b>				<b>25 log/ ha</b>
Barr	9,3	436,0	47,1	
Epfig	2,9	133,0	45,1	
Dambach-la-Ville	4,3	131,0	30,1	
<b>Villages 1 000 h et +</b>				<b>23 log/ ha</b>
Andlau	0,6	18,0	32,2	
Valff	0,9	32,0	34,9	
Gertwiller	6,3	199,0	31,6	
Stotzheim	1,5	51,0	34,4	
<b>Villages moins de 1 000 h</b>				<b>17-20 log/ ha</b>
Heiligenstein	2,7	33,0	12,4	
Bourgheim	1,0	57,0	55,3	
Saint-Pierre	1,9	42,0	22,6	
Hohwald (Le)	0,8	19,0	22,5	
Reichsfeld	0,1	3,0	31,9	
Goxwiller	1,3	38,0	29,2	
Nothalten	0,4	15,0	35,1	
Zellwiller	0,4	19,0	45,4	
Mittelbergheim	0,6	12,0	20,8	
Blienschwiller	0,8	12,0	14,4	
Eichhoffen	0,4	34,0	91,3	
Bernardvillé	0,5	12,0	23,5	
Itterswiller	0,4	4,0	9,1	
	ha	logements	logements/ ha	

A titre de comparaison, l'indice de performance était de neuf logements de moins pour le Bas-Rhin (26.6 logements/ha, hors Eurométropole) sur la même période. Le territoire du Pays de Barr figure parmi ceux qui ont le mieux valorisé leur foncier au regard de l'ensemble des logements créés : tant par la relative densité produite dans les tissus en extension, que grâce au poids des logements engendrés par mutation (pour rappel : 45% des logements créés).

### ***Principaux enjeux***

*Améliorer la densification urbaine, tant par sa faible part que par la densité qu'elle engendre ;*

*Maintenir et améliorer les densités en extension, via les logements collectifs et la présence de promoteurs ;*

*Offrir le cadre et l'attractivité pour faciliter les mutations au sein du tissu : logique de service et de proximité. Qui pose la question du stationnement dans le tissu ancien.*

## **ANNEXE : Méthodologie et outils de lecture**

Les données utilisées pour l'évaluation de la consommation foncière sont tirées d'une exploitation croisée par l'ADEUS des données du fichier MAJIC, (Mise à Jour des Informations Cadastreales, 2013) en lien avec le plan cadastral informatisé disponible depuis peu (PCI Vecteur 2013), suite à la convention de digitalisation établie entre le Conseil général du Bas-Rhin et la Direction Générale des Finances Publiques.

La consommation foncière prise en compte concerne les terrains bâtis et n'intègre pas les espaces publics. Il s'agit donc d'une consommation foncière nette.

Pour des raisons fiscales, un petit nombre de locaux sont absents de l'évaluation. Ceci concerne principalement les locaux affectés à une activité agricole et ceux propriété des collectivités territoriales et de l'Etat non affectés à du logement. Enfin, et ce pour des raisons administratives, les données des deux dernières années (2013 et 2014) restituent la majeure partie de l'offre produite, mais pas sa totalité (c'est pourquoi nous arrêtons notre période d'observation à l'année 2013). De fait, si les données brutes (nombre de logements et quantité d'espaces consommés) ne sont pas complètement exhaustives, les calculs de densité donnent un éclairage précis sur l'urbanisation du territoire dans la mesure où ils s'appuient sur un nombre important de données disponibles.

Cette méthodologie à l'avantage d'offrir une grande qualité de discrimination des logements produits par rapport à d'autres méthodologies basées sur la comparaison d'orthophotos. Elle permet en effet d'aller au-delà du constat de l'étalement urbain en comptant non seulement l'ensemble des logements engendrant une consommation foncière (en extension d'une enveloppe bâtie ou en remplissage), mais elle permet également de mesurer la production de logements créés par mutation de bâtiments existants. A la production de logements via consommation foncière il est donc aujourd'hui possible de juxtaposer celle n'en ayant générée aucune et de porter un regard sur les capacités interne du tissu urbain à produire du logement par lui-même. Cette nouvelle donnée suppose néanmoins d'être stabilisée ce qui se fera graduellement au fur et à mesure des intégrations de mises à jour.

Pour une bonne lecture du diagnostic, il faut garder à l'esprit que l'analyse porte sur une période de 10 ans or certaines variables sont parfois sujettes à de fortes fluctuations sur des temps beaucoup plus courts (par exemple, la réalisation d'un collectif conséquent en termes de logements est une opération ponctuelle non sans effet sur la quantité globale de logements produits). Les tendances que l'on observe doivent donc être considérées, non pas comme empreintes de déterminisme, mais susceptibles d'être soumises à variations.

**NOTE** : bien que s'appuyant sur la base des fichiers fiscaux MAJIC, la méthode du suivi de la consommation foncière du SCoT du Piémont des Vosges diffère de la méthode PREFACE utilisée dans ce diagnostic. Ce qui peut engendrer des différences ponctuelles. Pour autant, le Projet de Développement Durables du PLUi du Pays de Barr se base sur l'enveloppe bâtie fixée par le SCOT et s'inscrit dans les préconisations qu'il fixe en matière de limitation de la consommation foncière, même si les deux méthodologies peuvent engendrer des écarts mineurs.



# D. POSITIONNEMENT

## ECONOMIQUE : PREVISIONS

## ET BESOINS REPERTORIES

### I. STRUCTURATION DE L'EMPLOI ET DES ACTIFS

---

#### 1. Population active et emploi en 2013

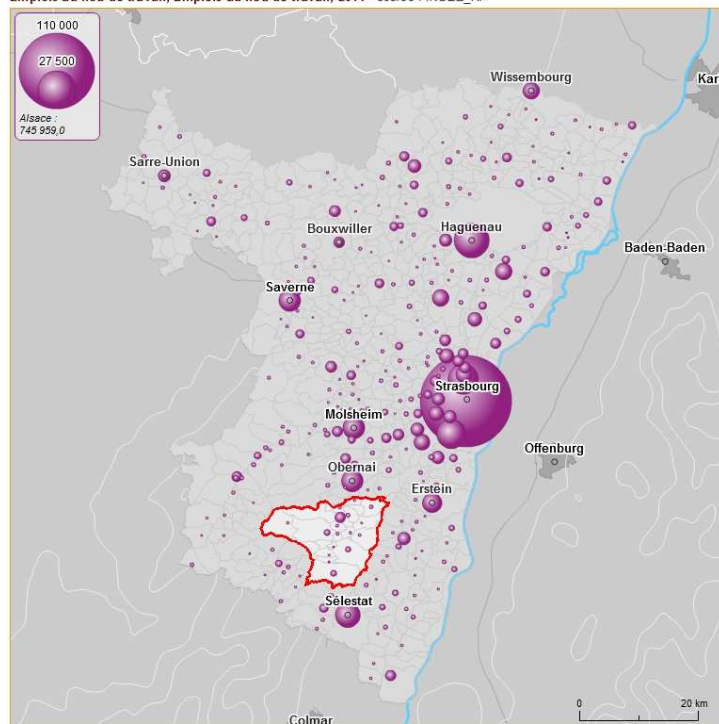
	Actifs	Actifs hommes	Actifs femmes	Actifs occupés	Emplois
Centralités secondaires	5 626	2 972	2 654	4 974	3 419
Autres centralités	833	439	394	772	756
Communes rurales	5 436	2 853	2 583	5 073	2 182
<b>Pays de Barr</b>	<b>11 895</b>	<b>6 264</b>	<b>5 631</b>	<b>10 819</b>	<b>6 358</b>
<b>Bande Rhénane Nord</b>	<b>30 188</b>	<b>15 826</b>	<b>14 362</b>	<b>27 650</b>	<b>20 863</b>
<b>Poids du Pays de Barr</b>	<b>39%</b>	<b>40%</b>	<b>39%</b>	<b>39%</b>	<b>30%</b>
<b>Bas-Rhin</b>	<b>545 825</b>	<b>283 674</b>	<b>262 151</b>	<b>484 357</b>	<b>465 619</b>
<b>Poids du Pays de Barr</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,4%</b>
<b>Grand Est</b>	<b>2 611 757</b>	<b>1 371 986</b>	<b>1 239 772</b>	<b>2 277 136</b>	<b>2 109 464</b>

Source : INSEE, RP 2013

#### 1.1. L'emploi total

En 2013, le Pays de Barr compte près de 2 360 emplois, ce qui représente 1,4 % des emplois du département en 2013 et 30 % de ceux du SCoT. La Communauté de Communes pèse moins dans l'emploi de ce dernier qu'en 1990 où elle représentait 36 % des emplois du Piémont des Vosges. Son poids tend également à diminuer à l'échelle départementale (1,5 % en 1990).

Emplois au lieu de travail, Emplois au lieu de travail, 2014 - source : INSEE\_RP



Emplois au lieu de travail, Emplois au lieu de travail, 2014 - source : INSEE\_RP

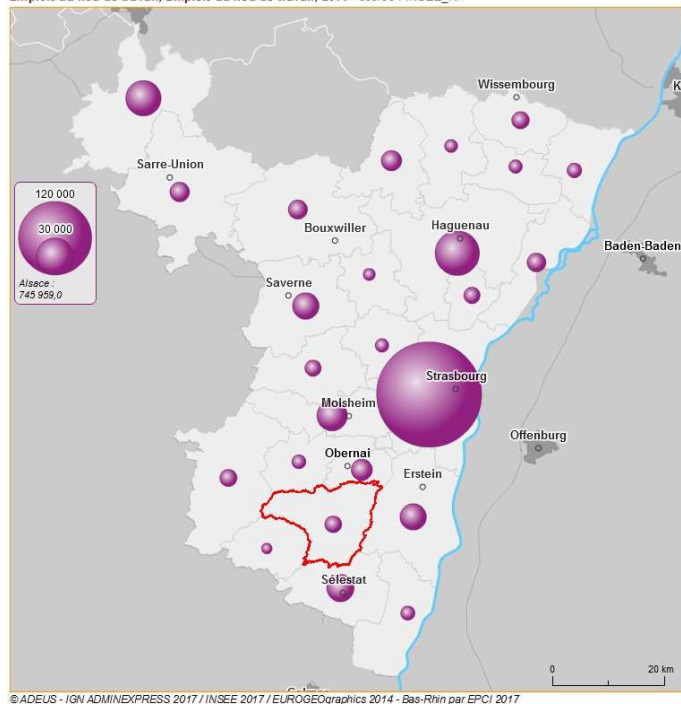


Tableau n°1. Evolution des emplois depuis 1990

	1990	1999	2008	2013
Barr	1 876	1 936	2 067	2 124
Dambach-la-Ville	904	828	814	707
Epfig	412	585	568	588
<b>Centralités secondaires</b>	<b>3 192</b>	<b>3 349</b>	<b>3 449</b>	<b>3 419</b>
Andlau	788	742	754	756
<b>Autres centralités</b>	<b>788</b>	<b>742</b>	<b>754</b>	<b>756</b>
Bernardvillé	44	35	24	31
Blienschwiller	88	78	77	82
Bourgheim	116	136	46	58
Eichhoffen	124	157	198	212
Gertwiller	220	198	242	312
Goxwiller	140	123	84	120
Heiligenstein	88	113	105	161
Itterswiller	108	97	86	71
Le Hohwald	96	72	132	142
Mittelbergheim	276	244	188	185
Nothalten	76	90	96	93
Reichsfeld	48	45	42	49
Saint-Pierre	140	167	258	142
Stotzheim	128	123	162	154
Valff	136	186	283	286
Zellwiller	108	84	72	87
<b>Communes rurales</b>	<b>1 936</b>	<b>1 948</b>	<b>2 095</b>	<b>2 182</b>
<b>Pays de Barr</b>	<b>5 916</b>	<b>6 039</b>	<b>6 299</b>	<b>6 358</b>



SCoT du Piémont des Vosges	16 416	17 994	20 381	20 863
Poids de la CdC dans le SCOT	36%	34%	31%	30%
Bas-Rhin	382 281	416 007	463 031	465 619
Poids de la CdC dans le Bas-Rhin	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%
Grand Est	1 951 451	2 013 779	2 159 042	2 109 464

Source : INSEE, RP 1990 à 2013

La dynamique des emplois entre 1990 et 2013 est plus faible dans le Pays de Barr que dans le SCoT du Piémont des Vosges et le Bas-Rhin (respectivement 7 %, 27 % et 22 %). Les centralités de la Communauté de Communes concentrent plus de la moitié des emplois. Plus du tiers des emplois se trouvent néanmoins dans les villages qui présentent les progressions les plus importantes sur les vingt dernières années. Le poids des différents niveaux de l'armature reste stable sur cette même période.

Tableau n°2. Poids des communes dans l'emploi du Pays de Barr

Commune	1990	1999	2008	2013
Barr	32%	32%	33%	33%
Dambach-la-Ville	15%	14%	13%	11%
Epfig	7%	10%	9%	9%
<b>Centralités secondaires</b>	<b>54%</b>	<b>55%</b>	<b>55%</b>	<b>54%</b>
Andlau	13%	12%	12%	12%
<b>Autres centralités</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>
Bernardvillé	1%	1%	0%	0%
Blienschwiller	1%	1%	1%	1%
Bourgheim	2%	2%	1%	1%
Eichhoffen	2%	3%	3%	3%
Gertwiller	4%	3%	4%	5%
Goxwiller	2%	2%	1%	2%
Heiligenstein	1%	2%	2%	3%
Itterswiller	2%	2%	1%	1%
Le Hohwald	2%	1%	2%	2%
Mittelbergheim	5%	4%	3%	3%
Nothalten	1%	1%	2%	1%
Reichsfeld	1%	1%	1%	1%
Saint-Pierre	2%	3%	4%	2%
Stotzheim	2%	2%	3%	2%
Valff	2%	3%	4%	4%
Zellwiller	2%	1%	1%	1%
<b>Communes rurales</b>	<b>33%</b>	<b>32%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>
<b>Pays de Barr</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE, RP 1990 à 2013

Le Pays de Barr compte moins d'emplois que d'actifs. Le ratio emplois/actifs s'est dégradé entre 1999 et 2013, davantage qu'à l'échelle du SCoT et du Bas-Rhin, en raison d'une moindre progression des emplois sur la période.

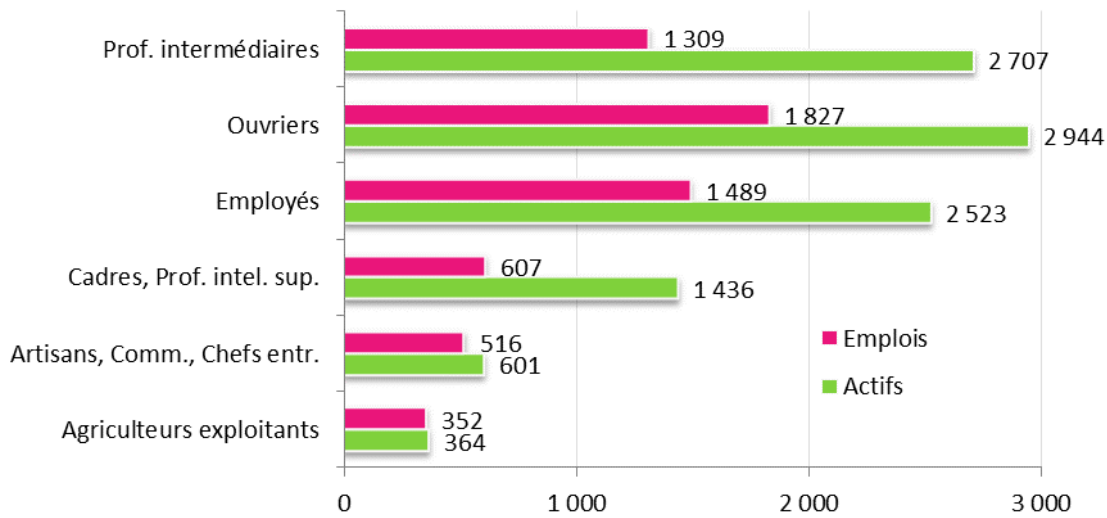
**Tableau n°3. Ratio<sup>15</sup> emplois/actifs en 1999, 2008 et 2013**

<b>Commune</b>	<b>1999</b>	<b>2008</b>	<b>2013</b>
Barr	73	64	61
Dambach-la-Ville	90	87	71
Epfig	65	53	50
<b>Centralités secondaires</b>	<b>75</b>	<b>66</b>	<b>61</b>
Andlau	99	85	91
<b>Autres centralités</b>	<b>99</b>	<b>85</b>	<b>91</b>
Bernardvillé	38	22	28
Blienschwiller	60	47	48
Bourgheim	69	14	18
Eichhoffen	74	76	71
Gertwiller	51	57	47
Goxwiller	36	22	27
Heiligenstein	27	21	32
Itterswiller	80	70	63
Le Hohwald	43	52	50
Mittelbergheim	81	60	58
Nothalten	42	42	38
Reichsfeld	35	28	32
Saint-Pierre	68	86	50
Stotzheim	29	33	29
Valff	30	42	47
Zellwiller	23	19	23
<b>Communes rurales</b>	<b>44</b>	<b>41</b>	<b>40</b>
<b>Pays de Barr</b>	<b>63</b>	<b>56</b>	<b>53</b>
<b>SCoT du Piémont des Vosges</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>69</b>
<b>Bas-Rhin</b>	<b>85</b>	<b>86</b>	<b>85</b>
<b>Grand Est</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>81</b>

*Source : INSEE, RP 1999 à 2013*

Le Pays de Barr dispose ainsi en 2013 d'une cinquantaine d'emplois pour 100 actifs, soit un déficit d'environ 4 500 emplois. Cet écart est particulièrement important pour les professions intermédiaires (-1 400), les ouvriers (-1 100) et les employés (- 1 000) et reste conséquent pour les cadres et professions intellectuelles supérieures (- 800). Le ratio emplois/actifs est en revanche proche de l'équilibre pour les agriculteurs exploitants, les artisans et les commerçants.

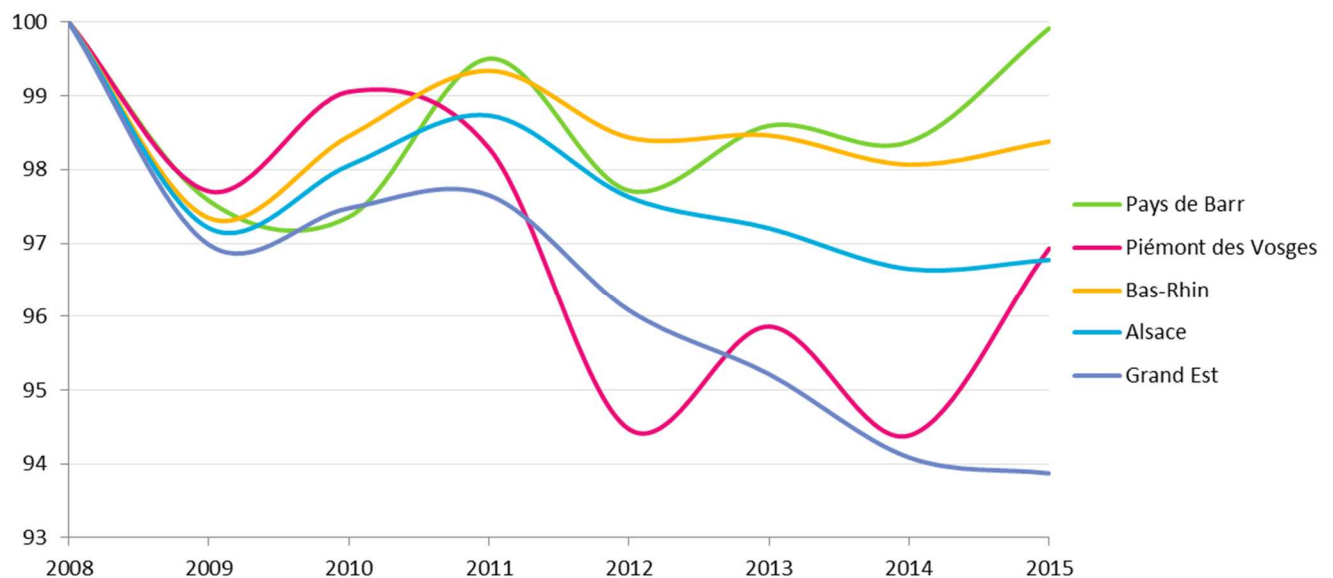
<sup>15</sup> Le ratio emplois/actifs est utilisé pour définir la capacité d'un territoire à proposer des emplois pour ses actifs. Plus il est proche de 100, plus l'équilibre est proche.

**Graphique n°26. Répartition des emplois et des actifs par CSP dans le Pays de Barr en 2013**

Source : INSEE, RP 2013 (exploitations complémentaires)

## 1.2. L'emploi salarié privé

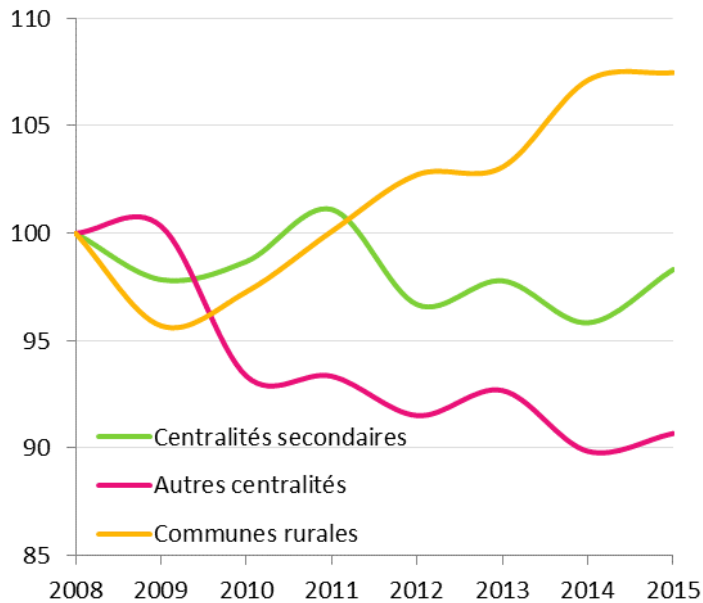
Le Pays de Barr compte 3 631 emplois salariés privés. Malgré des fluctuations à la baisse sur les sept dernières années, il retrouve en 2015 son nombre d'emplois de 2008, contrairement au Piémont des Vosges et à l'Alsace qui en perdent -3 % sur la même période.

**Graphique n°27. Evolution des emplois salariés privés entre 2008 et 2015 (base 100 en 2008)**

Source : ACCOSS-URSSAF, 2008-2015

Cette stabilité s'explique par le dynamisme des communes rurales dans lesquelles l'emploi salarié privé progresse de 7 % entre 2008 et 2015 tandis qu'il tend à diminuer dans les centralités.

**Graphique n°28. Evolution des emplois salariés privés entre 2008 et 2015 par niveau d'armature dans le Pays de Barr (base 100 en 2008)**



*Source : ACCOSS-URSSAF, 2008-2015*

Le Pays de Barr compte 3 631 emplois salariés privés. Malgré des fluctuations à la baisse sur les sept dernières années, il retrouve en 2015 son nombre d'emplois de 2008, contrairement au Piémont des Vosges et à l'Alsace qui en perdent -3 % sur la même période.

Mittelbergheim, Andlau et Barr ont perdu plus d'une cinquantaine d'emplois entre 2008 et 2015. La diminution des emplois concernent particulièrement Dambach-la-Ville avec 80 emplois de moins qu'en 2008. A l'inverse, les communes de Gertwiller et d'Epfig connaissent une évolution de l'emploi salarié privé largement positive sur la même période, avec une centaine d'emplois supplémentaires à Epfig.

**Tableau n°4. Evolution des emplois salariés privés entre 2008 et 2015 par commune du Pays de Barr**

	2008	2015	Evolution 2008-2015	
			Nombre	%
Barr	1 104	1 053	-51	-5%
Dambach-la-Ville	463	383	-80	-17%
Epfig	329	428	99	30%
<b>Centralités secondaires</b>	<b>1 896</b>	<b>1 864</b>	<b>-32</b>	<b>-2%</b>
Andlau	601	545	-56	-9%
<b>Autres centralités</b>	<b>601</b>	<b>545</b>	<b>-56</b>	<b>-9%</b>
Bernardvillé	4	2	-2	-50%
Blienschwiller	1	3	2	200%
Bourgheim	0	8	8	-
Eichhoffen	198	198	0	0%
Gertwiller	187	261	74	40%
Goxwiller	48	97	49	102%
Heiligenstein	26	38	12	46%
Itterswiller	89	82	-7	-8%
Le Hohwald	37	31	-6	-16%
Mittelbergheim	105	47	-58	-55%
Nothalten	19	25	6	32%
Reichsfeld	8	7	-1	-13%
Saint-Pierre	182	135	-47	-26%
Stotzheim	41	81	40	98%
Valff	164	177	13	8%
Zellwiller	28	30	2	7%
<b>Communes rurales</b>	<b>1 137</b>	<b>1 222</b>	<b>85</b>	<b>7%</b>
<b>Pays de Barr</b>	<b>3 634</b>	<b>3 631</b>	<b>-3</b>	<b>0%</b>
<b>SCoT du Piémont des Vosges</b>	<b>15 046</b>	<b>14 584</b>	<b>-462</b>	<b>-3%</b>
<b>Bas-Rhin</b>	<b>346 183</b>	<b>340 583</b>	<b>-5 600</b>	<b>-2%</b>
<b>Grand Est</b>	<b>1 445 278</b>	<b>1 356 715</b>	<b>-88 563</b>	<b>-6%</b>

### 1.3. Les actifs

Le Pays de Barr compte 11 895 actifs, ce qui représente 2,2 % des actifs du département en 2013 et près de 40 % de ceux du SCoT du Piémont des Vosges. Ils sont répartis relativement équitablement entre les pôles et les villages, les centralités représentant 54 % des actifs. La croissance du nombre d'actifs sur les 15 dernières années (24 %) est supérieure à celle observée dans le SCoT (18 %) et dans le Bas-Rhin (12 %).

A l'instar du Piémont des Vosges, le taux d'activité du Pays de Barr (78 %) est supérieur à celui du Bas-Rhin et du Grand Est (respectivement 74 % et 73 %).

Tableau n°5. Evolution des actifs entre 1999 et 2013

Commune	1999	2008	2013	Evolution 2008-2013	
				Nbre	%
Barr	2 653	3 234	3 466	232	7,2%
Dambach-la-Ville	925	941	992	51	5,4%
Epfig	898	1 066	1 169	103	9,7%
<b>Centralités secondaires</b>	<b>4 476</b>	<b>5 240</b>	<b>5 626</b>	<b>386</b>	<b>7%</b>
Andlau	748	887	833	-54	-6,1%
<b>Autres centralités</b>	<b>748</b>	<b>887</b>	<b>833</b>	<b>-54</b>	<b>-6%</b>
Bernardvillé	93	110	111	0	0,4%
Blienschwiller	129	164	171	6	3,8%
Bourgheim	196	337	318	-19	-5,5%
Eichhoffen	212	260	299	39	15,1%
Gertwiller	392	424	670	246	57,9%
Goxwiller	342	388	443	55	14,1%
Heiligenstein	414	502	506	4	0,7%
Itterswiller	122	122	112	-10	-8,2%
Le Hohwald	167	253	286	33	13,0%
Mittelbergheim	302	314	320	7	2,2%
Nothalten	214	230	243	13	5,5%
Reichsfeld	130	148	151	3	2,0%
Saint-Pierre	246	299	282	-17	-5,6%
Stotzheim	427	494	531	37	7,5%
Valff	630	673	615	-58	-8,7%
Zellwiller	362	372	378	6	1,6%
<b>Communes rurales</b>	<b>4 378</b>	<b>5 092</b>	<b>5 436</b>	<b>344</b>	<b>7%</b>
<b>Pays de Barr</b>	<b>9 602</b>	<b>11 219</b>	<b>11 895</b>	<b>676</b>	<b>6%</b>
<b>SCoT du Piémont des Vosges</b>	<b>25 570</b>	<b>28 582</b>	<b>30 188</b>	<b>1 606</b>	<b>6%</b>
<b>Poids de la CdC dans le SCOT</b>	<i>38%</i>	<i>39%</i>	<i>39%</i>		
<b>Bas-Rhin</b>	<b>488 553</b>	<b>535 965</b>	<b>545 825</b>	<b>9 860</b>	<b>2%</b>
<b>Poids de la CdC dans le Bas-Rhin</b>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>		
<b>Grand Est</b>	<b>2 432 644</b>	<b>2 598 959</b>	<b>2 611 757</b>	<b>12 799</b>	<b>0%</b>

Source : INSEE, RP 1999 à 2013

La structure des actifs occupés diffère de celle du Piémont des Vosges et du Bas-Rhin. Le Pays de Barr compte dans sa population :

davantage d'ouvriers (28 % contre 26 % dans le SCoT et 25 % dans le département),

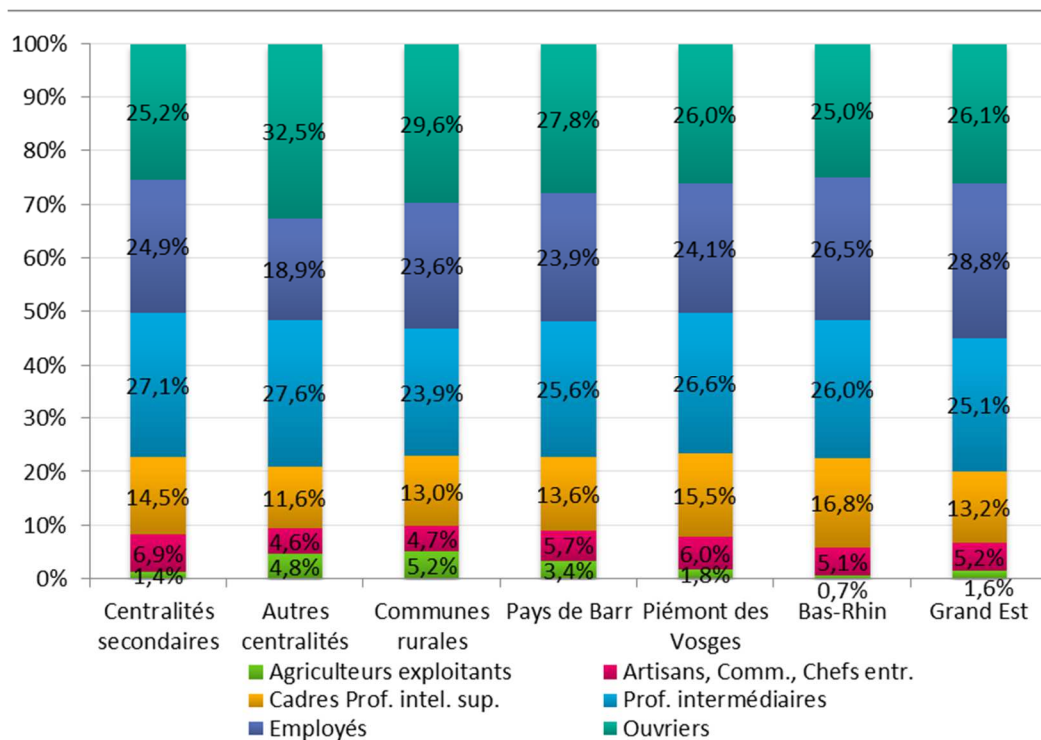
davantage d'agriculteurs exploitants (3 % contre 2 % et 1 %)

moins de cadres et de professions intellectuelles supérieures (14 % contre 16 % et 17 %).

Sa population présente en revanche une part similaire de professions intermédiaires, d'artisans et de commerçants que les territoires de comparaison.

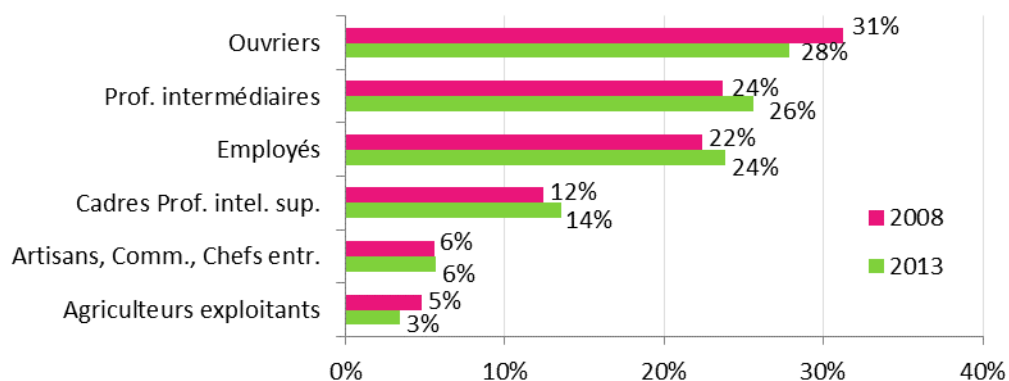


Graphique n°29. Répartition des actifs occupés par CSP en 2013



Source : INSEE, RP 2013 (recensement complémentaire)

Dans la population active ayant un emploi, plus de trois habitants du Pays de Barr sur quatre sont ouvriers, employés ou professions intermédiaires, comme dans le reste du Bas-Rhin. Si la part des ouvriers dans la population reste la plus importante en 2013 et s'avère supérieure à celle observée dans le Piémont des Vosges et le Bas-Rhin, elle diminue fortement sur les cinq dernières années, passant de 31 % à 28 %. La part des agriculteurs dans la population active occupée est également en baisse (5 % en 2008 contre 3 % en 2013) alors qu'elle reste stable dans le SCoT et le département. La progression du nombre de cadres et de professions intellectuelles supérieures entre 2008 et 2013, plus importante que dans le Piémont des Vosges et le Bas-Rhin, ne permet pas de compenser l'écart de représentation de cette catégorie socioprofessionnelle. A noter que la proportion d'employés progresse sur le territoire alors qu'elle reste stable à l'échelle du SCoT et diminue à celle du département.

**Graphique n°30. Répartition des actifs occupés dans le Pays de Barr en 2008 et 2013**

Source : INSEE, RP 2008 et 2013 (recensement complémentaire)

### Principaux enjeux

La répartition de l'emploi au sein de la Communauté de Communes s'effectue pour les deux tiers sur les quatre communes les plus peuplées : Barr, Andlau, Dambach-la-Ville et Epfig. Le nombre d'emplois reste inférieur au nombre d'actifs résidant dans le Pays de Barr, avec moins de 6 emplois pour 10 actifs (contre 7 pour 10 dans le SCOT et 9 pour le Bas-Rhin). Il s'agit donc plutôt d'un territoire résidentiel, bien que la situation soit assez contrastée entre les communes.

Sur le plan de son fonctionnement économique, le Pays de Barr est polarisé par trois zones d'emploi, celles de Molsheim-Obernai, de Sélestat, ainsi que par l'Eurométropole de Strasbourg. Si cette situation conduit les actifs résidents à travailler en-dehors du territoire, elle constitue également autant d'opportunité de trouver un emploi pour les habitants.

Le Pays de Barr compte davantage d'ouvriers et d'agriculteurs dans sa population active que dans le Bas-Rhin et le reste du SCoT et moins de cadres et de professions intellectuelles supérieures. Il dispose également d'une part plus importante d'emplois agricoles. Cela peut s'expliquer par la structure de son tissu économique, la sphère productive<sup>16</sup> étant un peu mieux représentée que dans l'ensemble du Bas-Rhin.

<sup>16</sup> La sphère productive regroupe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de service tournées principalement vers les entreprises correspondantes, par opposition aux activités présentes qui désignent les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans le territoire, qu'elles soient résidentes ou touristes.

## 2. Le tourisme, un haut potentiel de développement

### 2.1. L'opportunité d'un positionnement entre Piémont viticole, Vosges et plaine

La réputation et l'attractivité de son patrimoine viticole constitue un atout majeur pour le développement de l'activité touristique, mais nécessite de composer avec la proximité immédiate des autres villes de la Route des Vins déjà fortement touristiques telles qu'Obernai et, plus loin, Colmar. Le positionnement du Pays de Barr sur la Route des Vins et sur la Véloroute du Vignoble d'Alsace est propice au tourisme itinérant et à l'agrotourisme, en adéquation avec l'évolution des pratiques touristiques vers la recherche d'expérience et d'authenticité. Le piémont viticole est directement articulé à l'axe des Vosges et des plaines, permettant le développement d'un tourisme vert et sportif (randonnée, VTT, escalade) et d'un tourisme plus haut de gamme incarné par des lieux tels que Le Hohwald. Le Pays de Barr doit s'attacher à développer une stratégie de développement touristique afin de profiter des flux de touristes entre Colmar et Strasbourg ainsi que de la proximité d'Obernai et de Sélestat tout en répondant aux attentes de la clientèle locale et à l'évolution des pratiques touristiques.

### 2.2. Des capacités touristiques en termes d'infrastructures, d'activités et de lieux de visite

Le Pays de Barr propose différentes activités et visites autour du patrimoine industriel et artisanal du territoire avec le Palais du Pain d'Épices de Gertwiller (53 000 visiteurs en 2016), le Musée du Pain d'Épices et de l'Art Populaire (38 000 visiteurs en 2016), le musée viticole « Mémoire des Vignerons » à Mittelbergheim (1 000 visiteurs annuels) et la brasserie artisanale de Saint-Pierre.

Le Pays de Barr peut également compter sur sa richesse patrimoniale. On peut citer la chapelle Sainte-Marguerite à Epfig, la chapelle Saint-Sébastien à Dambach-la-Ville ou encore l'église abbatiale Saints-Pierre-et-Paul d'Andlau.

De nombreux châteaux sont présents dans l'espace forestier comme le château du Bernstein à Dambach-la-Ville, le château du Landsberg à Heiligenberg et les châteaux du Haut-Andlau et du Spesbourg à Andlau.

Enfin, les Ateliers de la Seigneurie d'Andlau, le musée de la Folie Marco ou encore le petit train de Dambach-la-Ville et de son vignoble sont d'autres lieux de visites notables du Pays de Barr.

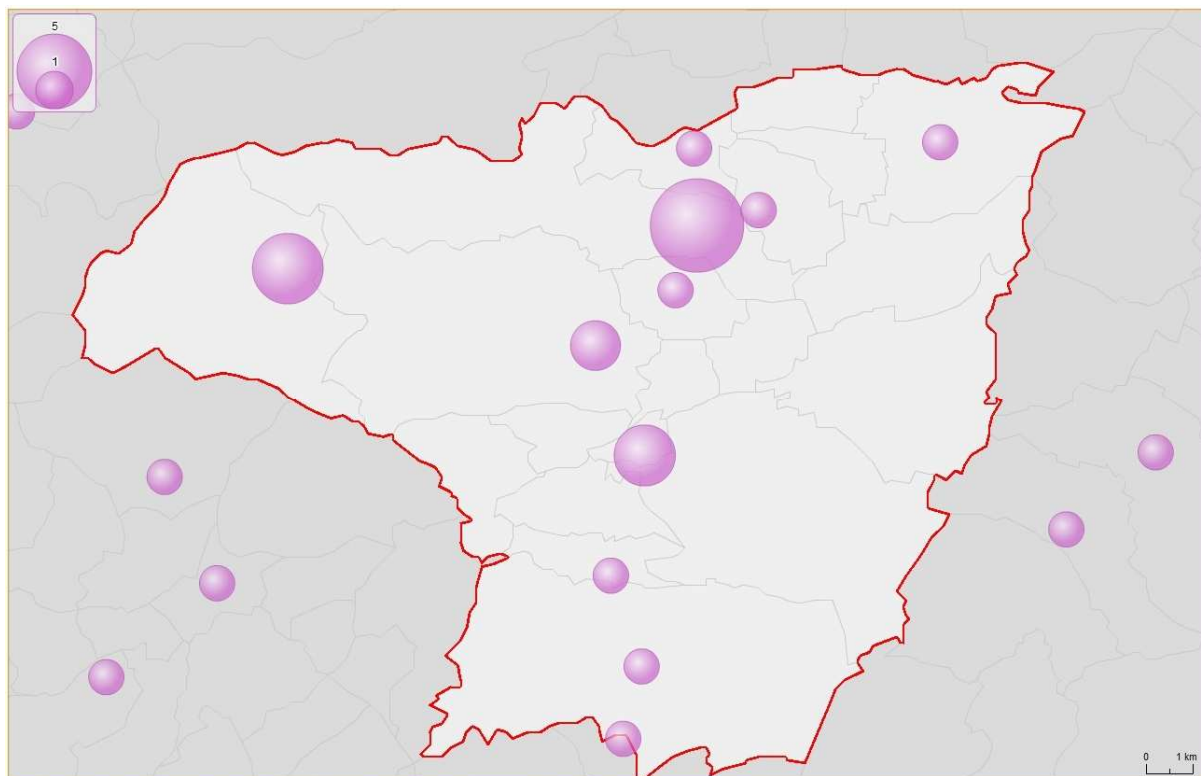
En 2016, ce sont environ 290 000 touristes<sup>17</sup> (dont 55 % en hébergement marchand) qui ont passé au moins une nuitée dans le Pays de Barr. Au total, 830 000 nuitées, (dont 430 000 nuitées marchandes) ont été observées au cours de la période. Ces chiffres sont plus importants que pour les autres Communautés de Communes du Piémont des Vosges (Portes de Rosheim et Pays de Saint-Odile). Cependant, ces dernières sont moins vastes et moins peuplées que le Pays de Barr.

---

<sup>17</sup> Source : Observatoire Régional du Tourisme d'Alsace

Le tourisme représente 440 emplois salariés et non-salariés, soit 7 % de l'ensemble des emplois du Pays de Barr. 3,8 millions d'euros ont été investis en moyenne par année entre 2011 et 2013 et près de 44 millions d'euros ont été dépensés par les touristes sur l'ensemble de l'année 2016.

La Communauté de Communes dispose de capacités touristiques en termes d'infrastructures, avec une offre d'hébergement conséquente et diversifiée à dominante locative (3 900 lits marchands, dont 39% de locations de meublés et 11 % en chambre d'hôtes), peu positionnée sur le haut de gamme.



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2017 / INSEE 2016-17 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

Source : Base Equipements 2016, INSEE

### Carte n°28. Nombre d'hôtels par commune, en 2016

Mis à part les quatre hôtels du Hohwald à l'ouest et les 2 hôtels de la commune de Valff (au nord-est), tous les autres hôtels se situent au cœur de la route des Vins, d'Heiligenberg à Dambach-la-Ville, en passant par Barr et Itterswiller, preuve significative de l'attractivité du tracé de la Route des Vins dans le tourisme du Pays de Barr.

### **Principaux enjeux**

---

- *L'enjeu premier pour le Pays de Barr est de conforter le remplissage de l'existant en étalant la saison touristique. Ceci passe par une valorisation du territoire en tant que lieu de ressourcement et propice aux activités de plein air, s'appuyant sur ses qualités intrinsèques.*
- *L'enjeu second est la diversification et la montée en gamme de l'offre touristique pour faire face à la concurrence du massif de la Forêt-Noire située sur les mêmes flux internationaux et donc les mêmes clientèles. Cet enjeu de renforcement de l'attractivité touristique et de montée en gamme est également une condition de maintien et développement de l'activité viticole et particulièrement de la vente directe en caves. Territorialement, il s'agit également d'ancrer le Hohwald comme station de montagne de qualité, avec une offre axée sur le haut de gamme.*
- *Dans une optique de diversification de l'offre touristique, le transfert de compétences en matière de camping du niveau communal à intercommunal peut s'avérer être un outil supplémentaire en développant une offre nouvelle d'hôtellerie de plein air.*

### 3. Equipement commercial

Le Pays de Barr dispose en 2014 de sept grandes surfaces alimentaires ou spécialisées dans l'équipement de la maison ainsi que 108 commerces de proximité. Le taux de fidélité commercial<sup>18</sup> global est plutôt faible (41 %), expliqué par la proximité immédiate du pôle d'agglomération d'Obernai ainsi que l'attractivité des pôles commerciaux de Molsheim-Dorlisheim, Geispolsheim et Illkirch-Graffentstaden au nord et de Sélestat au sud. Par rapport à 2011, l'évasion commerciale vers certaines zones est en baisse (- 4 points dans l'ensemble), mais progresse à destination d'Obernai. Au sein du territoire intercommunal, la part de la dépense de consommation des ménages en faveur des commerces traditionnels (moins de 300 m<sup>2</sup>) et de la vente à distance a augmenté entre 2011 et 2014, au détriment des grandes surfaces.

Tableau n°6. Evolution de l'offre commerciale du Pays de Barr entre 2011 et 2014

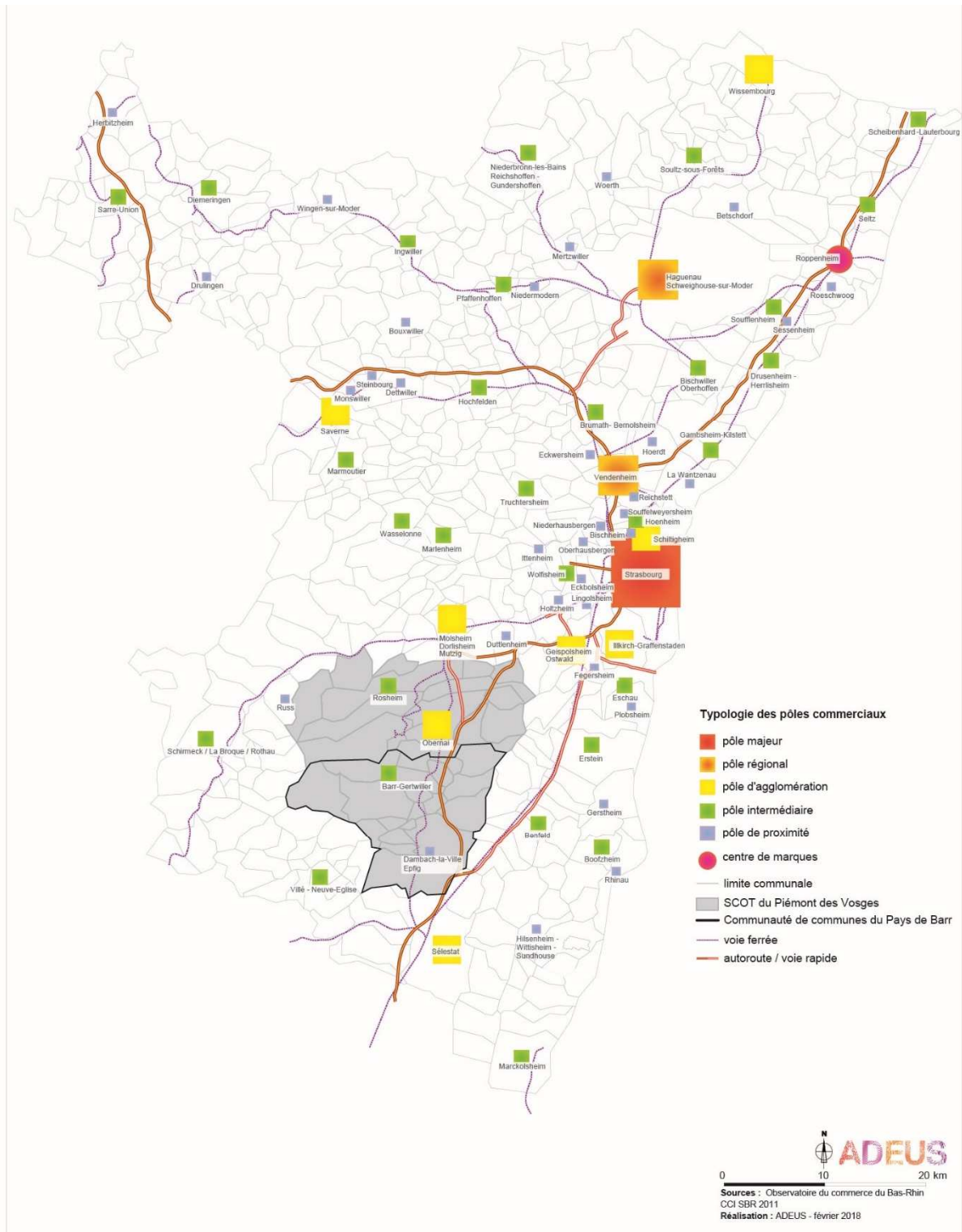
		2011	2011	2014	2014	Evolution	
		Nbre	Surface	Nbre	Surface	Nbre	Surface
GRANDES SURFACES	<b>Alimentaire dont :</b>	<b>5</b>	<b>6808</b>	<b>5</b>	<b>6808</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	<i>Grand hypermarché (&gt; 5 000 m<sup>2</sup>)</i>						
	<i>Petit hypermarché (2 500 - 5 000 m<sup>2</sup>)</i>	1	3500	1	3500	0,0%	0,0%
	<i>Supermarché</i>	2	1457	2	1457	0,0%	0,0%
	<i>Hard discounter</i>	2	1851	2	1851	0,0%	0,0%
	<b>Non alimentaire</b>	<b>2</b>	<b>4 800</b>	<b>2</b>	<b>4 800</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Equipement de la maison	2	4800	2	4800	0,0%	0,0%
	<b>TOTAL GRANDES SURFACES</b>	<b>7</b>	<b>11 608</b>	<b>7</b>	<b>11 608</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
COMMERCES TRADITIONNELS	<b>Alimentaire</b>	<b>49</b>	<b>3 528</b>	<b>55</b>	<b>3 960</b>	<b>12,2%</b>	<b>12,2%</b>
	Equipement de la personne	16	1 216	17	1 292	6,3%	6,3%
	Equipement de la maison	12	1 704	9	1 278	-25,0%	-25,0%
	Culture / loisirs / sport	5	670	5	670	0,0%	0,0%
	Bricolage / jardinage / fleurs	7	644	8	736	14,3%	14,3%
	Divers	14	1 526	14	1 526	0,0%	0,0%
	<b>Non alimentaire</b>	<b>54</b>	<b>5 760</b>	<b>53</b>	<b>5 502</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-4,5%</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>9 288</b>	<b>108</b>	<b>9 462</b>	<b>4,9%</b>	<b>1,9%</b>

Source : CCI Strasbourg et Bas-Rhin

Barr-Gertwiller, considéré comme un pôle intermédiaire dans l'armature commerciale du Bas-Rhin, fait partie des principaux pôles de vente du SCoT. Les deux communes concentrent l'essentiel du chiffre d'affaire (86 %) tous segments confondus, sauf pour l'équipement de la maison qui concerne davantage Gertwiller et Epfig.

<sup>18</sup> La fidélité est la part du potentiel de consommation retenue à l'intérieur du territoire alors que l'évasion est la part du potentiel de consommation captée à l'extérieur du territoire ou par la vente à distance.

## Carte n°29. Armature commerciale du Bas-Rhin





Depuis 2014, aucun projet localisé dans le Pays de Barr n'a été examiné par la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)<sup>19</sup>. En revanche, on en recense un peu plus d'une dizaine dans les intercommunalités limitrophes, essentiellement sur Obernai et Sélestat.

L'actualité plus récente met également en exergue l'enjeu de maintenir l'offre de commerces de proximité (fermeture en 2017 du Supermarché Match de Barr). Sur ce plan, la question du stationnement apparaît primordiale, tout comme celle plus large de la dispersion des commerces de centre-ville. En effet, accessibilité et lisibilité de l'offre commerciale conditionnent la mise à profit du flux touristique.

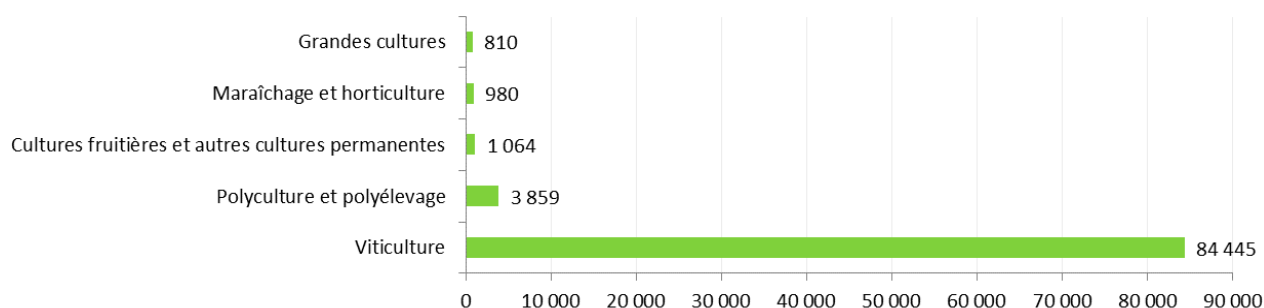
### **Principaux enjeux**

*Le Pays de Barr s'inscrit dans l'armature commerciale du Bas-Rhin, avec Barr-Gertwiller comme pôle intermédiaire, et donc comptant parmi les principaux pôles commerciaux du SCoT après Obernai, et Dambach-la-Ville-Epfig comme pôle de proximité. L'essentiel du chiffre d'affaire se fait à Barr-Gertwiller. L'offre commerciale se maintient entre 2011 et 2014 mais est fortement concurrencée par la proximité des pôles commerciaux de Sélestat et d'Obernai ainsi que par celui de la zone commerciale de la Vigie. De ce fait, le taux de fidélité commerciale est faible mais progresse entre 2011 et 2014 grâce à la baisse de l'évasion commerciale sur les achats alimentaires. L'enjeu consiste donc à mieux structurer l'offre commerciale pour améliorer la fidélité, valoriser celle des centres-bourgs et développer l'offre destinée aux touristes.*

## **4. Activité agricole**

L'activité agricole s'avère importante pour le Pays de Barr, composé à 80 % de communes rurales. Les 642 exploitations agricoles de la Communauté de communes, soit deux tiers des exploitations du Piémont des Vosges, occupent plus du tiers de la surface de son territoire intercommunal. Avec une production brute standard (PBS) de 84 445 440 €, ces dernières représentent plus de 90 % du potentiel de production du Pays de Barr relève des exploitations agricoles.

**Graphique n°31. Répartition de la production brute standard (PBS) par orientation technico-économique (OTEX) dans le Pays de Barr en 2010 (en K€)**



Source : RA 2000 et 2010

<sup>6</sup> Seules les surfaces de vente supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> sont concernées.

Traversé du nord au sud par la Route des Vins, le territoire recense principalement des exploitations spécialisées en viticulture (87 % des exploitations, 92 % de la PBS et 68 % de la SAU), puis des exploitations de polyculture et polyélevage (5 % des exploitations ; 4 % de la PBS et 16 % de la SAU). La Communauté de Communes compte par ailleurs de grands employeurs de l'industrie agroalimentaire du Piémont des Vosges avec les Pains d'Epices Fortwenger, les Confiseries Rohan, la boucherie spécialisée dans le gibier Damien de Jong et la boucherie industrielle Thierry Schweitzer susceptibles de s'appuyer sur les ressources agricoles et viticoles du territoire.

**Tableau n°7. Evolution des exploitations et des surfaces agricoles (SAU) entre 2000 et 2010**

	Nombre d'exploitations		SAU (en ha)	
	2010	Evolution 2000-2010	2010	Evolution 2000-2010
Pays de Barr	642	-17,9%	6 714	-1,4%
SCoT du Piémont	978	-20,6%	12 395	0,2%

*Source : RA 2000 et 2010*

Alors que la surface agricole utile (SAU) du SCoT et du Bas-Rhin se stabilise entre 2000 et 2010 (respectivement 0,2 % et 0,1 %), elle diminue de -1,4 % dans le Pays de Barr. Cette évolution à la baisse est le fait des petites exploitations de moins de 20 ha dont la SAU diminue de 12 % en 10 ans. Elle est en partie compensée par l'augmentation des exploitations de 50 ha à moins de 100 ha dont la SAU progresse de 28 %.

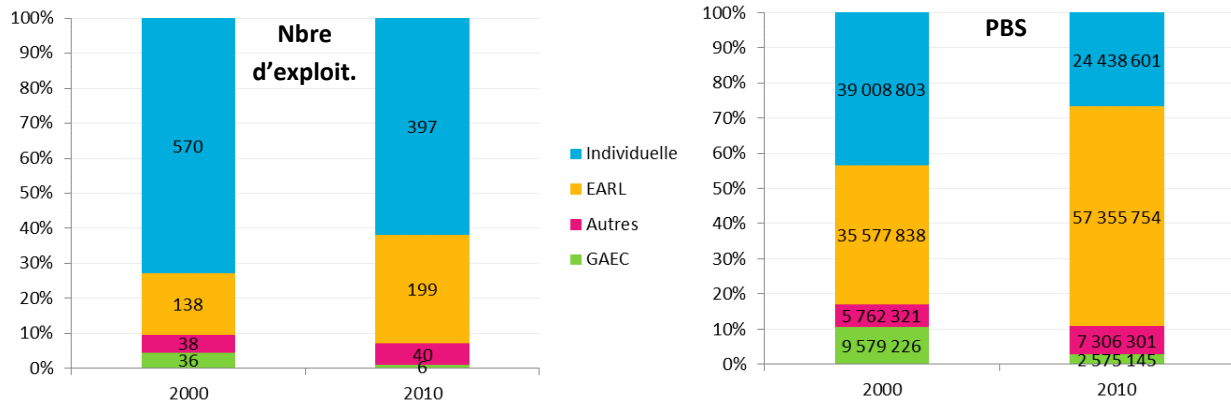
**Tableau n°8. Evolution des exploitations entre 2000 et 2010 dans le Pays de Barr par classe de SAU**

	Nombre d'exploitations		SAU (en ha)	
	2000	2010	2000	2010
moins de 20 ha	698	555	3 312	2 898
de 20 ha à moins de 50 ha	66	66	2 174	2 209
de 50 ha à moins de 100 ha	14	17	873	1 115
100 ha et plus	4	4	452	493

*Source : RA 2000 et 2010*

A l'instar du SCoT, les modèles économiques évoluent. Depuis 10 ans, les structures individuelles sont délaissées (- 30 %) au profit des exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL) (+ 44 %). Si elles constituent encore en 2010 le statut juridique de plus de 60 % des exploitations agricoles de la Communauté de Communes, elles ne représentent plus que 27 % de la production brute standard (PBS) contre 43 % en 2000. L'essentiel de la PBS des exploitations du Pays de Barr relève des EARL (63 % contre 40 % en 2000). Les groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC) ont en revanche quasiment disparu entre 2000 et 2010, passant de 36 à 6 exploitations. Plus d'une centaine d'exploitation se sont tournées vers des activités de diversification, alors qu'elles n'en concernaient aucune en 2000. Ces activités de diversification représentent plus de 50 % du chiffre d'affaires de 80 exploitations. La commercialisation en circuit court concerne en revanche moins d'exploitation en 2010 que dix ans plus tôt. Seule la vente directe de vin est restée stable, bien que légèrement à la baisse.

**Graphique n°32. Répartition des exploitations du Pays de Barr et de leur PBS par types de structures juridiques**



Source : RA 2000 et 2010

Le Pays de Barr représente plus de 70 % de l'emploi agricole du Piémont des Vosges. S'il diminue entre 2000 et 2010, l'emploi agricole résiste mieux que dans le reste de l'Alsace (respectivement - 5% et - 11 %). Dans le même temps, le nombre de salariés permanents progresse de plus de 20 % (contre seulement 5 % en Alsace). Ceci met en exergue le développement du salariat agricole au détriment du travail familial à mesure que les exploitations se concentrent et s'agrandissent.

	Pays de Barr		Alsace	
	2010	2000-2010	2010	2000-2010
UTA totale	1 064	-5%	16 767	-11%
dont UTA chefs et coexploitants	502	-2%	8 500	-13%
dont UTA famille	726	-9%	12 095	-18%
dont UTA salariés permanents	144	23%	2 348	5%
Nbre de chefs pluriactifs	243	-11%	5 977	-10%

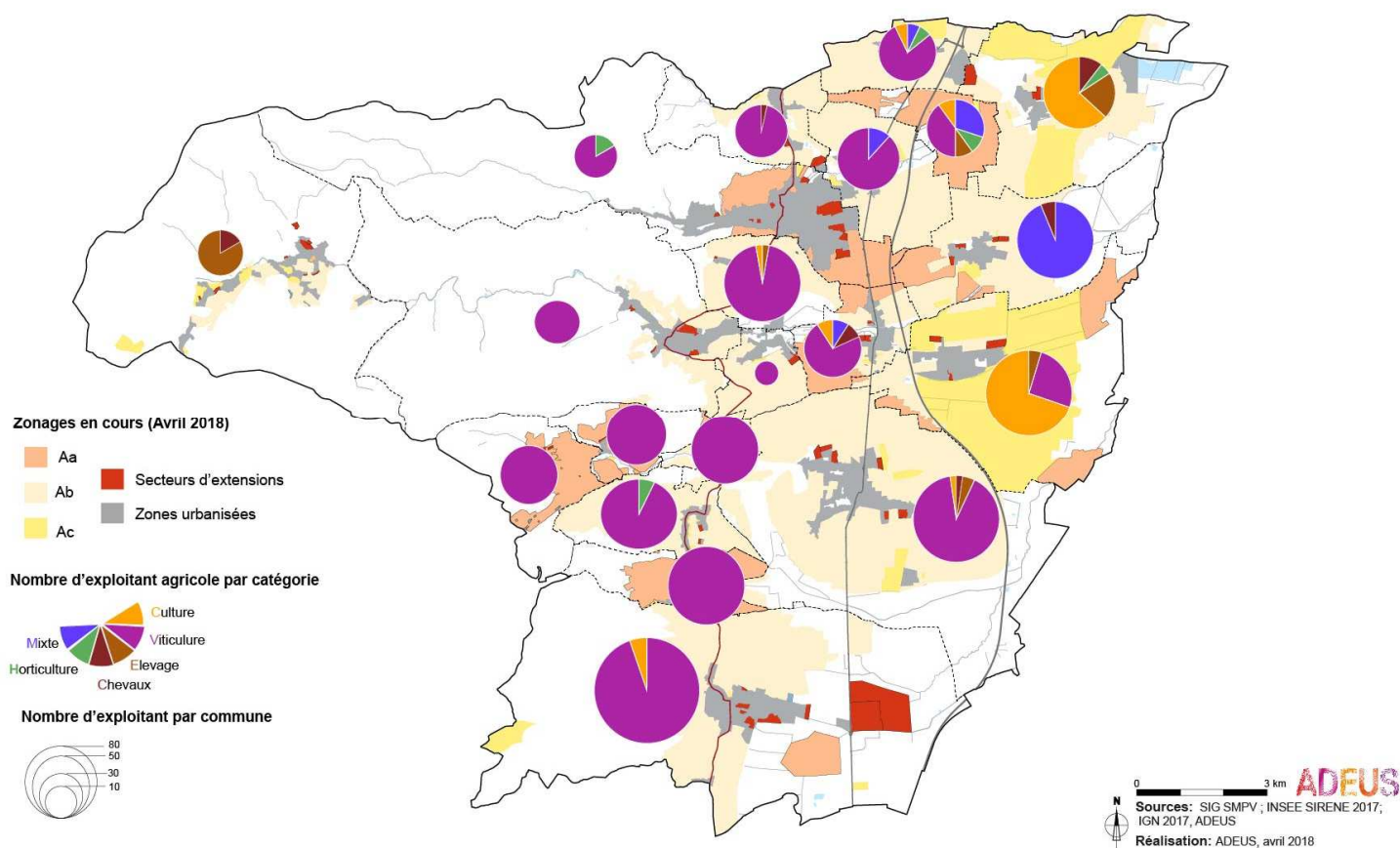
**Tableau n°9. Evolution de l'emploi agricole entre 2000 et 2010** Source : RA 2000 et 2010

A l'échelle interne à la Communauté de Communes, l'analyse s'est appuyée sur le fichier SIRENE, croisé avec les retours des communes.

Dans le piémont, on observe une disparition progressive des cultures autres que la viticulture. L'inventaire détaillé permet de relever des spécificités communales, avec des petits villages qui comptent un très grand nombre d'exploitants en proportion de la population : entre cinq et dix exploitations pour cent habitants à Blienschwiller, Nothalten, Reichsfeld, Itterswiller, Mittelbergheim. Deux pôles urbains (Dambach et Epfing) demeurent également des communes très viticoles (plus de 40 exploitations pour chacune des communes). La commune de Barr conserve une importante surface de vignes cultivées mais ne compte plus que 4 exploitations viticoles. En effet, on observe partout une diminution du nombre d'exploitants avec un maintien des surfaces exploitées. Cette dimension est liée à la mécanisation et au besoin de surfaces plus importantes pour pouvoir vivre du métier mais également au rôle des sociétés financières dans les grandes exploitations qui se recomposent. Fort de cette densité d'exploitation viticole, on peut trouver également des pépiniéristes spécialisés en viticulture.

La plaine et le Bruch restent destinés principalement aux grandes cultures et à l'élevage. L'élevage est concentré dans peu de communes : Le Hohwald, St Pierre, Epfig, Valff, Stozheim, Bourgheim. Il s'agit principalement d'élevages de vaches, mais on trouve également des élevages de moutons, canards, et autres. Les activités autour des chevaux (haras, pension, élevage...) sont présentes en plaine et en montagne. Le Hohwald demeure une commune destinée à l'élevage avec comme ailleurs un fort vieillissement des exploitants.

**Carte n°30. Répartition des exploitations agricoles par catégorie selon fichier SIRENE précisée par le retour des communes**



### **Principaux enjeux**

---

*Dans l'agriculture, le nombre de petites exploitations diminue au profit des exploitations de moyennes et grandes tailles. Cette concentration entraîne un changement dans la structure des emplois agricoles, avec le développement du salariat, mais s'accompagne également d'une diminution de la SAU (-1,4 % en 10 ans).*

*Dans ce contexte, il s'agit pour le territoire*

- *d'accompagner cette restructuration des modèles d'exploitation tout en songeant à la préservation des espaces dédiés à l'agriculture. Les produits qui en sont issus, notamment ceux de la viticulture, constituent en effet l'un des piliers de son attractivité touristique.*
- *de préserver des terres agricoles par l'optimisation du développement urbain ;*
- *de protéger les captages d'eau pollués par le développement d'agriculture bas intrant dans leurs périmètres ;*
- *de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments agricoles, notamment des sorties d'exploitation, qui sont par ailleurs essentielles pour le maintien des activités agricoles.*

## 5. Disponibilités foncières et friches

### 5.1. Les disponibilités dans les ZA

#### Zones d'activités économiques du Pays de Barr

Nom ZA	Commune	Autre commune	Surface de la zone (en ha)	Surface du bâti (en ha)	Nbr d'emplois estimés	Nbr d'étab.	Emplois/ha	Surface libre estimée* (en ha)	Surfaces occupées (en ha)
ZA	Andlau		14,8	3,1	403	17	27	4,6	10,2
ZA du Muckenthal	Barr		16,1	4,4	395	43	25	1,4	14,7
Plateforme départementale	Dambach-la-Ville		32	7,4	18	5	1	2	30
ZA du Wasenmatten	Dambach-la-Ville		4,2	0,8	16	11	4	0,3	3,8
ZA	Eichhoffen		3,6	0,7	42	14	12	0,8	2,8
ZA	Epfig		7,7	1,1	136	12	18	3,7	4
ZA	Gertwiller		5,2	1	147	10	28	0,7	4,5
ZA	Mittelbergheim	Eichhoffen	9,7	1,9	129	2	13	2,7	7
ZA	Saint-Pierre		4,9	0,7	23	6	5	1,3	5,4
ZA Nord et Sud	Valff		3,1	0,7	61	8	20	0,1	3
Parc d'activité intercommunal	Goxwiller	Valff	25,8	0,9	35	3	1	20,7	5,1
<b>Pays de Barr</b>			<b>127,1</b>	<b>22,7</b>	<b>1405</b>	<b>131</b>	<b>153</b>	<b>38,3</b>	<b>90,5</b>

\* La surface "libre" s'étend ici comme une parcelle par traitement géographique. Elle n'est pas pour autant disponible ou mobilisable.

Source : Atlas des zones d'activités économiques 2015, février 2016, Syndicat Mixte du Piémont des Vosges

Les principales zones d'activités existantes représentent plus de 100 ha disposant de près de 30 % de surfaces libres en leur sein<sup>20</sup> si on compte l'ensemble des espaces sous-densifiés. L'analyse du foncier économique, disponible rapidement pour accueillir des entreprises, renvoie une disponibilité beaucoup plus limitée dans les ZA existantes et dans les tissus urbains. La plateforme du Piémont est celle qui rassemble le plus de disponibilités.

La Communauté de Communes présente néanmoins d'importants projets d'extension, en particulier pour le Parc d'Activité du Piémont et la plateforme départementale de Dambach-la-Ville. Le Pays de Barr constitue une locomotive pour le foncier d'activité à l'échelle du SCoT, sa consommation annuelle représentant 65 % de sa consommation économique en extension. Le nombre d'emploi à l'hectare est pourtant beaucoup plus faible que dans le reste du SCoT. Les zones d'activité représentent moins de 15 % de l'emploi local. Elles accueillent néanmoins de gros employeurs, tels que Stocko Contact, Dicker, Fortal ou la Confiserie Rohan.

Les enjeux pour le positionnement économique du territoire consistent donc à maintenir l'activité existante et accompagner les entreprises pour impulser une dynamique locale susceptible d'en attirer de nouvelles. Il importe de redynamiser le Parc d'Activité d'Alsace Centrale et la plateforme d'activité départementale de Dambach-le-Ville en y diversifiant les secteurs d'activité, ce qui pose la question de la répartition du foncier d'activité futur au regard d'une offre communale planifiée importante.

### 5.2. Les friches

Le Pays de Barr n'est pas le territoire le plus industriel d'Alsace, pourtant des friches sont présentes et peuvent permettre d'accueillir de nouvelles activités sans consommer de nouveaux espaces. Il ressort du recensement des friches principales que la plupart sont identifiées et font l'objet de projets opérationnels.

<sup>20</sup> Atlas des zones d'activités économiques 2015, février 2016, Syndicat Mixte du Piémont des Vosges

- La teinturerie à l'entrée est de Dambach-la Ville (au lieu-dit Matschel) fait l'objet d'un projet d'une coopérative agricole, filiale d'une chaîne de distribution.
- Les terrains Heywang à Bourgheim (3,07 ha) font l'objet d'un projet de développement résidentiel de 60 logements
- Les terrains de l'entreprise SELTZ à Mittelbergheim, ont été repris par l'entreprise voisine (tannerie HAAS) et pourraient également héberger des espaces de stockages agricoles.
- A proximité de la gare d'Eichhoffen, une friche industrielle est présente. La volonté de la commune est de valoriser la proximité de la gare et d'y installer des développements résidentiels.



## II. PERSPECTIVES ET BESOINS REPERTORIES

---

### 1. Objectifs de croissance d'emplois et en foncier d'activité

Si les évolutions démographiques des territoires peuvent faire l'objet de projections assez robustes, la projection de l'évolution d'emploi est un exercice théorique qui nécessite de gérer l'incertain. Une zone d'activité ne se remplit pas au rythme et avec la prévisionnalité d'un lotissement.

La méthode retenue ici a pour objet d'encadrer le champ des possibles en matière de projection économique (emploi et surfaces de foncier économique dédiés) en s'appuyant sur les projection démographique du territoire. Les indicateurs à prendre en compte sont le ratio emploi / habitant, la densité d'emploi en ZA, la densité d'emploi en ZA.

#### 1.1. Evolution potentielle du ratio emploi / habitants

La communauté de communes propose actuellement 60 postes pour 100 actifs occupés résidents. Sur les 20 dernières années, la population a augmenté plus vite que l'emploi (+ 25 % contre + 10 % entre 1990 et 2012). Ils ont ensuite progressé de façon similaire sur les cinq dernières années. Bien qu'il tende à augmenter, le ratio population sur emploi se stabilise autour de 1 emploi pour 3,6 habitants en 2012.

**Tableau n°10. Evolution de la population et de l'emploi de 1990 à 2012 dans la CCBB**

CCBB	1990	1999	2007	2012
Population	18 766	20 713	22 668	23 502
Emplois	5 916	6 039	6 264	6 501
Population/Emplois	3,2	3,4	3,6	3,6

Source : Insee, Recensement 1990 à 2012

**Tableau n°11. Evolution du ratio population/emploi de 1990 à 2012**

	Pop. /Emplois 1990	Pop. /Emplois 1999	Pop. /Emplois 2007	Pop. /Emplois 2012
<b>CCBB</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>
Piémont des Vosges	2,9	3,0	2,9	2,8
Bas-Rhin	2,5	2,5	2,4	2,4

Source : Insee, Recensement 1990 à 2012

**Tableau n°12. Hypothèse d'évolution du ratio emploi/habitant**

	2012	2035		
		hypothèse 1 maintien ratio actuel	hypothèse 2 moyenne Bas-Rhin	hypothèse 3 moyenne SCOT Piémont des Vosges
population	23 502	26 502	26 502	26 502
emploi	6 501	7 362	11 043	9 465
ratio	3,62	3,6	2,4	2,8
Emplois supplémentaires		861	3 681	2 103

Avec un objectif de croissance fixé à 26 500 habitants à l'horizon 2035 (soit 3 000 habitants supplémentaires), les hypothèses de croissance des emplois sont comprises entre 860 emplois (maintenir le ratio population/emploi actuel) et 3680 emplois (atteindre le ratio observé à l'échelle départementale) supplémentaire à horizon 2035.

## 1.2. Evolution potentielle de la part des emplois en ZA

**La part des emplois en zones d'activités** : les zones d'activité de la CCBB regroupent environ 1 400 emplois, soit près de 22 % des emplois présents sur le territoire. Cette proportion est plus faible que celle observée à l'échelle du Bas-Rhin (40 % des emplois en ZA).

**Tableau n°13. Hypothèse d'évolution de la part d'emploi en Zone d'Activités**

		2012	2035					
			hypothèse 1 maintien ratio actuel	évolution	hypothèse 2 moyenne Bas-Rhin	évolution	hypothèse 3 moyenne SCOT	évolution
part des emploi en ZA	0,22	1 430	1 620	189	2 429	999	2 082	652
part des emploi en ZA	0,4	-	2 945	1 514	4 417	2 987	3 786	2 356

A l'horizon 2035, la part de l'emploi en ZA pourrait être amenée à évoluer compte tenu du foncier disponible, des ambitions du territoire, de l'évolution de la structure de l'emploi (baisse de la part de l'agriculture, augmentation de la part d'emploi tertiaire, convergence de l'emploi productif vers la moyenne départementale...).

Les hypothèses retenues sont le maintien de la part existante dans l'intercommunalité ou la convergence vers la moyenne départementale (40% des emplois en ZA). En croisant avec les ratios emploi / habitant, les projections d'emplois en ZA se situent entre une évolution de 189 emplois supplémentaires et une évolution de 3786 emplois en plus.

### 1.3. Evolution potentielle de la densité d'emploi en ZA

Avec 1 400 emplois sur 130 hectares, la densité d'emplois dans les zones d'activité est assez faible. Elle s'établit autour de 12 emplois à l'hectare, alors que la moyenne bas-rhinoise est de l'ordre de 22 emplois à l'hectare.

**Tableau n°14. Projection à l'horizon 2035 des besoins en foncier économique**

		2012		2035					
				hypothèse 1 maintien ratio actuel	évolution	hypothèse 2 moyenne Bas- Rhin	évolution	hypothèse 3 moyenne SCOT	évolution
	population	23 502	26 502	3 000		26 502		26 502	
	emploi	6 501	7 362	861		11 043	3 681	9 465	2 103
	ratio	3,62	3,6			2,4		2,8	
<b>part des emploi en ZA</b>		<b>0,22</b>	<b>1430,22</b>	<b>1619,6</b>		<b>2429,4</b>		<b>2082,3</b>	
				hypothèse 1 maintien ratio actuel	évolution	hypothèse 2 moyenne Bas- Rhin	évolution	hypothèse 3 moyenne SCOT	évolution
	densité (emploi/hectare)		surfaces actuelles (ha)						
	Densité actuelle	11	130,02	147,23	17,21	220,85	90,83	189,30	59,28
	Valeur intermédiaire	17	130,00	95,27	-	142,90	12,90	122,49	-
	Densité SCOT	24	130	67,48	-	101,22	-	86,76	-
<b>part des emploi en ZA</b>		<b>0,4</b>		<b>2944,7</b>		<b>4417,0</b>		<b>3786,0</b>	
				hypothèse 1 maintien ratio actuel	évolution	hypothèse 2 moyenne Bas- Rhin	évolution	hypothèse 3 moyenne SCOT	évolution
	densité (emploi/hectare)		surfaces actuelles (ha)						
	Densité actuelle	11	130,00	267,70	137,70	401,55	271,55	344,18	214,18
	Valeur intermédiaire	17	130,00	173,22	43,22	259,82	129,82	222,71	92,71
	Densité SCOT	24	130,00	122,69	-	184,04	54,04	157,75	27,75

Selon les hypothèses de densification ou pas des zones d'activités, ces objectifs de croissances d'emploi peuvent nécessiter des niveaux d'emprises très différents : Si on maintenait les densités actuelles, il serait nécessaire de prévoir entre 17ha et 271 ha. Si les densités d'emploi des zones d'activité convergent vers celles du SCoT, les besoins seraient contenus entre 0 et 54 ha. Dans une hypothèse d'entre deux (17emplois à l'hectare), on peut cadrer les besoins entre 0 ha et 130ha.

### 1.4. Besoins prévisionnels en foncier d'activité

En conséquence de ces évolutions potentielles, les besoins en foncier économique se retrouvent compris entre 0 et 270 ha. L'hypothèse retenue est un besoin de l'ordre de 90 hectares appuyée sur une baisse du ratio emploi/population au niveau du SCoT (de 3,6 à 2,8), une augmentation de la part d'emploi en zone d'activité (de 20 à 40%) et une augmentation modérée de la densité d'emploi en zones d'activités. Ces objectifs sont compatibles avec les cadrages du SCOT.

## 2. Besoins en développement agricole et forestier

### 2.1. Développement agricole

Le calibrage des besoins de développement agricoles nécessitent de trouver un équilibre entre les besoins futurs de la profession et la préservation des espaces inconstructibles (AOC, noyaux centraux). Le risque du mitage du paysage nécessite également d'encadrer la localisation de ces besoins. Ce risque est également encadré par la charte de la chambre d'agriculture et les avis donnés par la chambre sur les demandes notamment de sorties d'exploitation.

- **Le piémont**

Si la viticulture alsacienne doit faire face à une concurrence nationale et internationale en hausse et des prix de vente à la baisse, le pays de Barr demeure la première intercommunalité bas rhinoise en nombre d'exploitants, surfaces et dynamisme. La viticulture représente **neuf exploitations sur dix** dans le Pays de Barr. Elle est localisée dans des communes denses, composées d'un patrimoine architectural important en nombre et en valeur et se trouve entourées de vignes en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), dont une part très importante est inconstructible ainsi que des espaces naturels à protéger. De ce fait, dans un contexte pareil, des tensions existent entre les besoins d'évolutions et les capacités.

Toutes les communes, à une seule exception, avaient identifié des besoins d'espaces agricoles constructibles dans leurs POS ou PLUi. Ces besoins ont été confirmés par les retours de terrain et ajustés aux dynamiques actuelles et aux contraintes citées ci-dessus. Très peu de nouveaux besoins ont été identifiés dans les retours de terrains. Les besoins les plus importants d'espaces constructibles (plus de 2 ha) avec logement de fonction sont situés à Blienschwiller, Dambach-la-ville, Gertwiller, Heiligenstein, Nothalten. Tous les exploitants du piémont ont également des nécessités de mettre en place des aires de lavage pour le matériel agricole. Ces besoins pourraient être mutualisés dans 4 ou 5 communes à condition que la profession s'organise.

- **La plaine**

Dans les communes de plaine, les contraintes spatiales sont moins fortes et les besoins d'espaces agricoles constructibles sont importants compte tenu de la nature des exploitations (grandes cultures, élevages, horticulture).

*Dans l'état du zonage actuel, les besoins de Zellwiller étaient moins importants que ses voisins (plus d'élevage). Compte tenu de récents échanges avec la chambre d'agriculture, une version future du zonage anticipera des besoins futurs similaires à ses voisins.*

- **La montagne**

L'agriculture du Hohwald est spécialisée dans l'élevage. Les besoins sont d'anticiper des agrandissements des exploitations existantes à proximité des exploitations existantes et même si les projets ne sont pas encore identifiés.

	part de zone A	part d'espaces constructibles en zone A
Andlau	7%	0%
Barr	9%	1%
Bernardvillé	31%	1%
Blienschwiller	65%	2%
Bourgheim	75%	5%
Dambach-la-Ville	29%	4%
Eichhoffen	78%	1%
Epfig	58%	3%
Gertwiller	79%	3%
Goxwiller	82%	16%
Heiligenstein	39%	2%
Le Hohwald	6%	24%
Itterswiller	77%	1%
Mittelbergheim	60%	0%
Nothalten	78%	2%
Reichsfeld	29%	0%
Saint-Pierre	67%	2%
Stotzheim	77%	73%
Valff	59%	48%
Zellwiller	56%	82%
CCPB	38%	23%

Tableau n°15. Caractéristiques et besoins agricoles identifiés

	Caractéristiques agricoles		Besoins préexistants		Besoins nécessitant évolution du zonage				Commune d'accueil pressentie pour aire de lavage
	Périmètre de réciprocité	AOC	Besoin existant d'espace constructible agricole SANS logement	Besoin existant d'espace constructible agricole AVEC logement	Nouvelles surfaces de stockage	Extension d'exploitations existantes	Nouvelles sorties d'exploitations à prévoir	Aires de lavage mutualisées pour viticulteurs	
Andlau		oui	non	non	non	non	non	oui	
Barr		oui	oui	non	non	non	non	oui	
Bernardvillé		oui	non	oui	non	non	non	oui	
Blienschwiller		oui	oui	oui	non	non	non	oui	
Bourgheim		oui	oui	non	non	non	non	oui	

Dambach-la-Ville		oui	non	oui	non	non	non	existe déjà	oui
Eichhoffen		oui	oui	non	oui	oui	non	oui	
Epfig		oui	oui	non	non	non	non	oui	
Gertwiller	oui	oui	oui	oui	non	non	non	oui	
Goxwiller		oui	oui	non	non	non	non	oui	
Heiligenstein		oui	non	oui	non	non	non	oui	
Le Hohwald	oui	non	oui	non	non	non	non		
Itterswiller		oui	non	oui	non	non	non	oui	
Mittelbergheim		oui	oui	non	oui	non	non	oui	oui
Nothalten		oui	oui	oui	non	non	non	oui	oui
Reichsfeld		oui	oui	non	non	non	non	oui	oui
Saint-Pierre	oui	oui	oui	non	non	haras	non	oui	oui
Stotzheim	oui	oui	oui	non	non	non	non		
Valff	oui	non	oui	oui	non	non	non		
Zellwiller		oui	oui	oui	non	non	non		

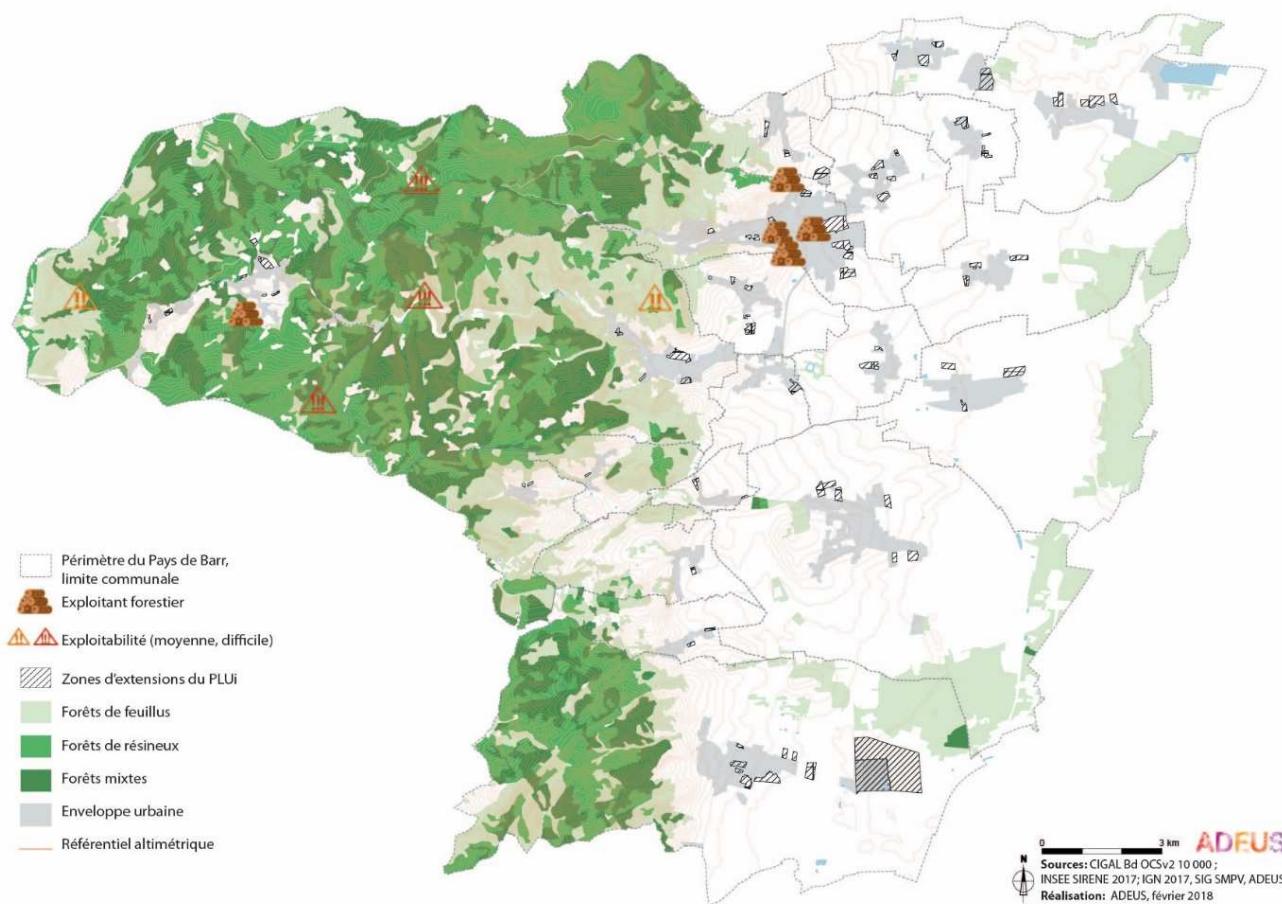
## 2.2. Développement forestier

Avec un peu plus de 8 700 hectares concentrés à l'ouest du territoire, la forêt recouvre au total 46 % du Pays de Barr<sup>21</sup>. Dans les communes d'Andlau, Le Hohwald, Barr et Reichsfeld, elle s'étend sur plus des trois quarts du territoire.

En plus d'être un atout majeur pour le tourisme et la qualité de vie, la forêt représente un potentiel d'activité économique. Au total, la ressource forestière exploitable sur le territoire est estimée à 254 mètres cubes, dont 44 % de forêt mixte (principalement à conifères prépondérants), 30 % de feuillus et 26 % de conifères. Plus précisément, trois essences se partagent les deux tiers de ce volume : le sapin pectiné (24 %), le hêtre (23 %) et l'épicéa commun (19 %).

<sup>21</sup> Plus largement, les zones naturelles du PLUi représentent 55 % du territoire.

### Carte n°31. Exploitableté des ressources forestières



Dans l'ensemble, 71 % du volume exploitable présente de bonnes conditions d'exploitableté<sup>22</sup>. Quelques zones sont en revanche plus difficilement exploitables, notamment de l'ouest de Barr à l'extrême sud-est du Hohwald. L'épicéa commun, essentiellement localisé dans ces zones plus accidentées, est ainsi l'une des essences les moins facilement exploitables (11 %).

Sur le territoire du Pays de Barr, cinq établissements ont une activité d'exploitation forestière. Quatre d'entre eux sont domiciliés dans la commune de Barr et un dans celle du Hohwald.

#### **Principaux enjeux**

- *La préservation des espaces forestiers est également un enjeu important compte-tenu de leur apport à la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique, la préservation des paysages ainsi que leur potentiel économique.*
- *La préservation de constructibilité limitée d'espaces à vocation d'exploitation forestière ou en lien avec la chasse*

<sup>22</sup> Critères : itinéraire de débardage, aspérité et portance du terrain.





# E. LE PAYSAGE URBAIN

## I. UN RICHE PATRIMOINE VILLAGEOIS ET URBAIN

### 1. Une trame de villes et villages qui témoigne de l'histoire du piémont alsacien

De l'époque antique, le Pays de Barr a conservé peu de témoignages malgré la proximité du Mont Sainte-Odile et de son mur païen et le tracé de plusieurs voies romaines.



Carte n°32. Extrait de la carte de Cassini, source Géoportail IGN

L'apogée du territoire a lieu au Moyen Âge comme en atteste le patrimoine présent sur le territoire. On trouve plusieurs ruines de châteaux-forts dont le profil et le positionnement marquent très fortement la silhouette du piémont. Des traces de châteaux sont présentes dans de très nombreux villages (Zellwiller, Stotzheim, Epfig, Barr, ...). Les abbayes d'Andlau, de Bernardvillé et d'autres lieux de cultes s'inscrivent dans la route romane d'Alsace. Onze communes du canton de Barr conservent des édifices ou des parties d'édifices religieux du XI<sup>ème</sup> et XII<sup>ème</sup> siècles. Les bourgs médiévaux d'Andlau, Barr, Mittelbergheim et Dambach-la-ville expriment la force du réseau des petites villes de cette

époque et offrent une illustration d'un patrimoine médiéval préservé. Le semis de villages de Plaine et du Piémont complète ce maillage d'un territoire resté authentique.

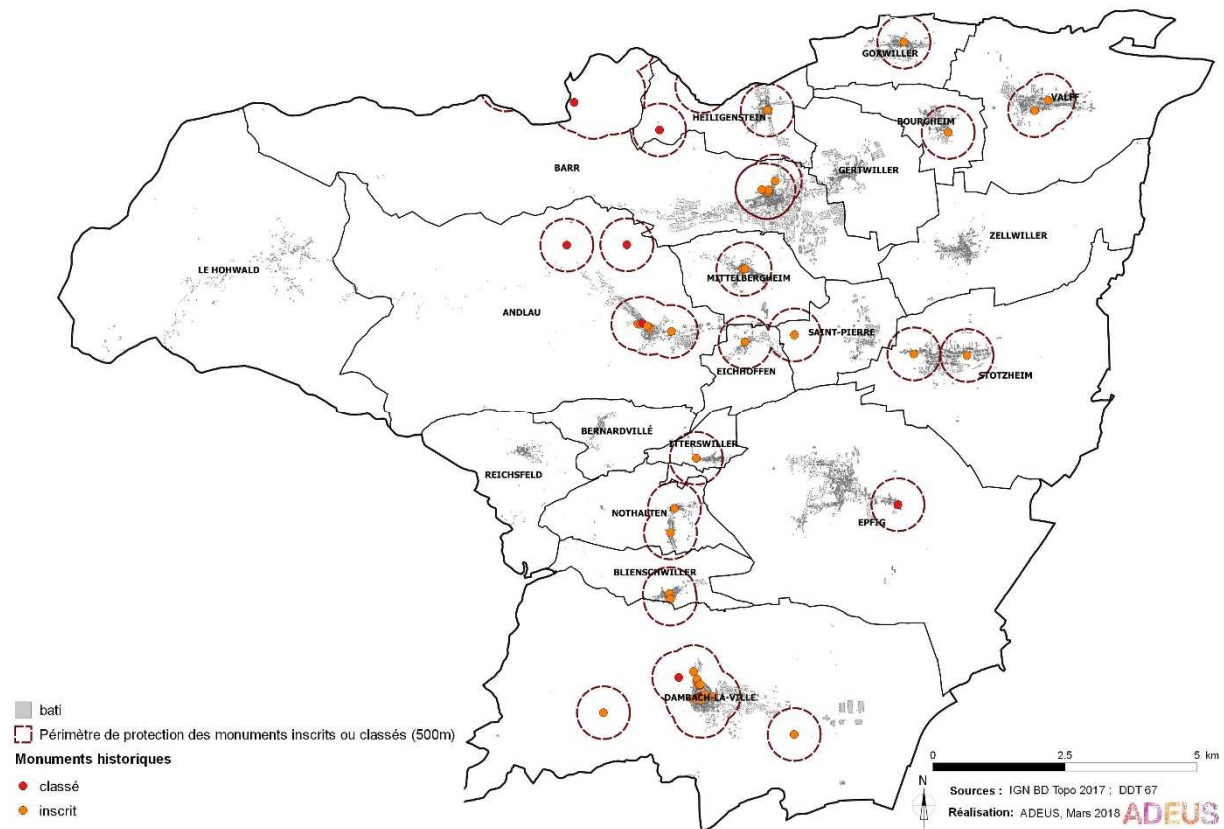
L'époque préindustrielle est un autre temps fort pour le territoire. Avant la révolution française, Barr comptait 82 tanneries artisanales. Il n'en restait plus qu'une vingtaine au milieu du XIXe siècle et aujourd'hui, plus que deux (une à Barr et une à Eichhoffen). De cet artisanat peu compatible avec la salubrité urbaine, la commune a cherché à en effacer les stigmates en couvrant la Kirneck (1867), en transformant ou en démolissant les friches. Il reste notamment de cette époque un ensemble d'immeubles avec de grandes toitures qui permettaient de faire sécher les peaux (rue de la Kirneck).

Le XIX<sup>ème</sup> et le début du XX<sup>ème</sup> siècle sont une autre époque significative pour le patrimoine du Pays de Barr. Le territoire est touché à la fois par le développement de l'industrie et du tourisme de villégiature. Cela se traduit par le développement de nombreuses villas sur les hauteurs de Barr, par le développement du chemin de fer. Le XIX<sup>ème</sup> siècle a vu également le très fort développement du Hohwald, site de villégiature de renommée internationale à cette époque dont l'architecture hôtelière et de villégiature rappelle le glorieux passé.

## **2. Un patrimoine tirailé entre enjeu de préservation et adaptation aux modes de vie**

Le Pays de Barr fait l'objet d'un niveau de protection patrimonial important. Presque toutes les communes sont touchées par une servitude de protection des monuments historiques (le périmètre des 500 m autour des sites inscrits ou classés). Dans ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoire pour tout permis de construire ou de démolir. Son avis doit être conforme en cas de covisibilité avec le bâtiment inscrit ou classé. S'ajoute à ces servitudes le site inscrit du massif des Vosges qui intègre un vaste territoire à l'ouest de la RD 1422. Dans ce périmètre toute démolition est soumise à l'avis conforme de l'ABF. Pour autant, ce dispositif de protection ne dispense pas le PLU de son rôle de protection et d'arbitrage du patrimoine. Certains centres anciens ne disposent d'aucune protection comme par exemple Zellwiller. Au-delà de la protection apportée par l'Etat, le PLU peut établir une philosophie d'évolution du patrimoine, y compris dans les secteurs du site inscrit.

## Monuments



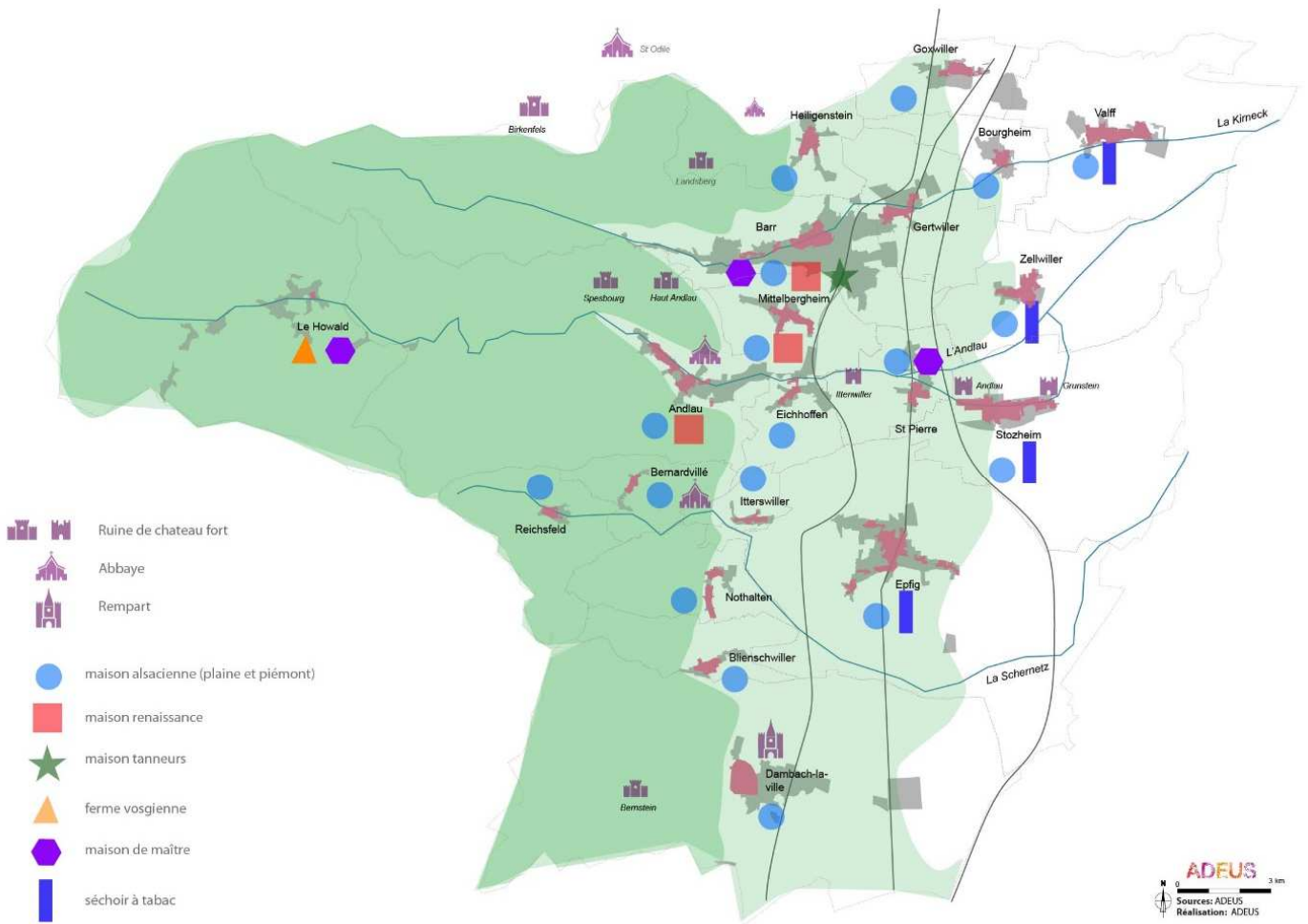
**Carte n°33. Monuments historiques et périmètres de servitude**

Parallèlement à ces protections, les problématiques de mutation des centres anciens sont centrales pour le territoire en termes d'offre d'habitat, d'attractivité résidentielle et commerciale mais aussi de précarité énergétique. Le Pays de Barr connaît actuellement un taux de vacance du logement de près de 10 % contre près de 7 % dans le département.

### 3. Des typologies variées de patrimoine bâti

Le Pays de Barr ne renferme pas un seul type d'architecture, mais une grande diversité patrimoniale. Celle-ci s'explique par l'ancienneté de la présence humaine dans ce territoire, la diversité d'époques de construction et d'architecture, les fonctions résidentielles, productives, administratives, religieuses ou autres des architectures rencontrées.

La préservation de ce patrimoine, son adaptation aux enjeux de transition énergétique et aux modes de vies actuels nécessite de prendre compte de la diversité de ce patrimoine. Les paragraphes qui suivent vont s'attacher à caractériser les grandes typologies de ce patrimoine bâti.



**Carte n°34. Les grandes typologies de patrimoine architectural, sources ADEUS**

### 3.1. La maison rurale alsacienne

#### 3.1.1. La maison de plaine

Dès le XV<sup>ème</sup> siècle, l'architecture bois atteint des sommets de technicité

La cour est plus large que dans le piémont, mais très forte densité bâti car parcellaire très fin qui donne accès aux champs à l'arrière ;

La cour articule souvent d'un côté habitation de l'autre exploitation ;

Toiture pignon ou parallèle à la rue ;

Porche entre 2 bâtiments ou sur-bâti ;

Porche en bois ou en pierre ;

Les exploitations sont souvent mixtes viticulture et autres cultures.





*Ferme à Valff. Photo Google Streetview*

### 3.1.2. Maison du vignoble

- L'architecture à pan de bois

Grâce aux revenus de la vigne, la maison du vignoble est une maison plutôt riche. Le manque de place, lié au relief ou à la fortification des villes, a conduit à la construction en hauteur des maisons sur deux ou trois niveaux, ainsi qu'en encorbellement.

Compte tenu de la proximité de la montagne, le rez-de chaussée est souvent en pierre, les autres étages en colombages. Dans le piémont, le remplissage est bien souvent en pierre ou en brique.

Un oriel renaissance à souvent sa place au centre ou sur le côté que cela soit sur les maisons de pierre ou bois.

La cave abrite le pressoir et le caveau ne peut souvent pas être enterré du fait de la nature du sol, elle est alors semi enterrée ou en rez-de-chaussée et nécessite un système de chauffage.

La plaquette « La maison à pans de bois alsacienne », éditée par la ville de Sélestat définit et décrit trois grandes époques architecturales et constructives :

- *Au Moyen Age (fin XIII<sup>ème</sup> et- XV<sup>ème</sup> siècles) :*



*Maison Burrus à Dambach, environ 1500. Photo Google Streetview*

*Chaque pièce de bois est indispensable à la stabilité de la maison. Le décor est réduit à sa plus simple expression. Les maisons à pans de bois médiévales se distinguent des autres familles par quelques caractéristiques spécifiques :*

- *les assemblages à mi-bois : à queue d'aronde et/ou à crans,*
- *le plancher visible en façade,*
- *les chevilles à tête saillante.*

*Le Mann constitue une évolution caractéristique des contreventements à la fin du Moyen Age. Il apparaît en Alsace à partir de 1420 pour disparaître définitivement en 1500.*

- *À la Renaissance (XVI<sup>ème</sup> – XVII<sup>ème</sup> siècle)*

*Cette famille de maisons répond à un mouvement culturel, artistique, scientifique et intellectuel européen incarné par les Humanistes. Les pièces de bois ne sont plus toujours indispensables à la statique du bâtiment : elles sont avant tout décoratives et reflètent la position sociale de l'habitant. Parfois exubérantes, les maisons à pans de bois de la Renaissance se distinguent à partir de la deuxième moitié du XVI<sup>ème</sup> siècle, par l'opulence du décor sculpté. Les allèges de fenêtres sont souvent décorées de chaises curules, de croix de Saint-André, de losanges, de cartouches figuratifs. Les poteaux corniers et chambranles saillants des fenêtres sont travaillés avec soin par le sculpteur. Avec l'apparition des décors sculptés sur le pan de bois, un nouveau corps de métier est impliqué sur le chantier : les sculpteurs. Dans les maisons à pans de bois de la Renaissance, l'assemblage à mi-bois médiéval disparaît pour laisser place à l'assemblage à tenons et mortaises.*



- *À partir du XVIII<sup>ème</sup> siècle*

*Avec l'annexion au Royaume de France de l'ensemble de l'Alsace, le style classique français s'impose progressivement. A partir du XVIII<sup>ème</sup> siècle, la mode est aux pans de bois enduits, les façades étant peintes à l'image des bâtiments maçonnés du siècle des Lumières. Pour offrir une meilleure adhérence au crépi, les pans de bois sont bûchés ou plantés de clous ou de petites chevilles en bois dur. Les façades sont désormais caractérisées par de grandes fenêtres alignées les unes au-dessus des autres, avec un écartement constant. Un bandeau sépare les différents étages. Les soubassements maçonnés des maisons à pans de bois du XVIII<sup>ème</sup> siècle se munissent d'un chaînage d'angle en pierre et les sablières hautes et basses sont moulurées. Les maisons se coiffent d'un toit à brisis, plus connu sous le nom de toit à la Mansart. Il permet un aménagement des combles et se généralise à partir de 1720 en Alsace.*

*Les toits alsaciens présentent une assez forte déclivité (40° à 60°) rendue nécessaire par la faible épaisseur et la relative fragilité du matériau de couverture traditionnel : la tuile plate de terre cuite. La forme du toit la plus fréquente et la plus ancienne est le toit à deux versants ou « à bâtière. A partir du XVII<sup>ème</sup> siècle, il arrive de plus en plus souvent que l'extrémité du faîtage (au pignon) soit coupée en biais par un abattant ou « petite croupe ». A partir du XVIII<sup>ème</sup>, sur certains bâtiments officiels (presbytères, mairies...) on trouve un toit « à la Mansart », caractérisé par un comble brisé à quatre versants très raides. La tuile traditionnelle est plate et en forme de queue de castor (Biverschwanz)*

*A la campagne, les lucarnes sont quasi inexistantes, car elles n'ont guère de raison d'être, les granges et hangars offrant largement assez de possibilités de stockage, alors qu'un milieu urbain, où les problèmes de stockage peuvent se révéler vitaux, des combles importants et bien ventilés sont une nécessité primordiale. Lorsqu'il ne s'agit pas de lucarnes rampantes ouvertes horizontalement sur toute la largeur d'un toit (quartiers des tanneurs à Colmar, Barr ou à Strasbourg), les lucarnes sont à une pente et leur ouverture, souvent en arc à doucines, ne comporte pas de fenêtre.*

- Architecture en pierre

Dans les secteurs de montagne, les maisons de vigneron sont plus souvent construites en pierre. Les autres caractéristiques sont proches de la maison à pan de bois : type de toiture, ouvertures, implantation du caveau, escalier extérieur parfois pour l'accès au rez-de-chaussée...



*Maison en pierre de vigneron, Bernardvillé. Photo Google Streetview*

### 3.1.3. Ferme vosgienne

L'architecture des vallées et montagnes diffère fortement de celle des habitats de plaine, l'influence des Vosges voisines étant clairement visible. Ainsi, les fermes en pierre sont majoritairement construites en un seul bloc, regroupant logis, grange et étable, avec de petites pièces plus faciles à chauffer.



*Ferme vosgienne, Le Hohwald. Photo Google Streetview*

## 3.2. L'architecture officielle

### 3.2.1. Maison gothique et renaissance en pierre

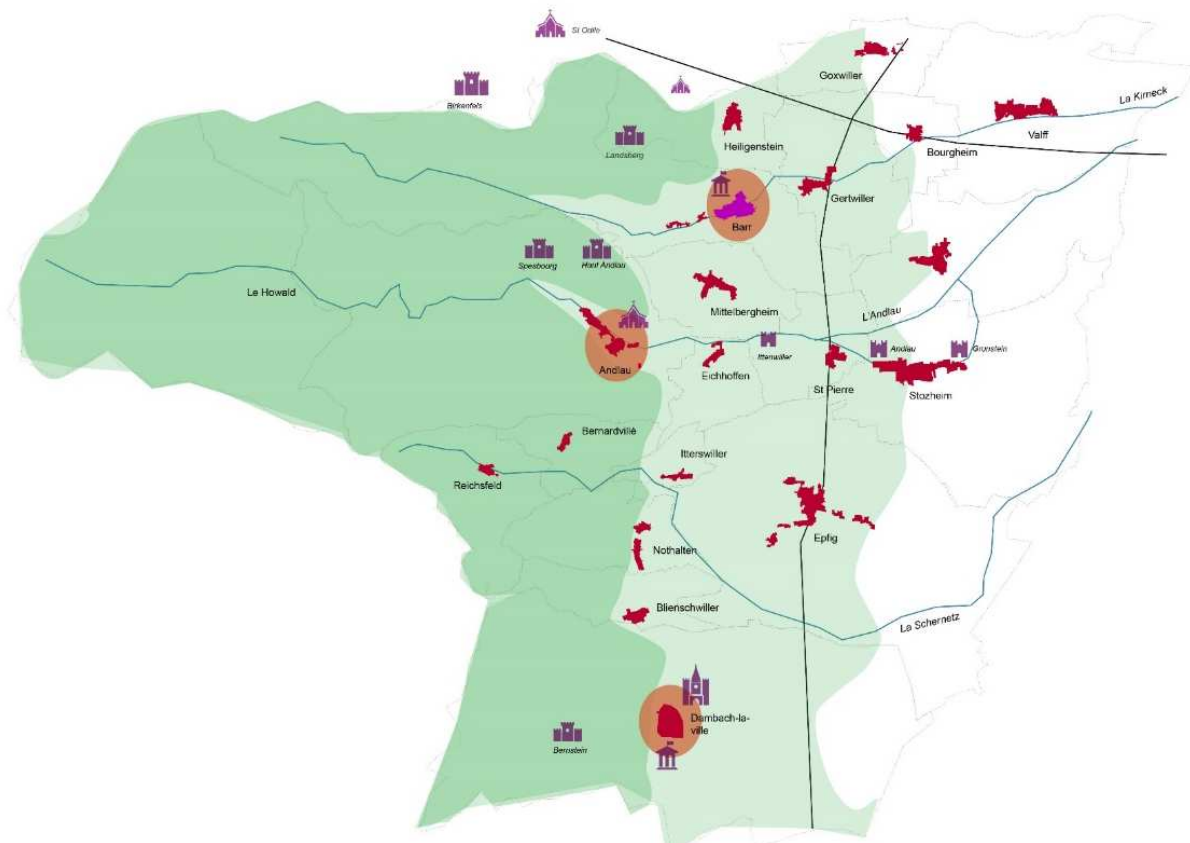
A partir du XIII<sup>ème</sup> siècle, l'Alsace connaît un développement des cités marchandes. Un grand nombre d'édifices publics sont alors construits, l'âge d'or du mouvement se situant au XVI<sup>ème</sup> siècle. Arsenaux, Halles et Hôtels de Ville sont fastueusement décorés et donnent ainsi une nouvelle identité aux villes alsaciennes. Les riches maisons bourgeoises qui entourent ces bâtiments suivent alors cette tendance. Leur toit est souvent pointu, en partie caché par des pignons finement travaillés, en volutes entremêlées de clochetons ou en gradins. Des tourelles d'escaliers polygonales ainsi que des oriels, avancées vitrées permettant d'observer la rue et d'éclairer les pièces, ornent la plupart des édifices de cette époque. Les encadrements de fenêtre sont pour la plupart du temps en pierre et souvent sculptés.



*Maison renaissance à Barr. Photo Google Streetview*

### 3.2.2. Les châteaux ou leurs dépendances

Outre des ruines de châteaux médiévaux dans la montagne, le territoire rassemble de nombreux châteaux, hôtels ou demeures de représentation (Folie Marco à Barr, Ittenwiller à Saint-Pierre, Grunstein à Stozheim....).



Carte n°35. Implantation des châteaux

*Folie Marco à Barr, photo Googlestreetview*





### 3.2.3. Villas, maisons de maître

Au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle avec le développement de l'industrie à Barr, à Dambach-la-Ville, de la villégiature de tourisme au Hohwald principalement, on assiste à l'émergence d'une architecture au service de l'essor de la bourgeoisie.



*Maison de maître à Barr, photo Google Streetview*

Les caractéristiques principales sont des façades ordonnancées, des encadrements de fenêtre en pierre, des toits à la Mansart, des tuiles de type ardoise. Ces belles demeures se situent souvent en marge des villages, dans des grandes propriétés arborées rendues accessibles par les nouvelles mobilités mécaniques.



*Grand Hotel au Hohwald, photo Google Streetview*

### 3.3. Les adaptations au service des besoins économiques

#### 3.3.1. Maison tanneurs

Les tanneries de Barr occupaient près de 3000 emplois au XIXème et XXème siècle. Avant de l'époque industrielle, les tanneries ont connu une période pré industrielle, basée sur des tannins de chêne. Barr a connu jusqu'à 22 tanneries installées pour la plupart au bord de la Kirneck. Les peaux étaient séchées sous les toits grâce aux grandes ouvertures pratiquées dans les toitures type chien couché. La rue de la Kirneck continue d'arbore de nombreuses anciennes maison de tanneurs.



*Maison de tanneur à Barr, photo ADEUS*

### 3.3.2. Séchoirs à tabac

Dans la plaine agricole, la culture du tabac était fréquente au XIXe et XXe siècle. De cette époque, les villages ont conservé des séchoirs à tabac dont la forme très spécifique confère une silhouette particulière aux villages de plaine. Ces séchoirs sont souvent situés dans les arrières des villages (Stotzheim, Valff, Zellwiller...). Leur profil très vertical, leurs façades de bois avec des ouvertures font partie de l'identité des villages de plaine.



Séchoir à tabac à Zellwiller, photo Googlestreetview

#### **Principaux enjeux**

- *La préservation, la rénovation et la valorisation du patrimoine non protégé par les périmètres de servitude et le site inscrit ;*
- *L'adaptation aux modes de vie actuels des centres anciens afin de lutter contre la vacance et ainsi contribuer à leur préservation.*



## II. FORMES URBAINES

---

Tous les tissus urbains ne présentent pas les mêmes caractéristiques à préserver ni les mêmes capacités de mutation et d'évolution.

### 1. Le tissu urbain ancien

#### 1.1. Le tissu urbain ancien d'origine médiévale

Le paysage urbain médiéval est caractérisé par la continuité du front bâti qui structure l'espace public et la densité du tissu bâti. La forme et la taille des parcelles est très variable. L'implantation des constructions anciennes est à l'alignement des voies publiques et en ordre continu (sur deux limites séparatives). Ses fonctions urbaines sont mixtes (habitat, services, artisanat).

Cette typologie est présente uniquement dans trois communes : Andlau, Barr et Dambach-la-Ville.



Carte n°36. Typologie tissu urbain médiéval à Dambach-la Ville

## 1.2. Le tissu urbain ancien d'origine rurale, exception du Hohwald



**Carte n°37. Typologie tissu urbain de type ancien d'origine rural**

Les centres anciens d'origine rurale sont caractérisés par un paysage de village « rue » et par un bâti traditionnel alsacien à pans de bois, organisé sous forme de ferme cour avec agencement du bâti en "U" ou en "L" ou avec un porche qui vient renfermer l'ensemble sur la rue (long pan sur rue). Le parcellaire est à dominante laniérée et de superficie variable.

La rue est structurée par l'alignement des constructions, parfois en léger retrait par rapport à la voirie. Un rythme régulier de pleins et de vides sur l'espace public caractérise ce tissu avec une implantation du bâti continue d'une limite séparative à l'autre. L'emprise au sol est forte, les volumes importants, et le bâti a souvent une valeur patrimoniale. Ses fonctions urbaines sont mixtes avec une dominante d'habitat.

Cette typologie présente un potentiel de renouvellement urbain, notamment au travers des opportunités de reconversion de granges et de bâtiments agricoles en logements.

## 2. Le tissu diffus

Le tissu diffus est un tissu hétérogène, peu dense, et lâche. L'urbanisation s'est effectuée de manière spontanée et aléatoire, sur de grandes parcelles de formes irrégulières, et suivant un développement linéaire au coup par coup le long des axes structurants et en périphérie immédiate dans la continuité des centres anciens. Ses fonctions urbaines sont mixtes avec une dominante d'habitat.

Cette typologie est un gisement important au regard des objectifs de production de logements car elle présente un fort potentiel de densification du tissu tout en contribuant à l'optimisation du foncier.

## 3. Les ensembles organisés de maisons individuelles

Les ensembles organisés de maisons individuelles (généralement sous forme de lotissement) proposent un parcellaire régulier en « tablettes de chocolat » et une implantation du bâti très régulière, au milieu de la parcelle. Le système viaire s'organise souvent autour de raquettes de retournement en impasse.

Cette typologie offre des possibilités d'évolution bien plus modérées que le tissu diffus.

#### 4. Les ensembles de maisons groupées

Les ensembles de maisons groupées (maisons en bande ou jumelées) sont implantés sur de petites parcelles, accolées avec un ou plusieurs murs mitoyens le long de la voirie.

Cette typologie est relativement marginale, elle n'est pas présente dans toutes les communes.

#### 5. Les petits immeubles collectifs

Les petits ensembles d'immeubles collectifs sont plutôt rares et très délimités en volume. Ils ne sont pas présents dans toutes les communes.

#### 6. Le tissu d'activités ou d'équipements publics et/ou collectifs

Les tissus d'activités ou d'équipements publics et/ou collectifs sont monofonctionnels. Les parcelles sont grandes pour accueillir des bâtiments de plus grands volumes.

Les centres anciens et les extensions pavillonnaires diffuses, portées par des particuliers, constituent les typologies dominantes sur le territoire du Pays de Barr alors que les opérations d'aménagement de type lotissement ou ZAC sont assez peu nombreuses.

##### **Principaux enjeux**

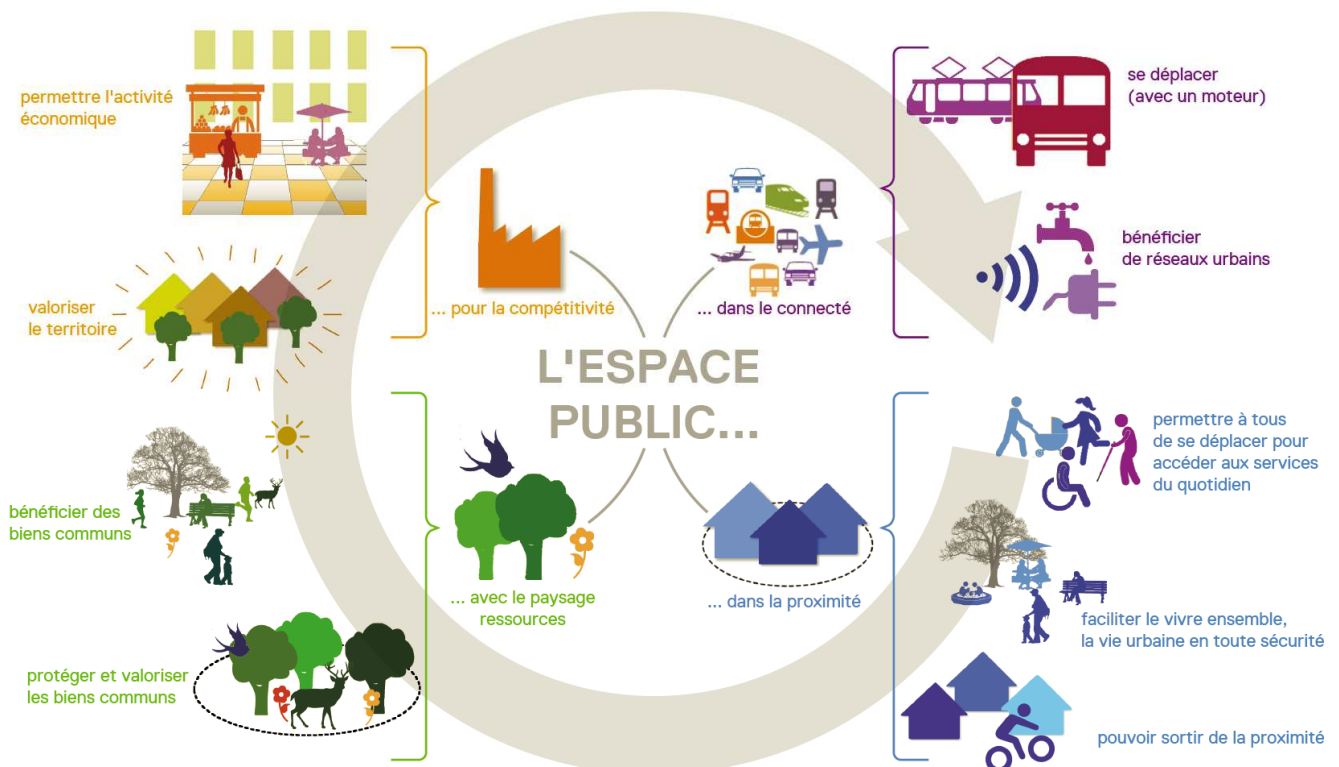
- *La protection des tissus identitaires, sans muséifier les centres bourgs et villages et en tenant compte des modes de vie ;*
- *La préservation des formes urbaines et de la qualité architecturale (dépend de l'implantation des constructions futures, des typologies bâties, formes architecturales, intégration des éléments de la transition énergétique,...), tout en permettant la transition énergétique (intégration des panneaux solaires, la question de l'isolation par l'extérieur, périmètres ABF) ;*
- *L'optimisation de l'utilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine en priorisant l'urbanisation dans les tissus existants et en offrant des potentialités importantes de densification (tissu diffus) ;*
- *La mise en place des conditions nécessaires pour encadrer le développement urbain, tous les tissus urbains ne présentent pas les mêmes capacités de mutation et d'évolution.*

### III. ESPACES PUBLICS

#### 1. Des places rares malgré le caractère touristique du territoire

Dans l'organisation urbaine des villages, la place, souvent présente à l'intersection des deux rues principales apparaît comme un élément majeur de la structure urbaine. Plantée, ponctuée par la fontaine, la place est bordée par l'église et la mairie, et les principaux commerces. Ces espaces publics sont des lieux stratégiques de rencontre et de valorisation du patrimoine et représente un enjeu majeur pour un territoire touristique.

Sur le territoire du Pays de Barr, la place, comme espace public est assez peu présente. Les quelques places existantes (Barr, Andlau, Efig, Dambach-la-ville) offrent un cadre attractif. Cependant, occupées par du stationnement ou encombrées de mobilier urbain la plupart de ces espaces ont perdu leurs qualités et leurs rôles d'espaces de convivialité.



*Les grandes fonctions de l'espace public. Source ADEUS*





Par ailleurs, un certain nombre d'espaces publics ont été aménagés aux abords des villages de la route des vins, pour y faire halte ; Itterswiller, Blienschwiller, Heiligenstein, Mittelbergheim. Ils font office de stationnement, d'aire de pique-nique ou de jeux. Leur situation périphérique permet généralement de profiter de points de vue de qualité notamment vers les silhouettes urbaines si caractéristiques des bourgs du piémont viticole. L'aménagement de ces haltes tient davantage d'une aire de stationnement que d'une place publique et ne valorise pas suffisamment la mise en scène des paysages de la route des vins.

## 2. Les équipements publics représentent également des potentiels de centralité

L'espace public, peu présent dans les centres des bourgs et villages, est encore plus rare dans les extensions urbaines autour du noyau central. Et pourtant des espaces de rencontre et de convivialité potentiels existent autour des équipements publics présents dans la plupart des bourgs et villages (gares, les écoles, les salles polyvalentes, ...). Ces centralités de la vie quotidienne ou hebdomadaire de la population constituent des lieux stratégiques pour l'aménagement d'espaces publics. Actuellement, ces équipements ne sont pourvus que d'espaces de stationnement et n'offrent aucun aménagements permettant de favoriser échanges et rencontres et de valoriser le cadre de vie des usagers.

## 3. Des cours d'eau qui constitue un potentiel pour valoriser l'espace public

Les vallées de l'Andlau, de la Kirneck, de la Schernetz sont à l'origine de l'implantation et de l'organisation urbaine d'une grande partie des bourgs de la Communauté de Communes du Pays de Barr. Pour autant, l'eau participe peu à la structuration, à l'animation et à la qualité de l'espace public. Si elle est présente par endroits et structure l'espace public comme à Stotzheim ou à Bourgheim, globalement elle reste assez peu perceptible et très peu valorisé ; absence de mise en scène, absence d'aménagements permettant de se poser, s'asseoir ou jouer à ses abords, dévalorisation par l'implantation d'objets techniques (boîtes à déchets, boîtiers électriques, ...),...





(Photo au/espace public)



### ***Principaux enjeux***

- *Alors que le territoire est reconnu pour son identité forte tant en termes de paysages que de patrimoine urbain et que la Route des Vins représente un enjeu majeur pour son dynamisme économique et touristique, les enjeux consistent à réinvestir l'espace public des centres bourgs qui représentent l'identité des communes tout en veillant à ne pas les muséifier, à mettre en valeur les places tout en conciliant convivialité et besoins de stationnement, à s'appuyer sur les équipements existants pour développer et créer des espaces publics qui soient des lieux de vie pour tous. Il s'agit également de tirer parti du passage d'un cours d'eau dans les villages et les bourgs pour valoriser ses abords et participer à l'organisation des espaces publics.*

## IV. ENTREES DE VILLE

---

### 1. Des entrées de ville problématiques concentrées autour de la RD 1422

Les entrées de ville traitent de la relation entre le bourg et ses espaces non bâtis qu'ils soient naturels ou agricoles. Les problèmes d'entrées de ville sont généralement liés aux extensions urbaines le long des grands axes routiers.

Sur le territoire du Pays de Barr, les principaux problèmes d'entrées de ville se concentrent sur la RD 1422 qui est l'un de ses axes structurant et en particulier à son croisement avec le débouché de la vallée vosgienne de l'Andlau au niveau de Barr/Gertwiller.

Problèmes d'entrées de ville sur la RD 1422 :



- Goxwiller : présence d'une petite aire d'activités (poulet rôti service), d'un bâtiment en friche et d'une multitude de panneaux publicitaires désordonnés au niveau du carrefour, à l'entrée nord de la commune qui dégrade l'image et la qualité d'un site correspondant à l'entrée nord du territoire à partir de l'A35.
- Gertwiller : secteur commercial en entrée nord



- Saint-Pierre : zone d'activités en entrée nord.
- Epfig : zone d'activités en entrée nord.



- Dambach-la-ville : zones d'activités de part et d'autre de la RD 1422, dont une en friche.

Ces entrées de ville ont presque toutes en commun un problème d'intégration des espaces d'activités et commerciales qui impose une architecture, un volume, des matériaux peu qualitatifs développés sans harmonie avec les formes traditionnelles du village. Leur manque de transition avec l'espace rural les rend d'autant plus perceptibles et peu attractives.

Ces entrées de ville se caractérisent également par un traitement des abords plus routier qu'urbain, non adapté aux modes actifs.

## 2. Problèmes d'entrées de ville au débouché de l'Andlau:

- Gertwiller/Barr : l'étalement urbain entre Barr et Gertwiller s'est développé sur tout le débouché de la vallée créant une conurbation entre les deux bourgs et un mitage de l'espace perturbant la lisibilité de la transition entre les bourgs et dévalorisant l'image des paysages d'entrées de ville.

## 3. Les gares, des entrées de ville importantes aujourd'hui peu accueillantes

Bien connecté par le train, le Pays de Barr compte six gares (Barr, Epfig, Eischoffen, Dambach-la-ville, Gertwiller, Goxwiller) qui sont autant d'entrées de ville. Pour autant ces gares ne sont plus adaptées à l'accueil du public. Les services sont réduits au minimum; les lieux d'attente sont peu confortables, n'offrant pas toujours un abri contre les intempéries ou des bancs pour s'asseoir, le stationnement vélo reste assez peu pris en compte et la signalétique est assez rarement présente pour orienter le voyageur. Les espaces publics ne valorise ni l'image ni la convivialité ; aménagement minimum dédié essentiellement à la voiture.



Les bâtiments des gares, dont la plupart ne sont plus dévolus à l'accueil des passagers avec leur changement de destination souvent en logement, constituent néanmoins un patrimoine bâti et un élément repère de grande qualité.

Dans un territoire desservi par le train, le connectant directement à l'Eurométropole, et avec l'évolution des modes de vie, la gare constitue une entrée de ville importante dont l'enjeu nécessite l'aménagement des espaces publics pour en faire un site d'accueil qualitatif. Il importe également de traiter la relation de la gare au centre du village ou bourg.





### ***Principaux enjeux***

---

*Valoriser et réhabiliter l'image et le cadre de vie des bourgs en entrée de ville. Ainsi, il s'agit de :*

- *Mettre en scène la silhouette urbaine du village/bourg*
- *Préserver et valoriser les plantations existantes (arbres d'alignements, vergers)*
- *D'accompagner les espaces publics dans la transition entre espace routier et espace villageois et les rendre praticable aux modes actifs*
- *Maitriser l'affichage publicitaire*

## V. LISIERES URBAINES

---

### 1. De nouvelles extensions urbaines qui posent des problèmes de lisières urbaines

Le développement des bourgs et villages en extensions urbaines a modifié les lisières urbaines. Le paysage très ouvert du piémont et de la plaine et où une grande co-visibilité existe rend d'autant plus visibles ces lisières.

Aujourd'hui, la généralisation des extensions qui se développent sans se préoccuper de la façon dont l'espace bâti s'organise et se connecte à la fois à l'existant et aux espaces de culture met à mal la qualité des lisières urbaines qui conditionne l'image du bourg.

L'implantation du bâti, le volume, l'absence d'espaces publics des extensions urbaines en lisière ne permet plus la porosité visuelle et physique entre le bourg et ses espaces de cultures au premier plan et le grand paysage à l'arrière-plan.

Une végétation qui joue un rôle majeur dans l'intégration des bourgs et villages

Traditionnellement, les villages étaient entourés d'une ceinture végétale de vergers assurant une production familiale mais également une transition avec l'espace rural contribuant à créer un cadre de qualité en soulignant la silhouette urbaine du bourg. Encore présente par endroits, cette ceinture végétale a cependant largement régressé avec le développement des villages qui a entraîné la construction de lotissements en périphérie. (Photo avec vergers/sans vergers)







Dans les paysages ouverts de la Plaine et du Piémont, les arbres le long des routes jalonnent le territoire, cadre les vues et contribuent à créer une transition entre le bourg et ses espaces de cultures. Ils participent ainsi à la qualité des vues et des lisières urbaines. (Photo avec arbres d'alignement en entrée village)



La présence de végétal en lisières urbaines est importante pour créer des relations entre le bâti et le paysage très ouvert des espaces agricoles. L'absence de végétal entraînant souvent une relation de confrontation plus que de transition nuisant à la qualité des lieux.

Un développement sur coteaux qui nuit à la lisibilité des paysages

Un certain nombre d'extensions urbaines investissent le piémont et modifient ainsi la silhouette urbaine du village. Par leur implantation dans la pente, leur faible densité, la diversité des orientations, des volumes, des couleurs et des matériaux de toiture, ces extensions pavillonnaires nuisent à la qualité du site, avec une architecture qui s'impose, et perturbe sa compréhension paysagère. (Photo pavillon sur relief)



### ***Principaux enjeux***

*Penser les lisières urbaines comme des transitions permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants afin d'éviter les confrontations difficiles et de créer un espace de détente fréquenté.*

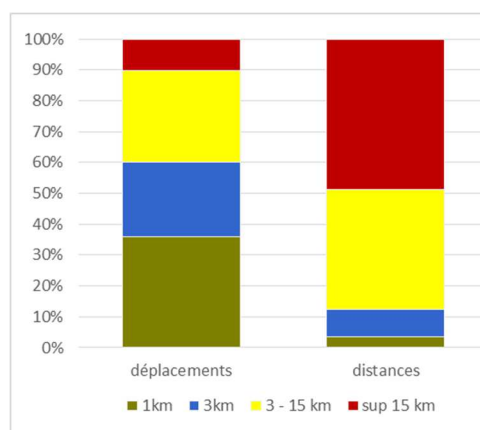
- *Ainsi il convient de veiller à choisir l'implantation du site des nouvelles extensions pour conserver une harmonie garante d'une qualité paysagère des lieux et notamment sur les coteaux mais aussi à la limite du vignoble et de la plaine, où les constructions peuvent avoir un impact fort sur les vues depuis et vers le piémont. Il convient également de préserver ou de recréer une ceinture végétale en lisière urbaine garante de l'intégration des nouvelles extensions et de valorisation de la silhouette urbaine.*

# F. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

## I. LES ACTIFS ET LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS

### 1. Une majorité des déplacements tous motifs confondus s'inscrivent dans la proximité

**Graphique n°33.** Distribution des déplacements et distances parcourues par les résidents du SCoT du Piémont des Vosges en fonction de la classe de distance



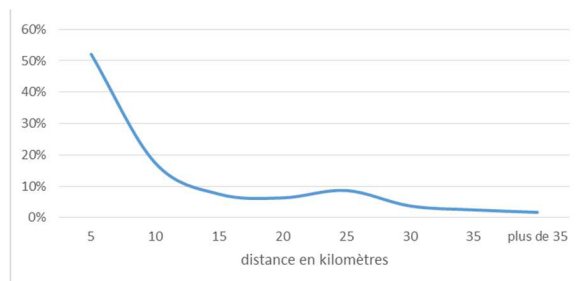
Source : ADEUS EMD 2009

A l'échelle du SCoT du Piémont des Vosges, 6 déplacements sur 10 effectués par des résidents font moins de 3 kilomètres. La majeure partie des déplacements s'inscrivent donc dans une relative proximité. Pour autant qu'ils soient inscrits dans la proximité, ces déplacements restent néanmoins majoritairement réalisés en voiture et ce, presque sans partage au-delà du kilomètre.

Les déplacements plus longs, au-delà de 3 kilomètres représentent 40 % des déplacements réalisés par les résidents, mais près de 90 % des distances réalisées. Ces déplacements sont à plus de 90 % réalisés en voiture.

Si pour les déplacements plus longs, la capacité d'action du PLU reste limitée, en revanche, la prédominance de la voiture pour les déplacements courts peut poser des enjeux d'aménagements, de cadre de vie et de santé publique et de développement de l'offre et de l'usage du vélo ou du vélo à assistance électrique.

#### Graphique n°34. Répartition des déplacements tous motifs en terme d'éloignement au domicile



Source : ADEUS EMD 2009

Comme le montre le graphique précédant, une majorité des résidents restent dans une relative proximité à leur domicile et pratiquent donc une majeure partie de leurs activités sur le territoire de la Communauté de Communes. Au total, ce sont près de 46 % des résidents mobiles<sup>23</sup> qui effectuent la totalité de leur programme quotidien sur le territoire de la Communauté de Communes. Les personnes restant sur le périmètre de la Communauté de Communes sont surreprésentées chez les plus jeunes et les plus âgés avec près des deux tiers des moins de 20 ans et des plus de 60 ans qui restent dans la proximité, contre seulement un tiers des 20-60 ans. La forte incidence de l'éloignement au travail évoquée dans la première partie de ce diagnostic (cf. partie I.I) explique largement ces différences entre les classes d'âge.

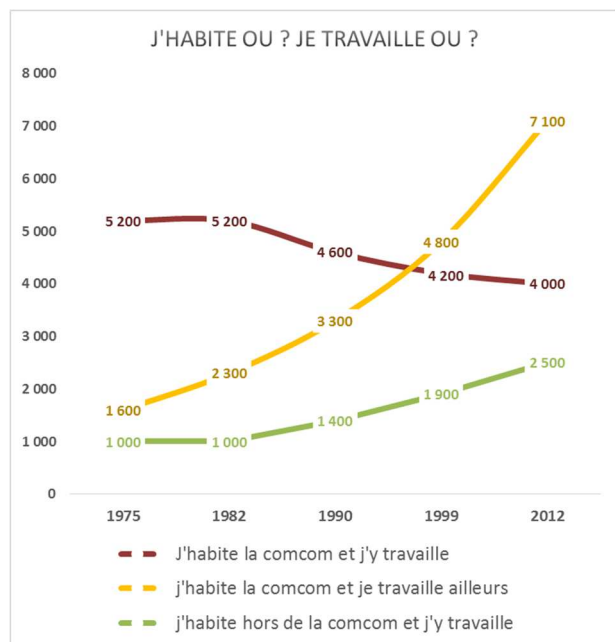
## 2. Une interdépendance accrue avec l'ensemble des territoires environnants

La déconnexion entre lieu de résidence et lieu de travail présentée dans la première partie du diagnostic touche autant le territoire et les habitants de la Communauté de Communes du Pays de Barr que l'ensemble du territoire alsacien, et constitue le principal vecteur des besoins en déplacements hors proximité.

<sup>23</sup> Les résidents mobiles représentent un peu moins de 90 % de la population résidente, un peu plus de 10 % ne sortant pas de leur domicile



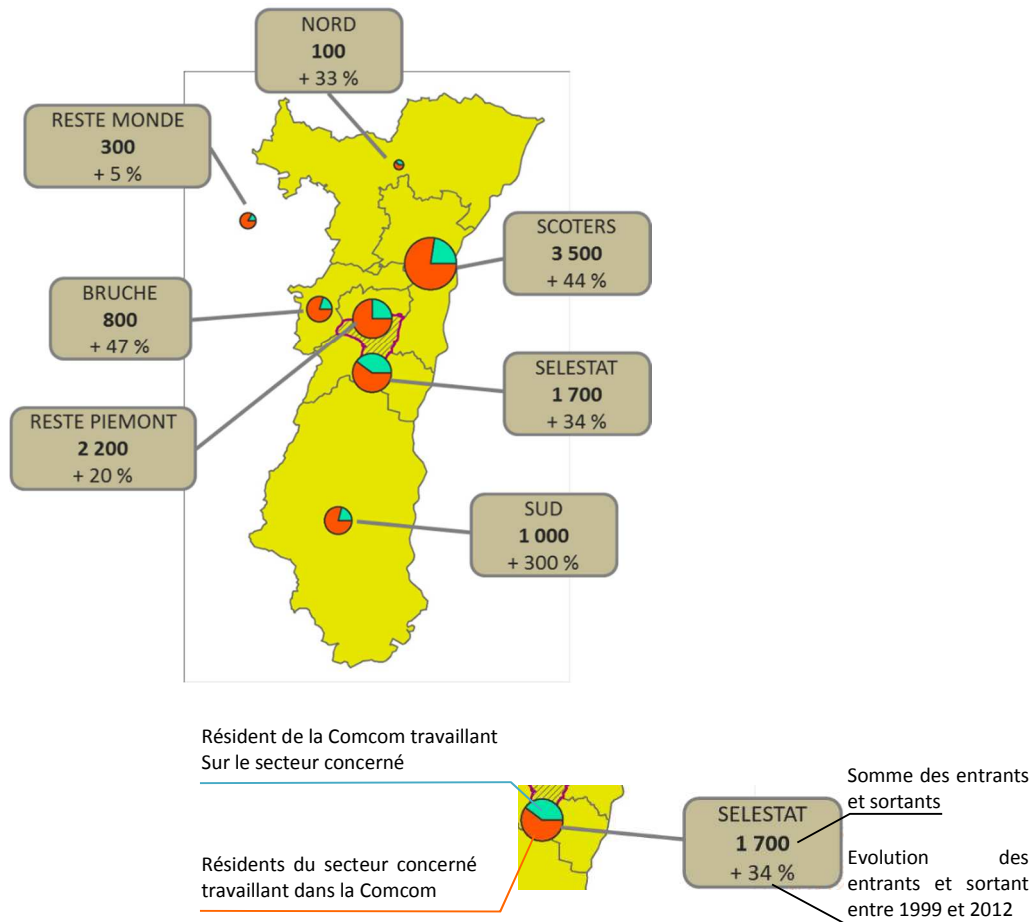
**Graphique n°35. Evolution des lieux de travail et de résidence pour les actifs travaillant ou habitant la Communauté de Communes du Pays de Barr**



Source : INSEE RP

Ce graphique illustre les logiques à l'œuvre en matière de lien entre lieux de résidence et lieux de travail sur les trente dernières années. Les phénomènes marquants sont bien ici ceux de la diminution des actifs résidant et travaillant sur la Communauté de Communes et, conjointement, celui de la croissance encore plus soutenue du nombre d'actifs résidants allant travailler à l'extérieur de la Communauté de communes. Parallèlement à ces deux mouvements, on note également la croissance plus modérée des actifs travaillant sur la Communauté de Communes mais n'y résidant pas. En l'espace de 30 ans, le nombre d'actifs travaillant sur la Communauté de Communes mais n'y résidant pas et ceux y résidant sans y travailler a augmenté de près de 270 %. Cette croissance de l'interdépendance avec les autres territoires s'est faite de manière privilégiée sur les secteurs les plus proches comme l'atteste la carte ci-dessous.

### Carte n°38. intensité et évolution des échanges d'actifs avec les secteurs voisins



Source : INSEE RP 1999-2012

Le principal territoire d'échange avec la Communauté de Communes du Pays de Barr est sans surprise celui du SCOTERS et en particulier, en son sein, celui de l'Eurométropole pour les raisons exposées dans la première partie de ce diagnostic. Le secteur de Sélestat est également marqué par un volume important d'échange, mais également par une relative symétrie des échanges, contrairement aux autres secteurs. Le nord de l'Alsace apparaît comme un territoire peu en lien avec la Communauté de Communes du Pays de Barr, contrairement au sud, et particulièrement l'agglomération colmarienne. C'est également ce secteur pour lequel les évolutions sont les plus sensibles avec près de 300 % d'augmentation entre 1999 et 2012.

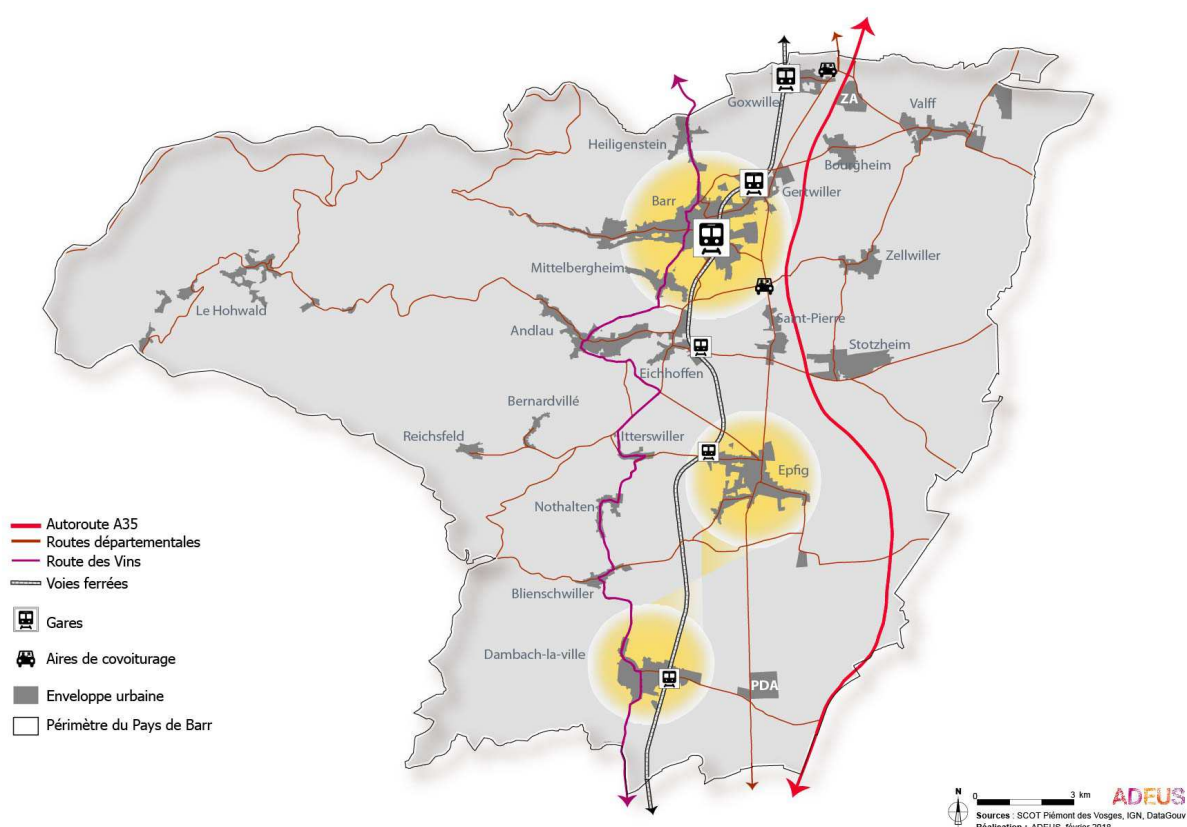
Les évolutions très importantes en matière d'échange posent la question de la qualité des liaisons avec le reste des territoires, quels que soient les moyens de transport.



## II. LE MAILLAGE DU TERRITOIRE

### 1. Les infrastructures routières assurant une bonne intégration du territoire dans les réseaux de déplacement

Carte n°39. Principales infrastructures de déplacement sur le territoire



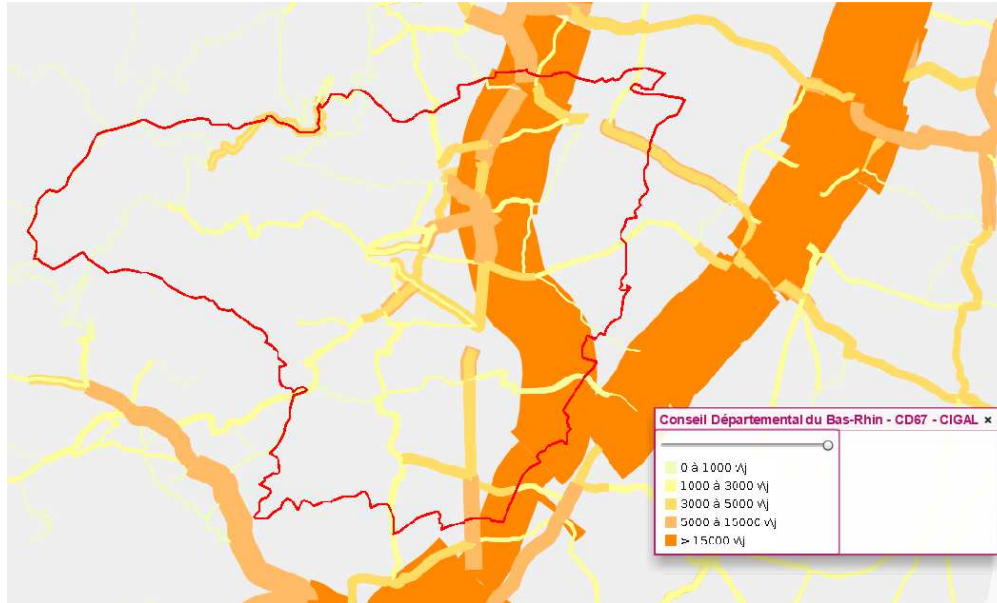
Assez naturellement, la dynamique des échanges repose sur la qualité des réseaux et en particulier des réseaux routiers qui sillonnent le territoire.

Le grand axe routier, desservant le Piémont des Vosges (VRPV ou A35), révèle un territoire principalement orienté nord-sud qui se positionne entre les agglomérations de Strasbourg, Obernai et Sélestat. L'autoroute A35 se positionne en axe de transit régional et de liaisons interurbaines reliant les communes du Piémont des Vosges entre elles ainsi que les grands centres urbains.

Cet axe nord-sud est renforcé par la présence de la RD 1422, ancienne route romaine, et de la route des vins qui assure une liaison locale entre les différentes communes viticoles du territoire. Il a une vocation touristique et d'échanges de proximité.

La RD 1422 et la VRPV assurent une complémentarité qui permet d'offrir au territoire à la fois une excellente accessibilité interne sans être fortement grevée par les circulations de transit, et aussi un accès rapide et confortable avec le reste du territoire alsacien et au-delà.

L'axe est-ouest est constitué par un réseau dense de routes secondaires qui constitue une desserte inter-agglomérations en direction des Vosges.



**Carte n°40. Trafic sur les routes départementales. Sources CD 67/CIGAL, carte ADEUS**

Les données routières montrent des trafics de l'ordre de 5000 à 10 000 véhicules par jour le long de la VRPV et de l'ordre du millier au cœur des villages. Ces chiffres sont compatibles avec une circulation sans congestion, même si, ponctuellement, derrière ces moyennes peuvent se cacher de réelles différences, notamment lors de certains pics touristiques.

## 2. Les transports en commun interurbains inégaux

Par ailleurs, la présence de l'infrastructure ferroviaire permet de garantir aux personnes ne disposant pas d'une voiture (ou ne souhaitant pas l'utiliser) la possibilité de se déplacer hors du territoire. Bien qu'inégale sur les différentes gares du territoire, l'offre ferroviaire, si elle n'offre pas la flexibilité d'une offre de type urbaine, permet néanmoins de garantir les besoins d'une majeure partie des pendulaires à destination de Strasbourg, Obernai, Molsheim ou Sélestat. Compte tenu des évolutions qu'a connues la ligne ferroviaire en 2007, le train permet également un accès aisé et rapide à l'aéroport d'Entzheim, et naturellement aux services TGV en gare de Strasbourg.

Les communes de Barr, Dambach-la-Ville, Gertwiller, Goxwiller, Eichhoffen et Epfig disposent d'un arrêt ferroviaire ou d'une gare peu aménagés et qui n'offrent pas tous les mêmes niveaux de services. D'autre part, un manque de coordination avec les autres transports collectifs fait que cette offre n'est pas concurrentielle par rapport à la voiture.

L'offre de transport ferroviaire est satisfaisante pour le nord du territoire jusqu'à Barr (origines/destinations : l'Eurométropole) et moins performante pour le sud du territoire (origines/destinations : l'Eurométropole et Sélestat).

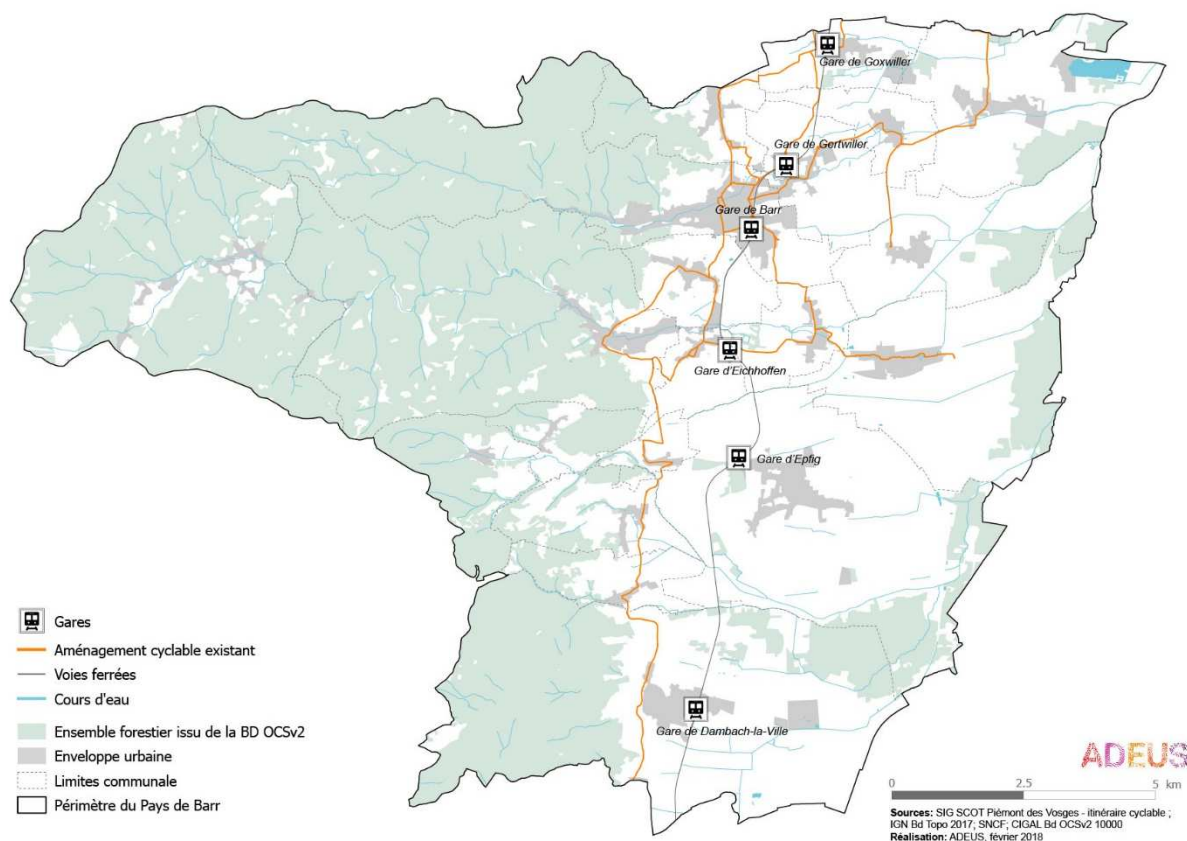
Ces opportunités de déplacements en transports en commun sont également complétées par l'existence d'un service de transport à la demande (Taxico') qui fonctionne en semaine et le samedi matin, et qui permet de se déplacer non seulement à l'intérieur de la Communauté de Communes mais également de rejoindre Obernai et/ou Rosheim. Cette offre n'est en revanche destinée ni aux trajets domicile – travail ni aux trajets domicile – école.

### **3. Des modes actifs orientés davantage vers l'offre touristique que pour les déplacements quotidiens**

Le Pays de Barr compte un réseau dense de sentiers pédestres. Ceux-ci sont avant tout des itinéraires de promenades, de découverte des sites historiques et/ou naturels. Mais ils ne constituent pas de véritables liaisons inter-villages et rares sont ceux ayant une vocation structurante en matière de desserte des communes entre elles (du territoire).

Les aménagements piétons - cycles sont peu présents notamment à destination des équipements collectifs ou attractifs (gares, écoles, équipements sportifs) et pour relier les centralités entre elles ou au centre bourg / village.

Le réseau cyclable est principalement centré autour de la D35, sur l'axe de la Véloroute du Vignoble. Il permet la liaison directe entre certaines communes, avec parfois des tronçons sur des espaces protégés, parfois partagés avec les automobiles.



### Carte n°41. Pistes et itinéraire cyclables

– Les itinéraires PV 2020 existants du secteur sont :

EuroVelo 5 Londres – Brindisi : également support de la Véloroute du Vignoble (Marlenheim – Thann) et des itinéraires CD67 n°31 (Molsheim – Barr) et n°40 (Barr - Sélestat)

Itinéraire CD67 n°56 : Barr – Rust (intègre la section Stotzheim – Kertzfeld)

Itinéraire CD67 n°13 : Strasbourg – Barr

Le Département projette de développer rapidement l'itinéraire entre Stotzheim et Kertzfeld le long de la RD5, pour compléter l'itinéraire existant (entre Barr et Stotzheim et entre Kertzfeld et Benfeld). Le maillon entre Stotzheim et Kertzfeld est le dernier restant et permet d'assurer la liaison entre deux Eurovéloroutes (EV5 et EV15). Il concerne la construction d'une piste cyclable de 5 100 mètres linéaires.

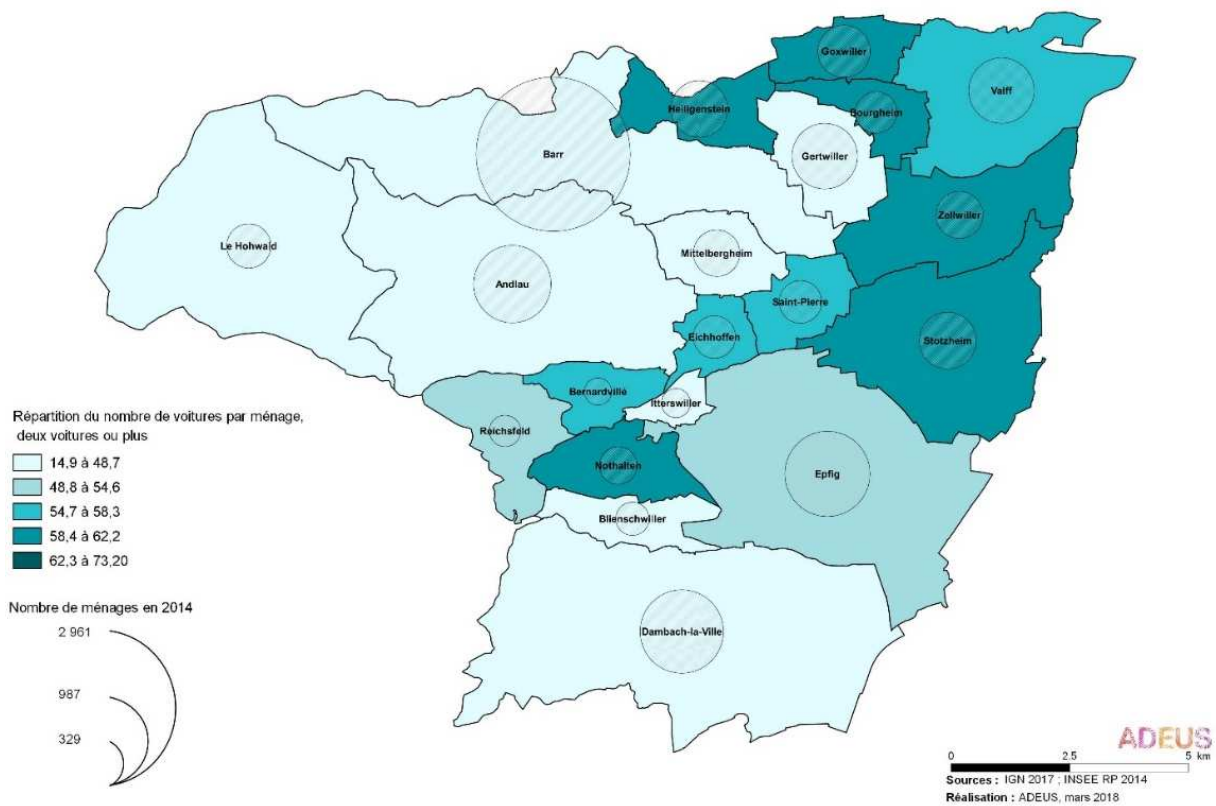
**Principaux enjeux**

- *L'amélioration de la qualité de l'offre ferroviaire au sud du territoire ;*
- *L'aménagement fonctionnel et qualitatif des espaces publics adjacents aux gares et haltes ferroviaires aussi bien pour les usagers que pour les touristes ;*
- *Le développement de l'usage des modes actifs dans la proximité autrement qu'en voiture (maillage et perméabilité du réseau viaire) et permettant l'intermodalité (vélo-TC) ;*
- *Le renforcement des circulations et cheminements en modes actifs permettant de liasonner le territoire, notamment les nouveaux quartiers et les équipements aux centralités ;*
- *L'aménagement d'un système de déplacements (sécurisation, confort, efficacité) au profit des modes actifs, qui facilite la vie quotidienne des habitants dans la proximité ;*
- *La sécurisation des déplacements, notamment pour les enfants, et leur lisibilité pour les autres usagers comme les touristes.*

## 4. Le stationnement, point de tension entre mobilité et aménagement urbain

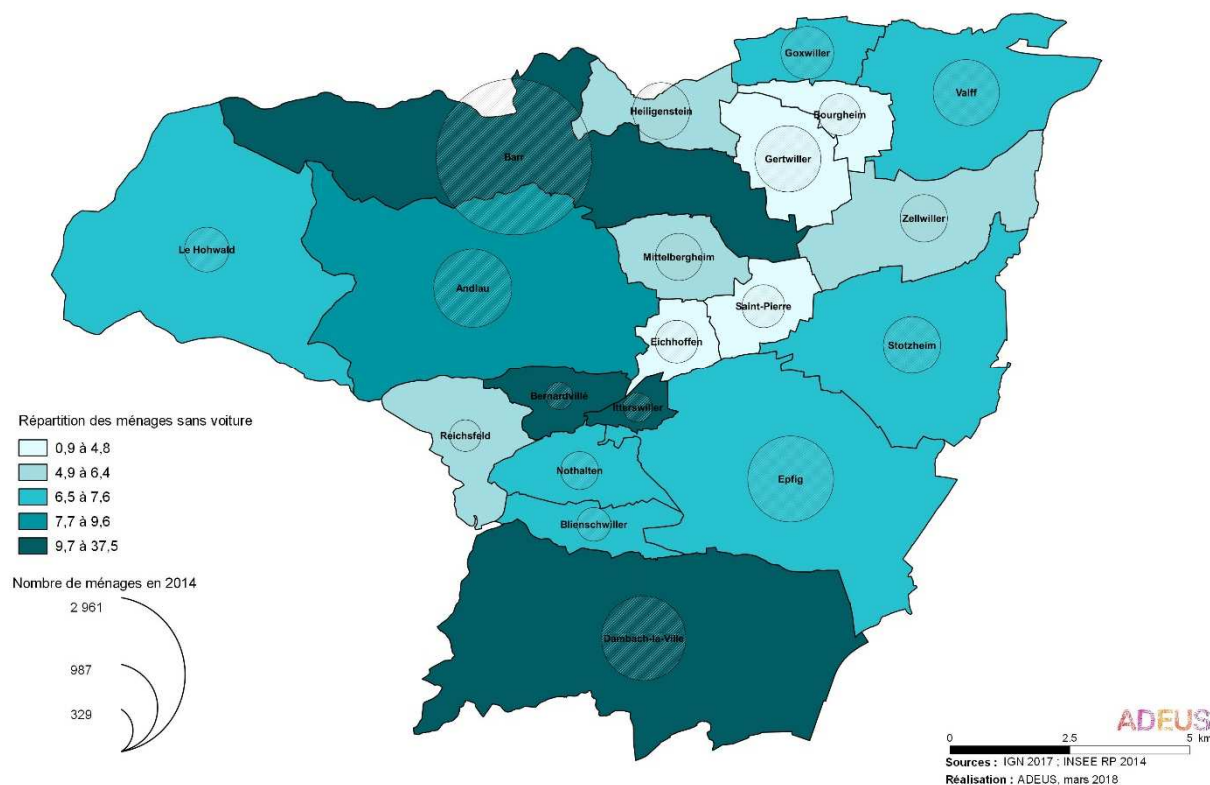
### 4.1. Le stationnement privé

A l'échelle de la Communauté de Communes, le taux de motorisation est de 1,4. Néanmoins derrière cette moyenne se cache de réelles différences, puisque plus de 9% des ménages n'ont aucune voiture, 42% en ont une et 49% en ont deux (ou plus). Ce ne sont donc pas tous les ménages qui ont besoin de deux voitures. Néanmoins au cours de la vie, les besoins peuvent changer et certains ménages aujourd'hui possesseur d'une seule voiture pourront être amené à en posséder davantage, notamment quand les enfants du ménage seront en possession du permis de conduire.



Carte n°42. Part et nombre de ménage ayant deux véhicules ou plus





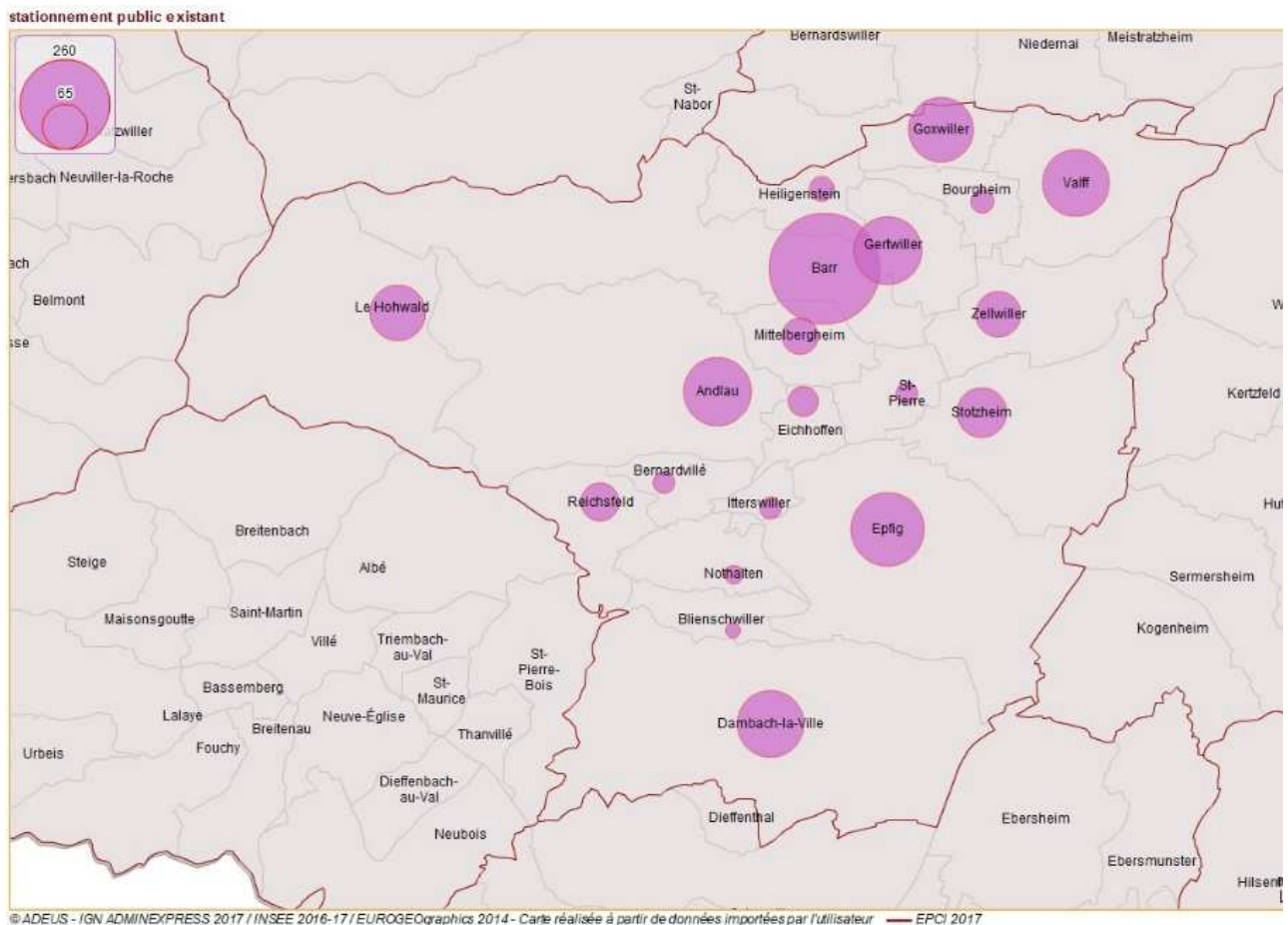
**Carte n°43. Part et nombre de ménage n'ayant pas de voiture**

La part importante de bâtiments anciens dans le territoire du Pays de Barr rend sensible la question du stationnement résidentiel (1 résidence principale sur 3 date d'avant 1946 contre 25 % dans le Bas-Rhin). En effet, les mutations et densifications du tissu ancien ne permettent pas toujours la création de place sur les terrains privés et augmentent la tension sur le stationnement sur le domaine public.

Dans les communes de plaines, les cours de fermes existent et peuvent permettre d'absorber une partie du stationnement en cas de mutation ou densification. Dans les communes du piémont ou les communes plus urbaine (Barr, Dambach-la Ville, Epfig et Andlau), la densité et la forme urbaine ne permet souvent pas la création de place dans le cas de mutation, rénovation ou densification. Il est alors essentiel de ne pas trop contraindre la mutation de ces bâtiments anciens par les normes de stationnement afin de pouvoir résorber la vacance résidentielle

## 4.2. Le stationnement public

Le stationnement public est également très tendu dans les communes. Les pôles et bourgs centres exercent un rôle de centre de services et de commerces pour de nombreuses communes sans offre locale. Faute d'offre de transport en commun, l'accès à ces services se fait presque exclusivement par l'usage de la voiture individuelle. L'attractivité touristique renforce encore les besoins de stationnement potentiels.



**Carte n°44. Stationnement publics recensés. Sources : communes, carte ADEUS**

Les marges de développement de nouveaux stationnements publics sont très limitées dans des secteurs anciens particulièrement denses. La construction d'une aire de stationnement nécessite souvent une acquisition immobilière onéreuse et de démolir un bâtiment ancien, ce qui n'est ni très souhaitable, ni facile compte tenu de l'importance du patrimoine architectural ancien. Pour faire face aux besoins, il existe quelques projets de création de places nouvelles, particulièrement dans les pôles (Barr, Dambach, Epfig) mais aussi dans les communes du piémont viticole (Heiligenstein, Mittelbergheim, Nothalten...). Dans les communes les plus touristiques, la création de stationnement en entrée de commune ou de centre ancien se posera à court ou moyen terme afin de permettre de

progressivement libérer de la place dans les rues pour les déplacements piétons et la mise en valeur du patrimoine architectural.

commune	Existant
Barr	400
Dambach-la-Ville	145
Epfig	175
Andlau	<b>150</b>
Bernardvillé	15
Blienschwiller	7
Bourgheim	17
Eichhoffen	29
Gertwiller	148
Goxwiller	136
Heiligenstein	20
Itterswiller	15
Le Hohwald	100
Mittelbergheim	42
Nothalten	11
Reichsfeld	47
Saint-Pierre	<b>15</b>
Stotzheim	80
Valff	145
Zellwiller	<b>67</b>
<i>en italique, chiffre à confirmer</i>	

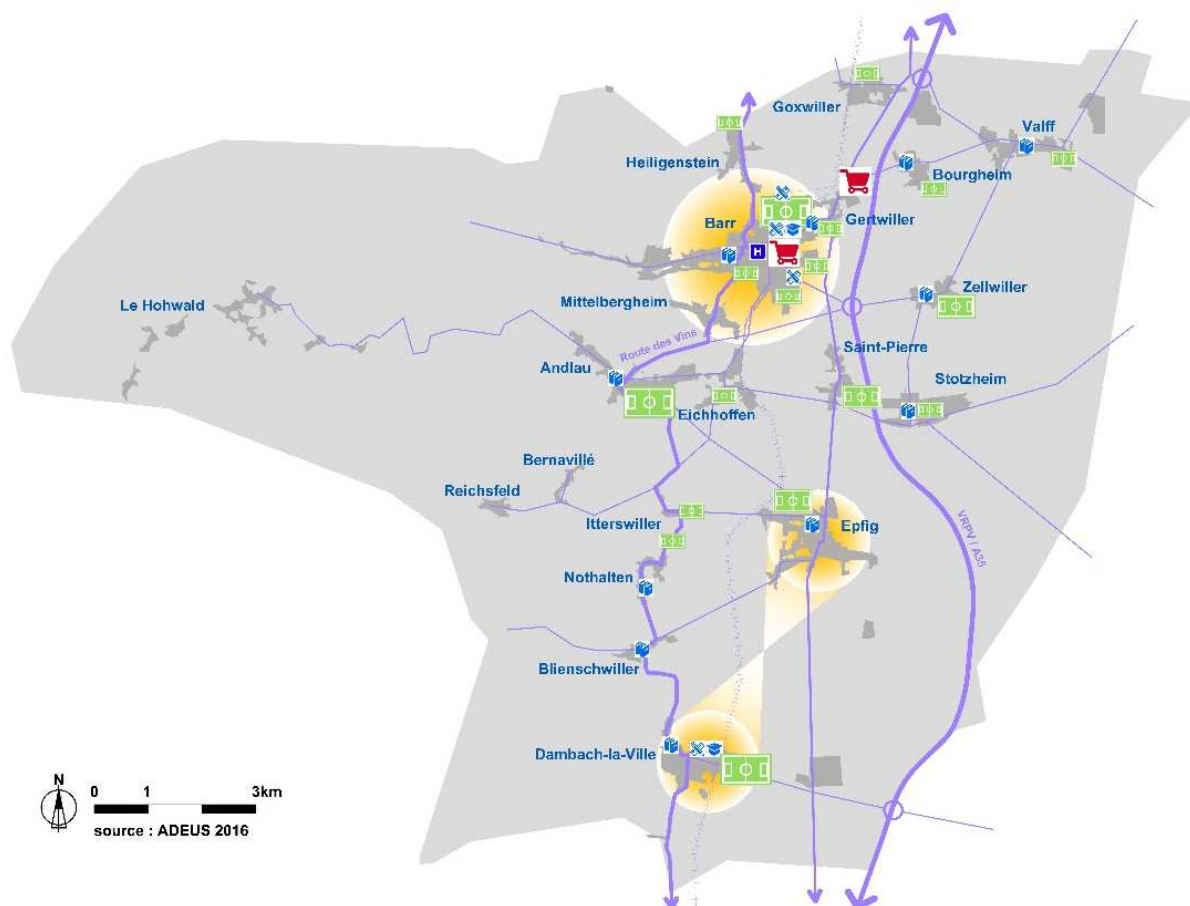
### **Principaux enjeux :**

- *Le développement d'une offre de stationnement résidentielle pour permettre aux centres anciens de demeurer attractifs ;*
- *Le développement d'une offre de stationnement à proximité des centres anciens pour leur permettre de rester attractifs notamment face aux commerces de périphérie ;*
- *L'anticipation des besoins futurs en matière de stationnement tous modes, en lien avec le renouvellement du parc ancien et la création de nouveaux logements ;*
- *Le développement des bornes de recharge électrique pour les véhicules électriques (auto et vélo), notamment dans les centralités, ZA ou sur les espaces publics ;*
- *Le développement des pratiques de covoiturage en prévoyant des espaces dédiés et localisés à proximité des grandes infrastructures.*

### III. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

## 5. Les équipements d'échelle intercommunale

Carte n°45. Les équipements d'intérêt communautaire



Les équipements structurants d'intérêt communautaire participent à l'animation, au rayonnement et à l'image du Pays de Barr.

Ils sont principalement concentrés dans le nord du territoire, avec une offre diversifiée et relativement complète concentrée sur Barr / Gertwiller et dans la partie sud sur le « bi pôle » Dambach-la-Ville / Epfig.

Les équipements scolaires, collèges et lycées, sont présents dans les pôles urbains (Barr et Dambach-la-Ville).

Les équipements de santé (hôpital, clinique, maison de retraite) sont localisés notamment dans les pôles urbains : un établissement hospitalier à Barr et six structures d'accueil des personnes âgées de type maison de retraite (Andlau, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig, St-Pierre).

Le territoire dispose d'un équipement commercial de grande distribution de type supermarché à Barr-Gertwiller, mais d'aucun hypermarché. Cependant les habitants ont accès aux super/hypermarchés des territoires limitrophes, à Obernai au nord et à Sélestat au sud.

Le Pays de Barr, à l'exception du Centre d'Interprétation du Patrimoine d'Andlau, est peu pourvu de grand(s) équipement(s) structurant(s) (ex. équipement culturel ou nautique de type piscine) de rayonnement communautaire participant à l'attractivité et à l'image du territoire.

## **6. Les autres équipements communaux**

Une partie des services est associée au concept de proximité : en raison de la nature de ces services/équipements (considérés comme élémentaires et dits «du quotidien»), leur présence au cœur des lieux de vie des habitants est jugée comme nécessaire pour garantir une bonne qualité de vie des habitants au quotidien. Leur développement est en lien avec la densité de population et le renforcement des centralités urbaines.

Le territoire du Pays de Barr dispose d'une offre d'équipements sportifs et culturels de proximité bien répartie sur le territoire. Chaque commune dispose d'une école (maternelle ou primaire). Les services de santé sont essentiellement présents dans les bourgs principaux (Andlau, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig).

Les villes principales (Andlau, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig) sont dotées d'une offre relativement complète de commerces et services du quotidien :

- services de santé (médecin, pharmacie),
- commerces alimentaires (boulangerie, supérette ou supermarché),
- services scolaires (maternelle, primaire),
- autres services participant à l'animation des communes (tabac et/ou presse, bar et/ou restaurant).

Quant aux détaillants alimentaires (superette, épicerie), ils sont présents en dehors des bourgs centraux, mais pas forcément dans toutes les communes.

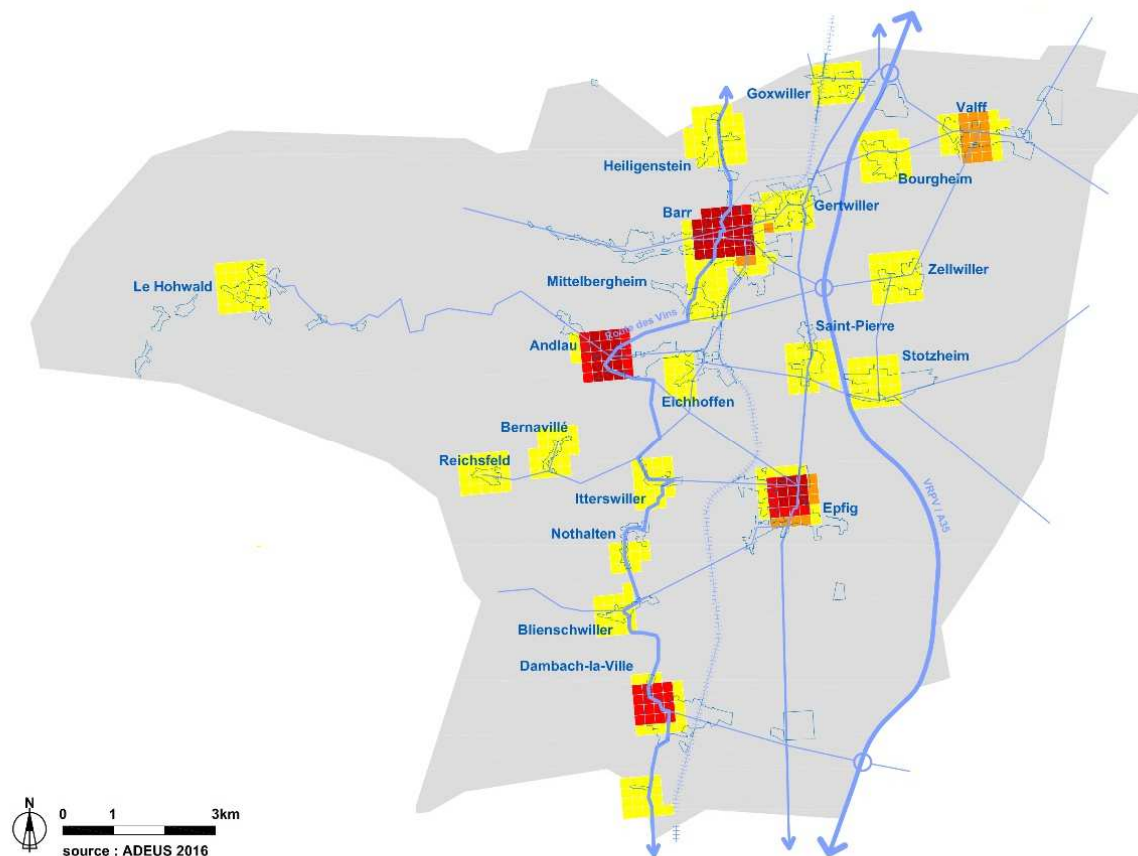
La localisation des services et commerces de proximité est plus diffuse dans les petites communes qui ne disposent pas d'un panel complet.

## Carte n°46. Proximité des services dits " du quotidien " au sein du Pays de Barr

Accès aux services du quotidien dans la proximité

Proximité à 500m

- Accès à 1 famille de services
- Accès à 2 familles
- Accès à 3 familles
- Accès aux 4 familles



### Principaux enjeux

- La pérennité des équipements à long terme, notamment scolaires, et des services de proximité par le renouvellement de la population ;
- L'accueil de nouveaux équipements liés au tourisme (structurants et de proximité) qui participent à l'attractivité du territoire ;
- La mutualisation des équipements scolaires (maternelle ou primaire) avec le périscolaire afin de créer des pôles de centralité.



## IV. LA VIE DANS LA PROXIMITE

---

### **Une mobilité et une accessibilité au service du quotidien qui est fonction des logiques de développement des communes**

L'accessibilité aux services du quotidien est nécessaire pour vivre dans la proximité. Elle dépend des logiques de développement urbain des communes du Pays de Barr. Le développement urbain contemporain (à partir des années 1950/60 - 1976), lâche et diffus, a contribué à étendre l'emprise urbaine des communes autour des centres anciens et des axes structurants, ce qui participe à l'allongement des distances et des temps de parcours internes aux communes et favorise l'utilisation de la voiture.

La prédominance de la voiture semble en partie s'expliquer par :

- le faible nombre d'alternatives crédibles existant aujourd'hui,
- l'organisation des commerces et services sur le territoire qui a tendance à les excentrer et à favoriser leur accès par la voiture,
- des développements urbains qui ont parfois tendance à éloigner l'habitat des centres villes et des aménités urbaines plus généralement,
- l'allongement des distances parcourues quotidiennement qui se poursuit.

### **L'accessibilité aux services du quotidien nécessaires pour vivre dans la proximité**

Vivre dans la proximité n'est pas possible systématiquement, malgré l'existence des services élémentaires dans un périmètre restreint autour du domicile. L'existence de pistes cyclables ou de trottoirs agréables et confortables à fréquenter est, en effet, une condition de l'usage de ces modes de déplacement dans la proximité. D'une manière générale, la qualité des espaces publics est fondamentale dans l'utilisation des modes actifs.

#### ***Principaux enjeux***

---

- *Un développement urbain plus concentré en évitant les impasses afin de réduire les temps d'accès aux services de proximité et aux équipements ;*
- *Le maintien des commerces dans les centralités et les lieux de vie et non en dehors des zones urbanisées.*

# **PARTIE III ANNEXE 2**

Cartes communales sur les points suivant :

Typomorphologie

Proximité

Monuments historique