

Comité de pilotage PLUi Barr Bernstein

Synthèse du workshop du 29 février et 1 mars 2016

25 avril 2016



Objectif de la séance

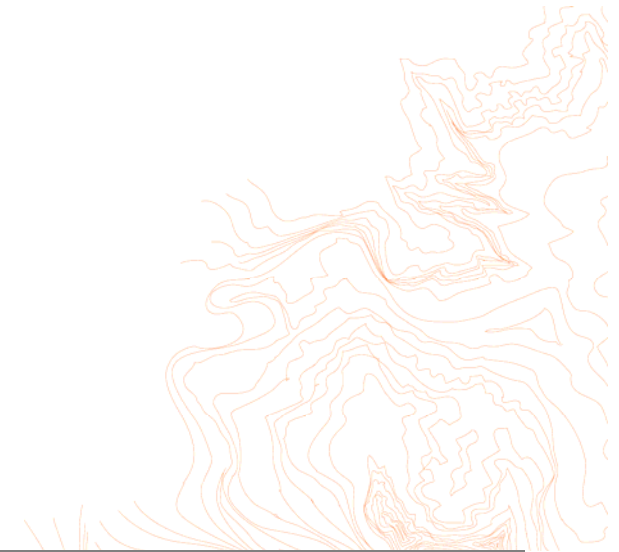


⇒ Partager ce qui fait **consensus** et ce qui fait **débat** afin d'être en capacité de prendre des **décisions** et de concevoir le **scénario final** à valider fin juin



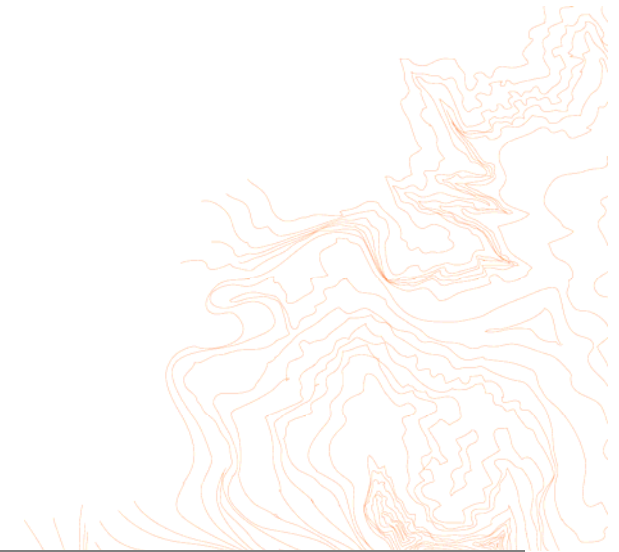
Ordre du jour

1. Synthèse du « Warkschtàtt »
2. Transcription des scénarios en besoins de foncier
3. Points divers



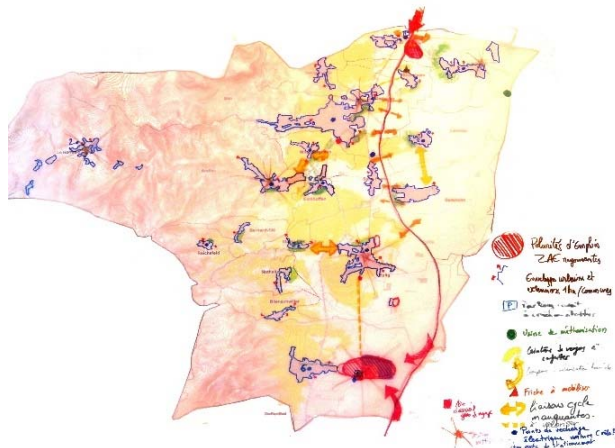
Ordre du jour

1. **Synthèse du « Warkschtàtt »**
2. Transcription des scénarios en besoins de foncier
3. Points divers

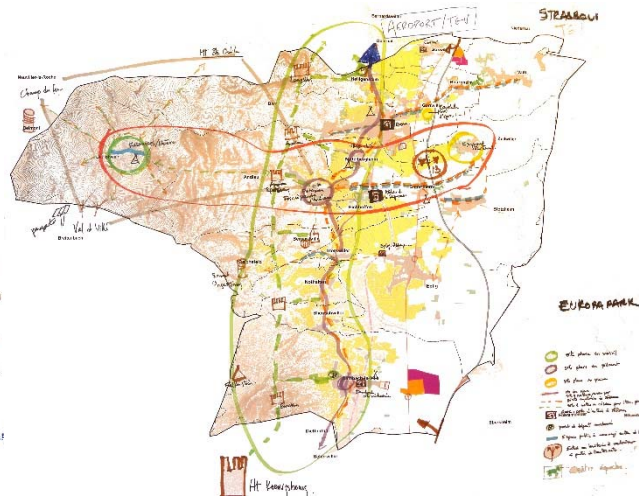


1^e Synthèse des scénarios

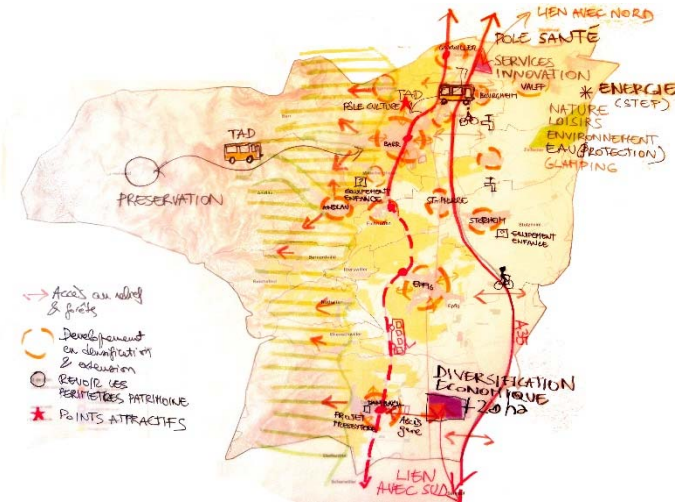
Scénario 1 : Entre terre et vignes



Scénario 2 : Reconnectez-vous à votre propre naturel



Scénario 3 : Pays de Barr, une ambition durable



Grands enjeux :

- Développement diversifier des logements, sans trop s'étendre
- Mutualisation, solidarité, proximité entre communes
- Développement économique (tourisme vert, productif, économie verte)
- Augmentation attractivité touristique
- Valorisation du patrimoine paysager, architectural, gastronomique...
- Maintenir la qualité de vie et l'identité du territoire

- Développement raisonné qui tient compte de l'identité du territoire
- Accueil économique diversifié dans les ZA
- Développement de l'habitat qualitatif et diversifié
- Optimisation foncière et maintien des coupures vertes entre communes
- Diversification économique

Scénario 1 : « Entre terre et vignes »

L'ambition :

« Maintenir à l'échelle intercommunale un niveau de population dans un cadre de vie « acceptable » tout en assurant le développement et l'attractivité du territoire »

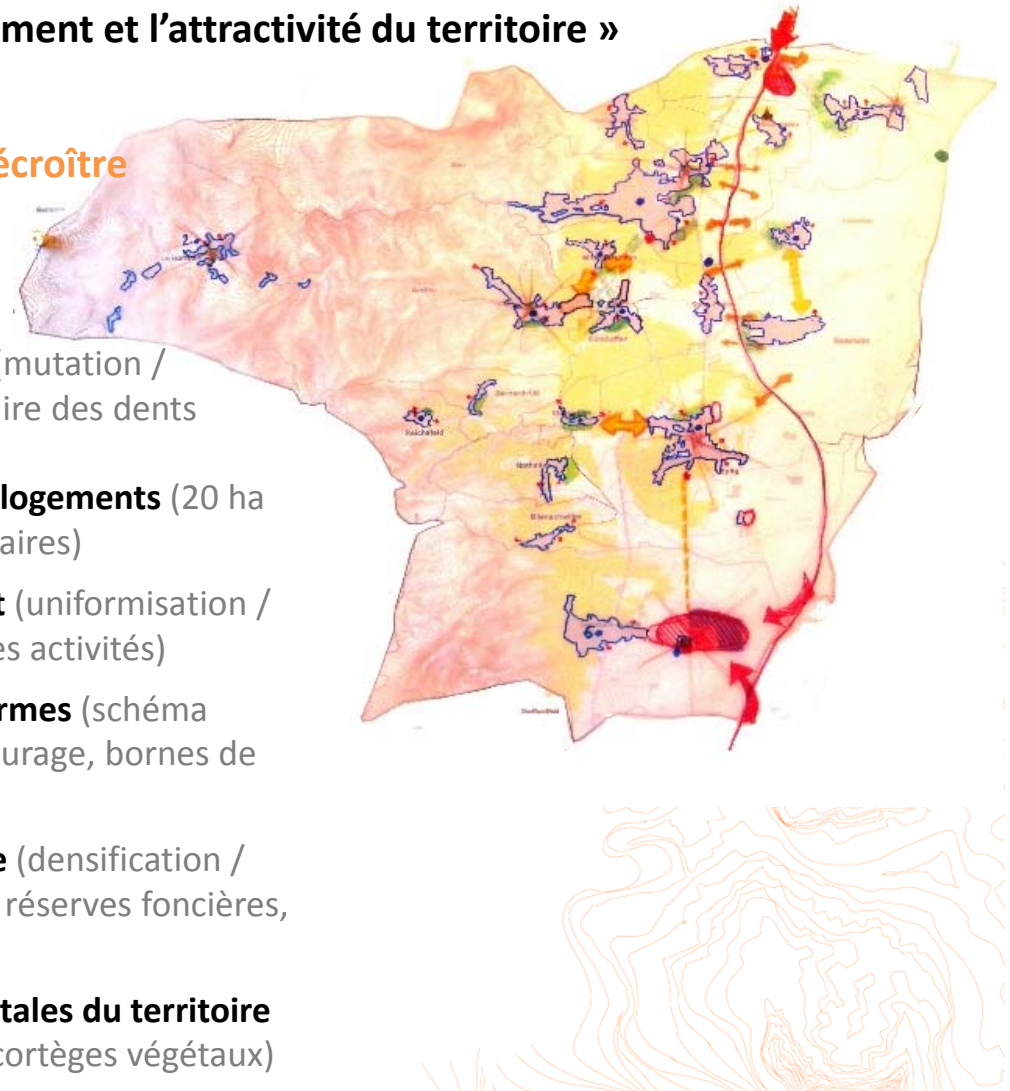
Estimations « warkstatt » à confirmer :

⇒ 100 logements/an dont 25 LLS, pour ne pas décroître

⇒ 800 emplois

Les Orientations :

1. **Privilégier de développement dans le tissu existant** (mutation / rénovation du patrimoine / encadrement règlementaire des dents creuses)
2. **Phaser les extensions nouvelles pour les besoins de logements** (20 ha d'extension / 20 ans = déclassement des ha excédentaires)
3. **Mettre en cohérence les systèmes de stationnement** (uniformisation / proches de stationnement / normes adaptées pour les activités)
4. **Encourager la mobilité pour tous, sous toutes ses formes** (schéma directeur des déplacements : pistes cyclables, co-voiturage, bornes de recharge électrique)
5. **Poser les conditions du développement économique** (densification / optimisation de l'usage du foncier / préservation des réserves foncières, haut débit)
6. **Préserver les qualités et dynamiques environnementales du territoire** (coulée de boue, sites pollués, ceintures de vergers, cortèges végétaux)



Scénario 2 : « Reconnectez-vous à votre propre nature »

L'ambition :

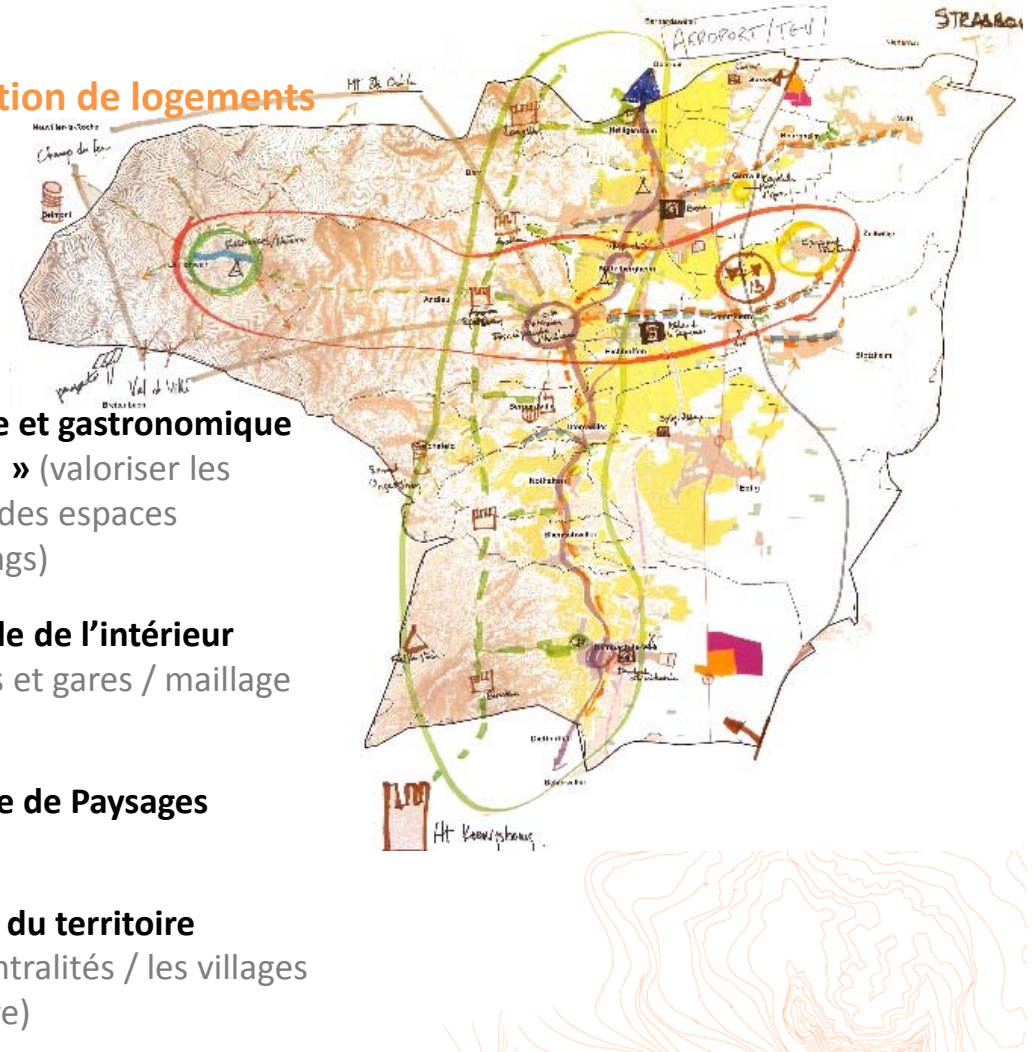
« Développer l'attractivité touristique du Pays de Barr tout en préservant son identité »

Estimations « warkstatt » à confirmer :

- ⇒ 130 logements/an : rythme actuel de production de logements
- ⇒ Conforter et diversifier les cibles touristiques
- ⇒ Maintenir la qualité de vie des habitants

Les Orientations :

- 1. Capitaliser sur le patrimoine naturel, architecturale et gastronomique pour faire du Pays de Barr « un territoire ressource »** (valoriser les paysages, le patrimoine / repenser l'aménagement des espaces publics/équipements touristiques : piscines, campings)
- 2. Rendre le Pays de Barr visible de l'extérieur et lisible de l'intérieur** (aménagement, requalification des entrées de villes et gares / maillage cyclable entre les villages)
- 3. Articuler l'identité du territoire autour du triptyque de Paysages** (station de montagne, vignoble, plaine)
- 4. Préserver l'authenticité du patrimoine et l'identité du territoire** (développement urbain principalement dans les centralités / les villages viticoles comme vitrine de l'authenticité du territoire)



Scénario 3 : « Pays de Barr, une ambition durable »

L'ambition :

« Une ambition forte mais durable qui s'appuie sur les atouts d'accessibilité et de potentiel de foncier économique du territoire »

Estimations « warkstatt » à confirmer :

- ⇒ 330 logements/an pour 10 000 habitants à horizon de 15 à 20 ans
- ⇒ Mobilisation de :
 - ⇒ 100 ha prévu au SCOT + densification
 - ⇒ 100 ha de foncier d'activités

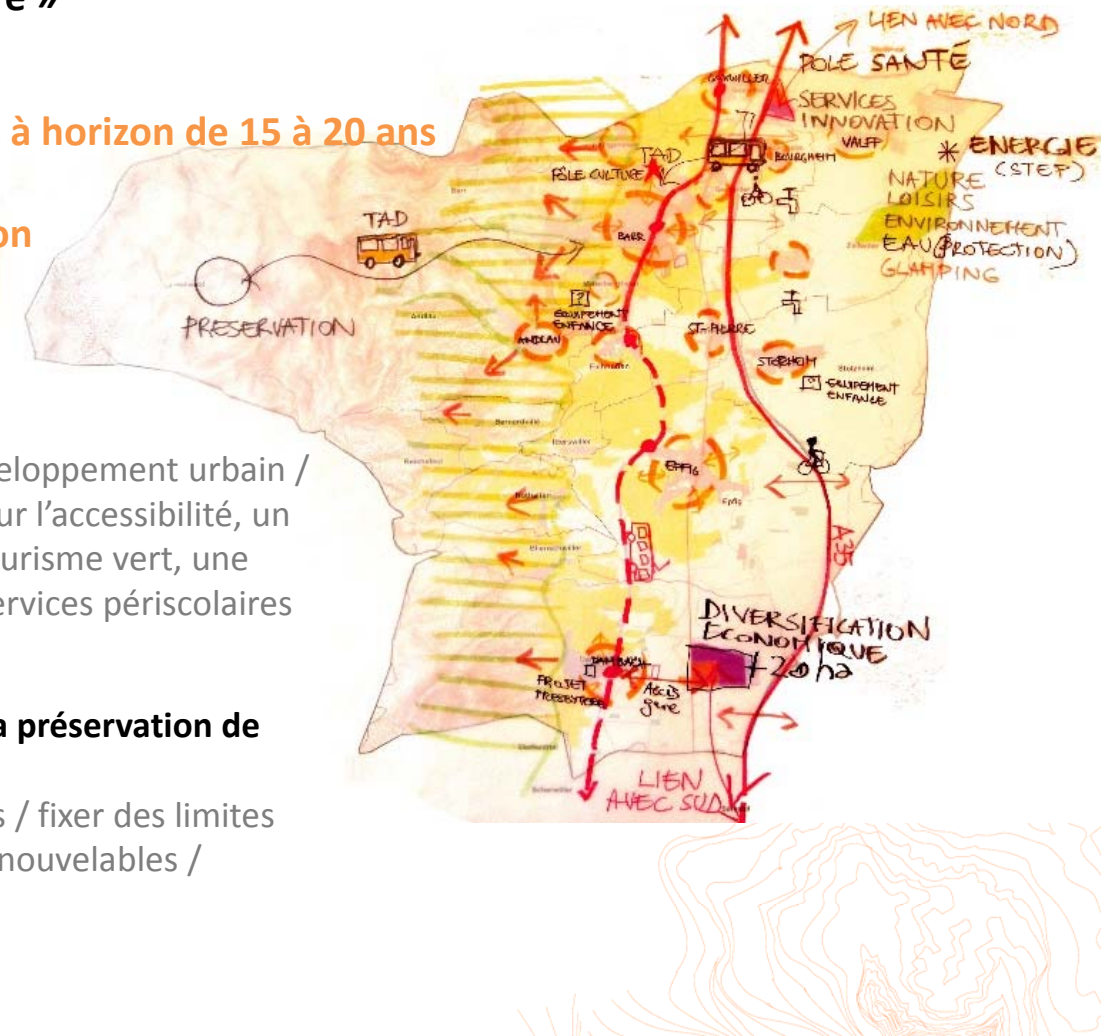
Les Orientations :

1. Organiser le développement

(toutes communes sont concernées par le développement urbain / un développement économique qui s'appuie sur l'accessibilité, un potentiel foncier, des services innovants, un tourisme vert, une station de montagne / un pôle culturel / des services périscolaires mutualisés)

2. Assurer un développement compatible avec la préservation de l'environnement

(préservation des paysages et espaces naturels / fixer des limites urbaines cohérentes / favoriser les énergies renouvelables / protéger les captages d'eau)



Ce qui fait consensus



L'usage des ressources :

- * Préservation l'identité du territoire et le cadre de vie, le patrimoine architectural, culturel, paysager
- * Le développement des énergies renouvelables (usine de méthanisation, énergies solaires...)

Les orientations de développement urbain :

- * Développement de l'habitat avec un minimum commun permettant de faire fonctionner les équipements et d'assurer la pérennité ressources fiscales,
- * Mutualisation des équipements (scolaires)
- * Priorisation du développement dans le tissu urbain existant (dents creuses, mutation)
- * Conserver le potentiel urbanisable inscrit dans le SCOT

La mobilité :

- * Développement des modes doux et planification du maillage des itinéraires cyclables entre les communes

Le développement économique :

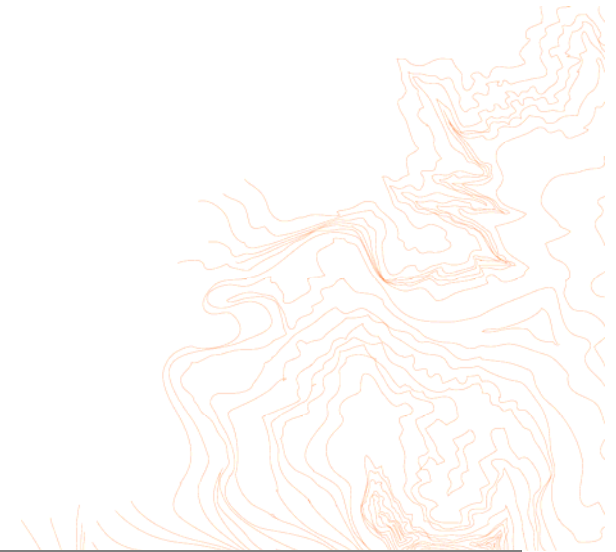
- * Développement d'attracteurs économiques (dans les ZA existantes) et touristiques
- * Développement du tourisme vert s'appuyant notamment sur des grands équipements (espace de loisirs à Zellwiller, requalification des campings existants, ...)
- * La diversification économique de la plateforme de Dambach-la-Ville

Ce qui fait option dans les scénarios et devra être débattu

- * **L'ambition démographique, de production de logement et le foncier lié (point 2) :**
 - * **Le point mort** (niveau de production de logement pour assurer le maintien du niveau de population),
 - * **Le fil de l'eau de la production de logement à l'œuvre,**
 - * Le niveau de production de logement **au regard du potentiel constructible** inscrit dans les documents d'urbanisme existants
- * **Les besoins en infrastructures ont été évoqué dans certains scénarios :**
 - * La mobilité : co-voiturage (s1), stationnement(s1), espace public (s2)
 - * Les équipements : périscolaires, culture (s3)...
- * **La préservation des ressources:**
 - * La préservation des ceintures de vergers (s1) ou non (s3)
- * **Le développement économique :**
 - * La diversification de la ZA de Dambach. Faut il tout autoriser ?
 - * La densification des ZA

Ordre du jour

1. Bilan du Warkschtàtt
- 2. Transcription des scénarios en besoins de foncier**
3. Points divers



Une obligation d'optimiser l'usage du foncier et à objectiver

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

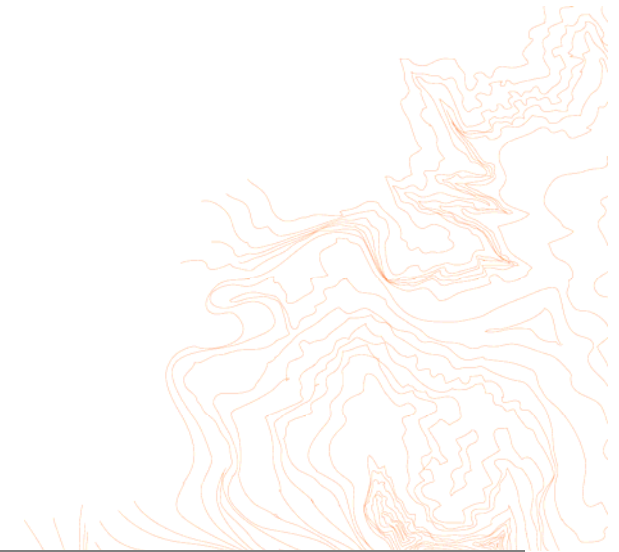
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Un exercice théorique nécessaire

Pas des prévisions mais des **projections** qui s'appuient sur :

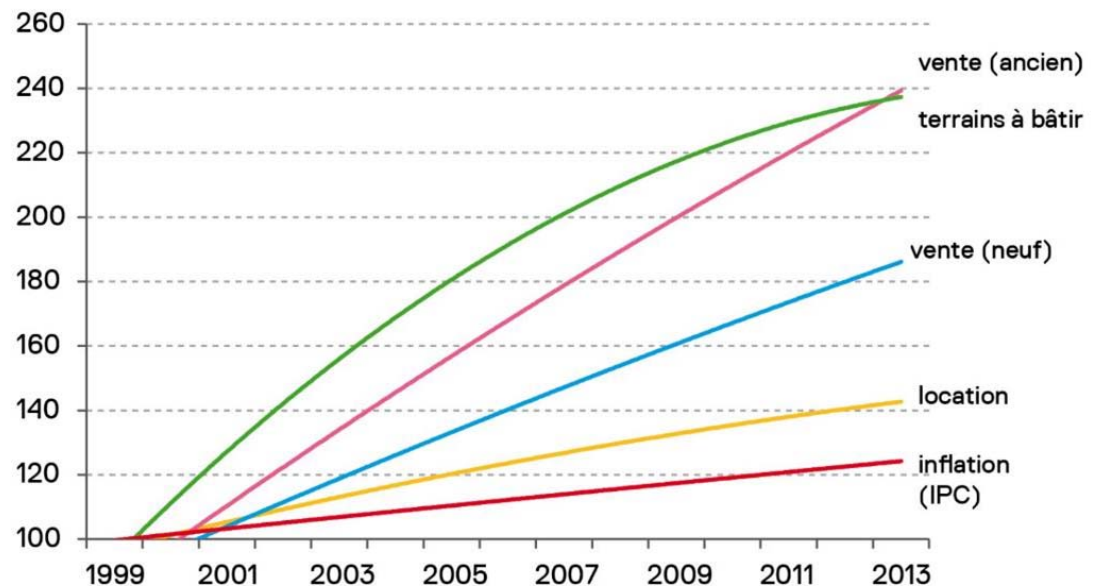
- ☀ Des tendances observées (mais dans un contexte qui a déjà bougé)
- ☀ des hypothèses d'évolutions



Après des années fastes, un contexte en mutation

Il est nécessaire de prendre en compte les changements à l'œuvre sur le territoire ...

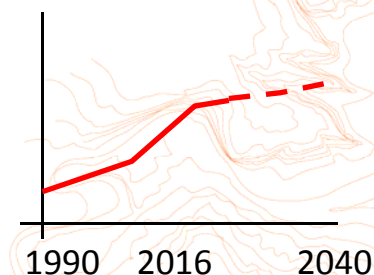
Des ménages de moins en moins solvables



Une taille des ménages qui tend à stagner – difficultés de décohabitation

Des tendances à infléchir

- * Une relance de la construction neuve dans l'Eurométropole et une **baisse de la construction neuve hors Eurométropole** (zonage défisc défavorable)
- * Un **solde migratoire qui devient négatif** sur la période 2007-2012 (Bas Rhin)
- * Une production annuelle de logement qui a déjà baissé
- * Des projections INSEE sur le périmètre du SCOT du Piémont **revus à la baisse** (à l'horizon 2040 entre +1000 et + 4000 habitants pour le SCOT soit +1600 habitants au maximum)



➡ **Des choix à faire au regard de ces éléments**

Des leviers stratégiques à mobiliser pour optimiser la consommation foncière et développement

Développement résidentiel

- * Logement vacants et la prise en compte de la part de résidences secondaires (aujourd'hui près de 10% / moyenne départementale de 7%)
- * Densité de logement
- * Mobilisation des dents creuses

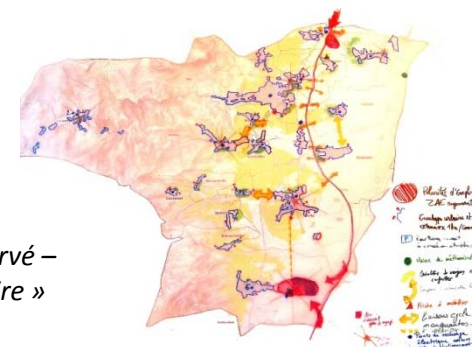
Développement économique

- * La densification des zones d'activité (12 emplois à l'hectare dans la CCBB contre 22 emplois à l'hectare dans le Bas-Rhin)

Scénario 1

Entre terre et vignes

« Maintenir à l'échelle intercommunale un niveau de population dans un cadre de vie préservé –
« acceptable » - , tout en assurant le développement économique et l'attractivité du territoire »



Postulat de base : **maintenir la population actuelle, sans
accroissement à horizon 2035**

Postulats secondaires :

- Une densité en extension qui s'accroît passant de **20 à 25** logements/ ha
- 60% des logements en extension (maxima du SCOT)
- Un fil de l'eau pour le foncier économique (30 ha entre 2003 à 2013)

Projections :

- Un point mort à entre 70 et 110 logements par an
- 4,5 ha de foncier économique par an

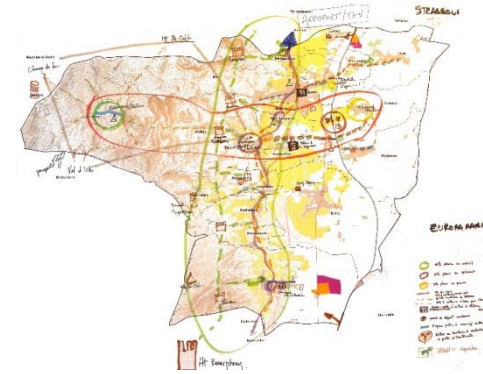
Besoins fonciers

- ❖ **58 à 91** ha de réserve par rapport aux 120 ha disponibles aujourd'hui pour le résidentiel.
- ❖ **45 ha** de foncier économique

Scénario 2

Reconnectez vous à votre propre naturel

« Développer l'attractivité touristique du Pays de Barr tout en préservant son identité »



Postulat de base : **maintenir à horizon 2035 le rythme de construction des dernières décennies.**

Conséquence sur la démographie :

Capacité à accueillir **1000 à 3000 habitants** supplémentaires

Postulats secondaires :

- Une densité en extension qui s'accroît passant de **20 à 25** logements/ ha
- **60%** des logements en extension (maxima du SCOT)
- **130** logements par an, hors réhabilitation et mutation (soit 260 logements/ an)
- Un développement économique **proportionnel** au développement démographique : +1500 habitants
- Une hypothèse de 2,8 habitants par emploi (moyenne SCOT)

Projections :

- Un point mort entre **70 et 110** logements par an
- + 2500 emplois supplémentaires en 2035 (500 en ZA)

Besoins fonciers

- ❖ **108 ha** nécessaires sur les 120 ha disponibles aujourd'hui pour le résidentiel.
- ❖ **20 à 40 ha** de foncier économique nécessaires

Scénario 3

Pays de Barr, une ambition durable

« Une ambition forte mais durable qui s'appuie sur les atouts d'accessibilité (VRPV, voie ferrée) et de potentiel de foncier économique du territoire (un peu moins de 100 ha inscrits) »

Postulat de base : optimiser l'intégralité du potentiel foncier inscrit aujourd'hui dans les POS et PLU

Conséquence sur la démographie :

Capacité à accueillir **1500 à 3600 habitants** supplémentaires à l'horizon **2035**

Potentiels fonciers en extension :

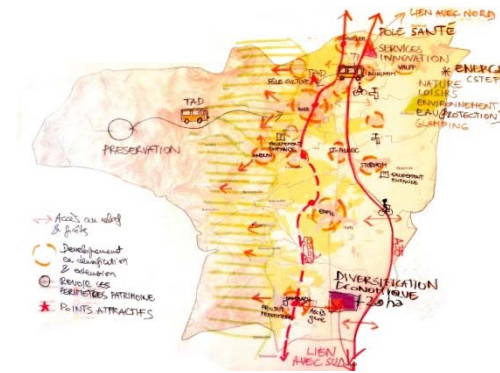
- **120 ha inscrits à vocation résidentielle** (en extension)
- **Près de 90 ha inscrits à vocation économique** (en extension)

Postulats secondaires :

- Une densité qui s'accroît passant de **20 à 25** logements/ ha
- 60% des logements en extension (maxima du SCOT)

Projections :

- Un point mort de 70 à 110 logements par an
- Une production annuelle moyenne de **145** logements



Population

- ❖ **1500 à 3 600 habitants supplémentaires à horizon 2035**
- ❖ **+2000 emplois en ZA**

Synthèse des hypothèses et besoins projetés



Principe de base	Scénario	Entre terres et vignes	Reconnectez vous à votre propre naturel	Pays de Barr, une ambition durable
	Principe global Hypothèses et leviers	Maintenir la population actuelle, sans accroissement à horizon 2035	Maintenir à horizon 2035 le rythme de construction des dernières décennies. <i>130 logement par an</i>	Optimiser l'intégralité du potentiel foncier inscrit aujourd'hui dans les POS et PLU
Hypothèses pour le besoin résidentiel	Densités résidentielles en extension <i>20 logements/ha actuellement</i>	25 logements à l'hectare		
	Part des logements produits en extension	60% <i>objectif du SCOT pour les pôles</i>		
	Taux de vacance des logements <i>10% aujourd'hui</i>	7,7%		
	Taux de résidences secondaires <i>6,4 % actuellement</i>	6,4% <i>hypothèse de stabilisation</i>		
	Taux occupation des ménages <i>Vieillessement de la population, évolution de la taille des familles... 2,4 personnes par logement actuellement</i>	Prolongement de la baisse		
Hypothèses pour les besoins de foncier d'activités	Densification des zones d'activité <i>12 emplois par hectare actuellement Moyenne SCOT PV : 24 emploi/ha</i>	12 emplois à l'hectare	entre 12 et 22 emplois à l'hectare	22 emplois à l'hectare
	Méthode de calcul des besoins en foncier	Fil de l'eau de la consommation foncière (2003/2013) soit plus de 4 ha par an	Proportionnel au développement de la population	Possible avec le foncier inscrit dans les POS et PLU
	Ratio habitants par emploi <i>3,6 habitants par emploi actuellement</i>	3,3 habitants par emploi <i>ratio déduit des surfaces et densités</i>	2,8 habitants par emploi <i>Hypothèse de développement de l'emploi lié au tourisme</i>	2,4 habitants par emploi <i>ratio déduit des surfaces et densités</i>
Projections intermédiaires	point mort <i>Niveau de production pour stabiliser le niveau de population</i>	70 à 110 logements par an		
	Capacité d'accueil d'une population supplémentaire en 2035	+ 0 habitants	+ 1000 à 3000 habitants	+1500 à 3600 habitants
	Rythme de production en logement nécessaire	70 à 110 logements par an	130 logements par an	145 logements par an
	Capacité d'accueil d'emplois supplémentaires en ZA en 2035	+ 550 emplois	+ 500 emplois	+ 2000 emplois
Projections de besoins foncier	Foncier résidentiel <i>Près de 120 ha actuellement</i>	58 à 91 hectares	108 hectares	Foncier actuel 120 hectares
	Foncier économique <i>Près de 90 ha actuellement</i>	près de 45 hectares	20 à 40 hectares	Foncier actuel 90 hectares



Quel scénario retenir ou recomposer ?

Retours attendus pour le COPIL du 2 juin

