

## Communauté de communes de Barr-Bernstein

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Rapport de présentation

Synthèse du diagnostic

---

DOCUMENT PROVISOIRE

mars 2017 v2

## Table des matières

<b><i>PARTIE I</i></b>	<b><i>Préambule.....</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>PARTIE II</i></b>	<b><i>le socle naturel.....</i></b>	<b><i>4</i></b>
A.	un paysage naturel très présent et de qualité mais fragile.....	4
B.	l'environnement.....	5
<b><i>PARTIE III</i></b>	<b><i>Les structures et dynamiques humaines.....</i></b>	<b><i>6</i></b>
A.	Une dynamique territoriale en cours depuis l'après-guerre à l'échelle de l'ensemble de l'Alsace.....	6
B.	une dynamique démographique positive.....	8
C.	Des besoins en habitat adaptés aux évolutions de société et à la dynamique du territoire..	10
D.	Analyse de la consommation foncière.....	13
<b><i>PARTIE IV</i></b>	<b><i>Le fonctionnement et le positionnement économique .</i></b>	<b><i>17</i></b>
A.	Emploi et tissu économique.....	17
B.	Offre commerciale et consommation.....	22
C.	Le tourisme, un haut potentiel de développement.....	25
D.	Le développement agricole et forestier.....	26
<b><i>PARTIE V</i></b>	<b><i>Le paysage urbain.....</i></b>	<b><i>28</i></b>
A.	Un riche patrimoine villageois et urbain.....	28
B.	Les formes urbaines du Pays de Barr.....	30
C.	Les espaces publics.....	32
D.	Les entrées de ville.....	33
E.	Les lisières urbaines.....	34
<b><i>PARTIE VI</i></b>	<b><i>Le fonctionnement du territoire.....</i></b>	<b><i>36</i></b>
A.	Les actifs et les déplacements quotidiens.....	36
B.	le Maillage du territoire.....	40
C.	Les équipements et les services.....	43
D.	La vie dans la proximité.....	46

# PARTIE I 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 seront disposées en annexe ultérieurement.

La version du diagnostic ci-après est formalisée en vue des premiers échanges avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et les habitants du Pays de Barr. Elle constitue une première écriture qui sera complétée avec les premiers retours en 2018 avant l'arrêt du PLU intercommunal. 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.

# PARTIE II LE SOCLE NATUREL

## A. UN PAYSAGE NATUREL TRÈS PRÉSENT ET DE QUALITÉ 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/Eichhoffen.

### I. 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.

## II. UN PAYSAGE QUI SE DONNE A VOIR DE PARTOUT

---

Le piémont viticole forme une formidable marche entre les Vosges et la plaine et offre de nombreuses vues en belvédère. C'est également un paysage qui se donne à voir depuis l'extérieur. 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.*

## B. L'ENVIRONNEMENT

---

*Voir document spécifique EIE*

# PARTIE III LES STRUCTURES ET DYNAMIQUES HUMAINES

## A. 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 on 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**



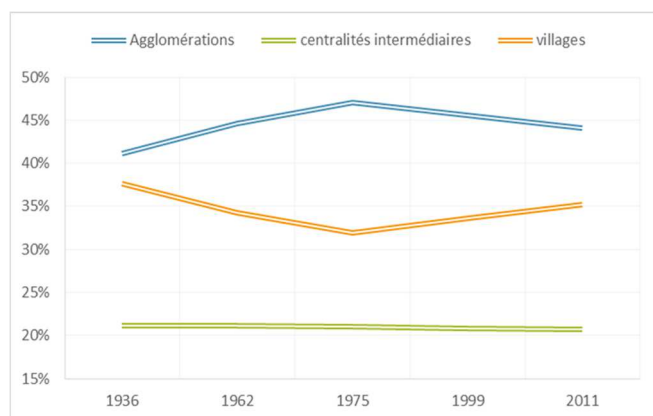
Sources : INSEE RGP 1962, 1990, INSEE RP 2012

\*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-périphérie 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 du point de vue 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 XIXe 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.*

## B. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE

### I. ETAT DES LIEUX

#### 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).

#### 2. Des mutations familiales à l'oeuvre

##### **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.

## II. 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, 3 scénarios de développement ont été imaginés dans le cadre de l'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 3 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***

---

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

### I. ETAT DES LIEUX

---

#### 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.

#### 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 sur-représentée 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.

## **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 continue d'exercer une pression forte sur le marché du logement, et exige 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.

## II. 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 accédantes 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.*

## D.ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

### I. 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.

### II. UNE OFFRE EN FONCIER ECONOMIQUE A REEQUILIBRER

---

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 St Pierre. La consommation annuelle moyenne est quasiment multipliée par 8.
- Depuis 2010, l'activité continue de se développer sur Barr et St 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-Goxwiller 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 St 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'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 terrains accueillant d'autres secteurs d'activités.**

### III. DES LOGEMENTS A CREER EN VALORISANT LE BATI 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**

---

<sup>1</sup> ZAE : Zone d'Activité Economique

<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.

**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.

## **IV. LA CREATION DE LOGEMENTS DANS LES POLARITES**

---

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.

## **V. DES LOGEMENTS A 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.

---

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

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

**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.*

## **VI. 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.*



# **PARTIE IV LE FONCTIONNEMENT ET LE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE**

## **A.EMPLOI ET TISSU ECONOMIQUE**

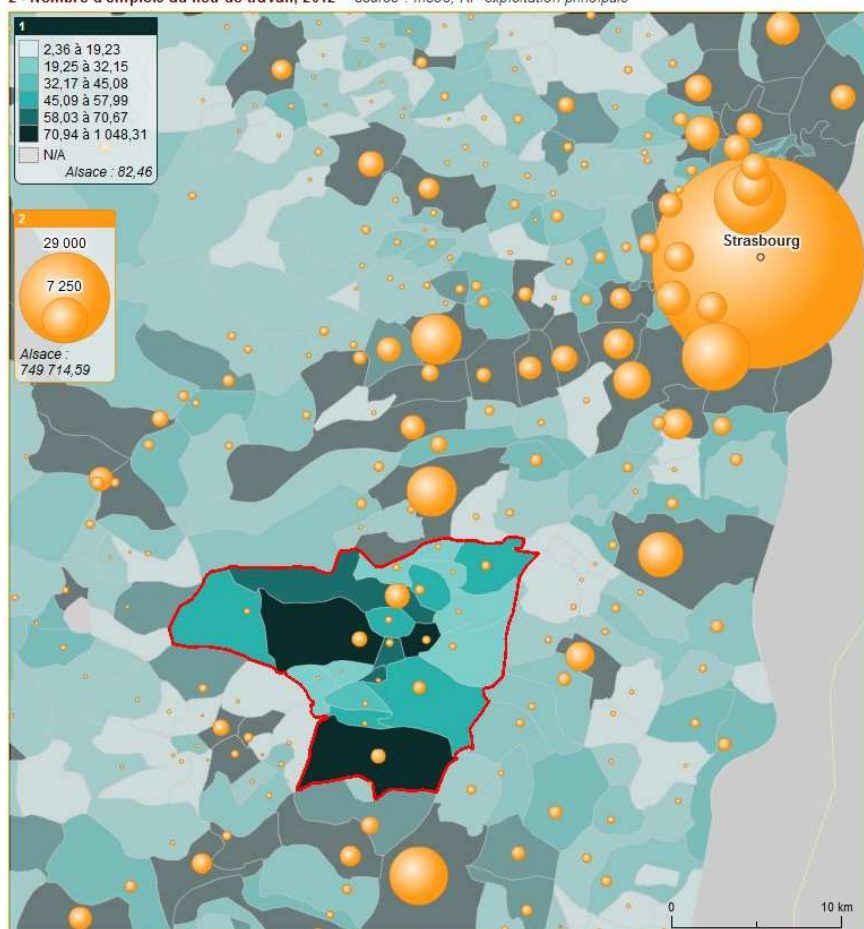
---

### **I. UN TERRITOIRE RESIDENTIEL OUVRIER ET AGRICOLE TRIPOLARISE PAR DEUX ZONES D'EMPLOI ET L'EUROMETROPOLE**

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 Epfig.

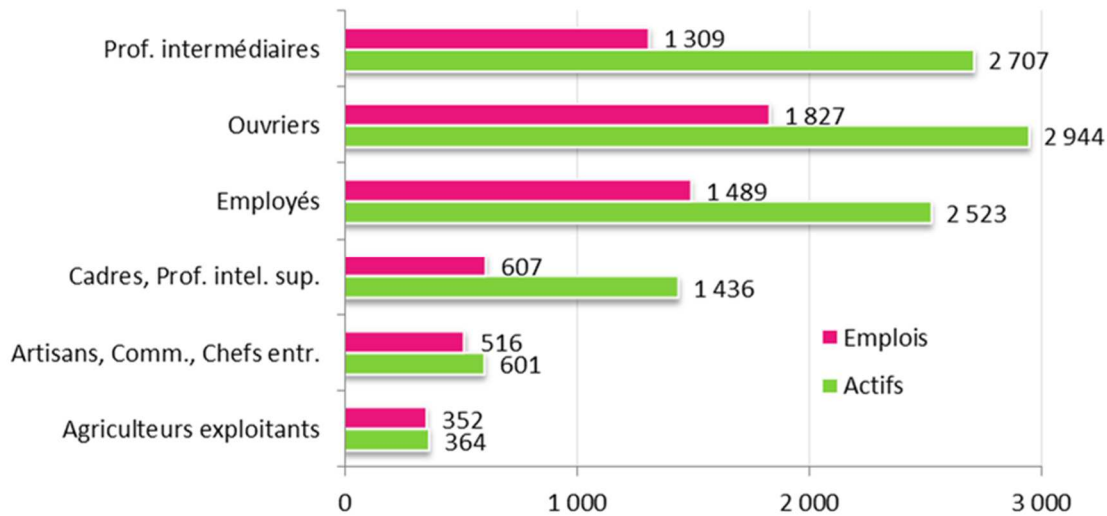
## Carte n°2. Nombre et potentiel d'emplois par commune en 2012

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



Le nombre d'emplois reste inférieur au nombre d'actifs résidant dans le Pays de Barr et du Bersntein, 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.

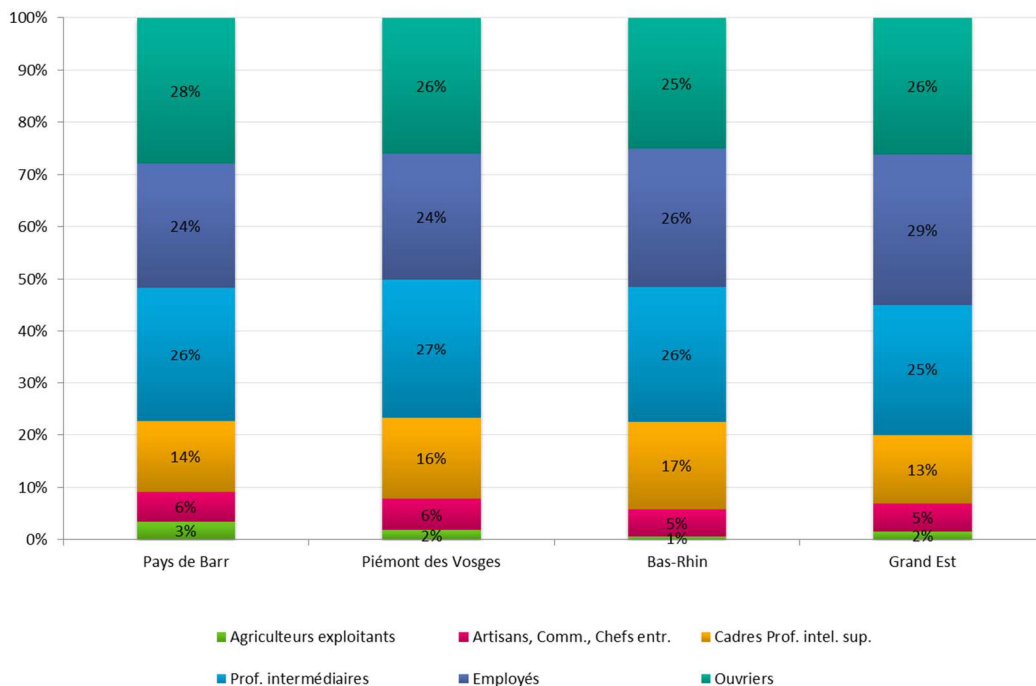
**Graphique n°2. Répartition des emplois et des actifs occupés par CSP dans le Pays de Barr en 2013**



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)

## II. UNE LOCOMOTIVE POUR LE FONCIER D'ACTIVITE A L'ECHELLE DU SCOT MAIS PEU D'EMPLOIS EN ZONE D'ACTIVITE

### Carte n°3. Localisation des zones d'activité 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'activité 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'activité intercommunal de Goxwiller-Valff, les zones d'activité existantes disposent de peu de disponibilité foncière.

#### Graphique n°4. Etat des lieux des zones d'activité 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'activité, 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 et du Bernstein 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

## **B. Offre commerciale et consommation**

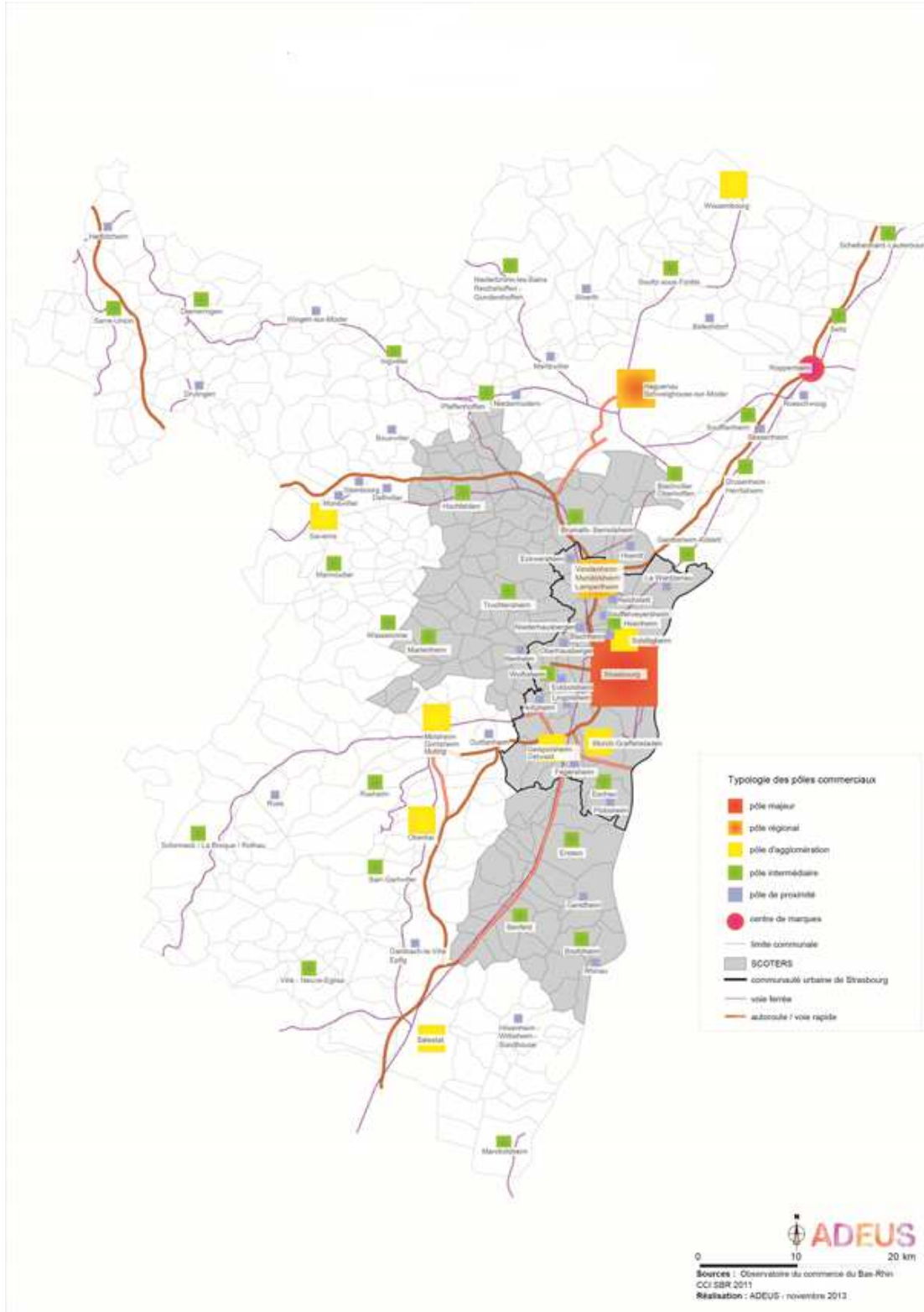
### **I. UNE OFFRE COMMERCIALE SATISFAISANTE ET DIVERSIFIEE**

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.

---

<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.

Carte n°4. Armature commerciale du Bas-Rhin



Source : CCI SBR 2011

## II. UNE PROXIMITE IMMEDIATE DE POLES COMMERCIAUX CONCURRENTS

Carte 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 m²)</i>						
	<i>Petit hypermarché (2 500 - 5 000 m²)</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>
COMMERCE 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 de la Vigie. Cette concurrence se traduit par une évasion commerciale importante (59 %) vers les territoires voisins.

### Principaux enjeux :

- Le confortement de l'offre commerciale pour limiter l'évasion commerciale, en particulier celle des commerces de proximité, qu'il convient de préserver.  
*L'évasion commerciale diminue à destination de la zone commerciale du Cora Dorlisheim, du Haut-Rhin et de la zone commerciale du Leclerc de Sélestat Ouest, mais progresse en revanche à destination d'Obernai, sur tous les types de produits.*



## **C. Le tourisme, un haut potentiel de développement**

### **I. L'OPPORTUNITE D'UN POSITIONNEMENT ENTRE PIEMONT 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 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.

### **II. DES CAPACITES TOURISTIQUES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES, D'ACTIVITES ET DE LIEUX DE VISITE**

Le Pays de Barr propose différentes activités et visites autour du patrimoine industriel et artisanal du territoire avec les Ateliers de la Seigneurie d'Andlau, le Palais du Pain d'Epices de Gertwiller et la brasserie artisanale de Saint-Pierre. La Communauté de communes dispose de capacités touristiques en termes d'infrastructures, avec une offre d'hébergement conséquente et diversifiée à dominante locative (meublés et 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.

### **Principaux enjeux**

- *Le développement touristique et la valorisation de ses atouts : le maintien et le développement d'équipement(s) structurant(s) et attractif(s) pouvant capter les touristes de passage dans la région (équipement d'envergure intercommunale, hébergements hôteliers...) et conforté par le patrimoine touristique ;*
- *L'accueil du tourisme par la mise en valeur des sentiers de randonnées (la préservation des paysages est un enjeu touristique : vues et points d'arrêt/pédagogiques, végétation, franchissement des cours d'eau), en conciliant les intérêts du développement touristique et ceux du développement agricole ou de la préservation des milieux naturels (gestion des flux en fonction de la sensibilité du milieu naturel : accès, stationnement, points de lecture du paysage, aménagements légers).*

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

### **I. LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE**

#### **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.

#### **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.

### 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**

---

- *La préservation des terres agricoles par l'optimisation du développement urbain ;*
- *La protection des captages d'eau pollués par le développement d'agriculture bas intrant dans leurs périmètres ;*
- *L'insertion paysagère des bâtiments agricoles, notamment des sorties d'exploitation, qui sont par ailleurs essentielles pour le maintien des activités agricoles.*

## II. LE DEVELOPPEMENT FORESTIER

---

A compléter

#### **Principaux enjeux**

---

- *A compléter*

# PARTIE V LE PAYSAGE URBAIN

## A. UN RICHE PATRIMOINE VILLAGEOIS ET URBAIN

### I. UN PATRIMOINE SIGNIFICATIF QUI COMPOSE L'IMAGE DU TERRITOIRE

---

#### 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 pré-industrielle 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.

## 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.

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.*

## II. LES EVOLUTIONS RECENTES

**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'activité, commerciale, d'équipements, selon des modèles standardisés (phénomène d'"entrée de ville" : dégradation des "portes d'entrées" du territoire). Le paysage d'entrée de bourg a 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 dut 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.

## **B. 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.

### **I. LE TISSU URBAIN ANCIEN**

---

#### **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.

#### **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.

### **II. 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.

### **III. LES ENSEMBLES ORGANISES 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.

### **IV. LES ENSEMBLES DE MAISONS GROUPEES**

---

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.

### **V. 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.

### **VI. LE TISSU D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS 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.*

## **C. 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, Epfig).

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.*

## **D. 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.*

## **E. 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 péri-urbanisation 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***

---

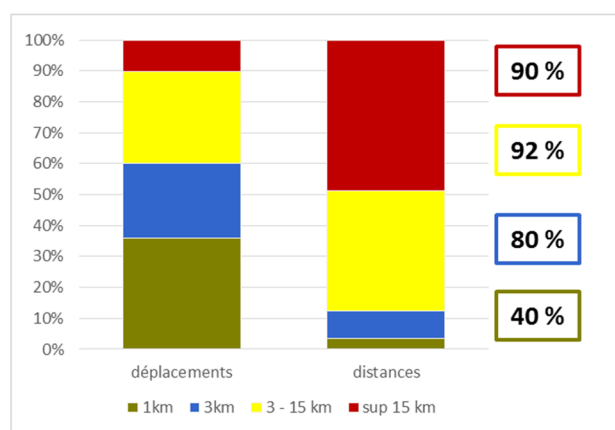
- *La préservation de la particularité du paysage (relief, cours d'eau, ...), afin que chaque bourg puisse préserver son identité ;*
- *L'intégration de nouveaux quartiers avec le site pour conserver une harmonie garante d'une qualité paysagère des lieux ;*
- *L'aménagement des lisières urbaines comme 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.*

# PARTIE VI LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

## A. LES ACTIFS ET LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS

### I. UNE MAJORITE DES DEPLACEMENTS TOUS MOTIFS CONFONDUS S'INSCRIVENT DANS LA PROXIMITE

Graphique n°5. Distribution des déplacements et distances parcourues par les résidents du SCoT du Piémont des Vosges en fonction de la classe de distance

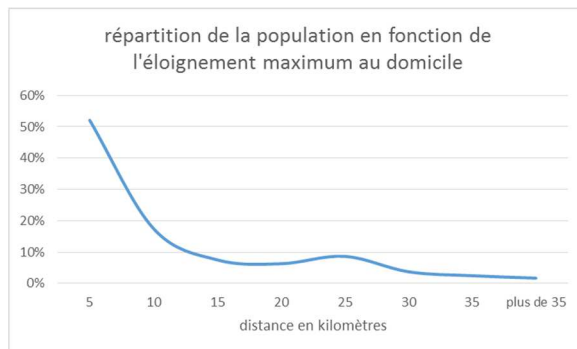


Source : ADEUS EMD 2009

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 constituer des enjeux d'aménagement, de cadre de vie et de santé publique.



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>7</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.

## II. UNE INTERDEPENDANCE ACCRUE AVEC L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES ENVIRONNANTS

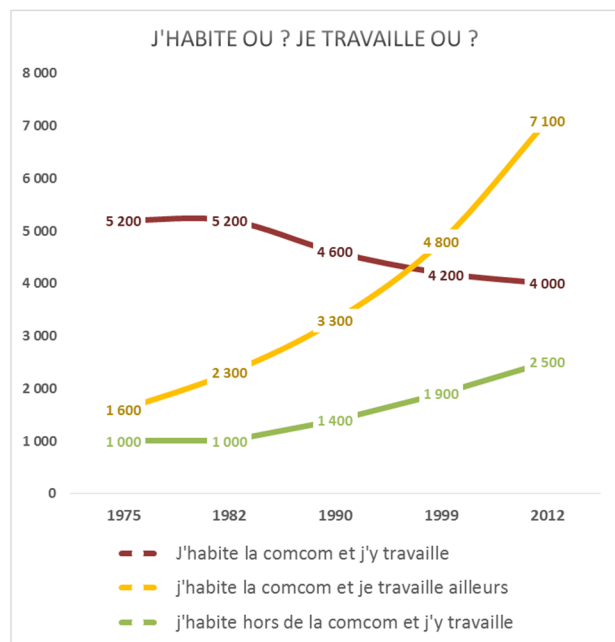
---

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 de Barr-Bernstein que l'ensemble du territoire alsacien, et constitue le principal vecteur des besoins en déplacements hors proximité.

---

<sup>7</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

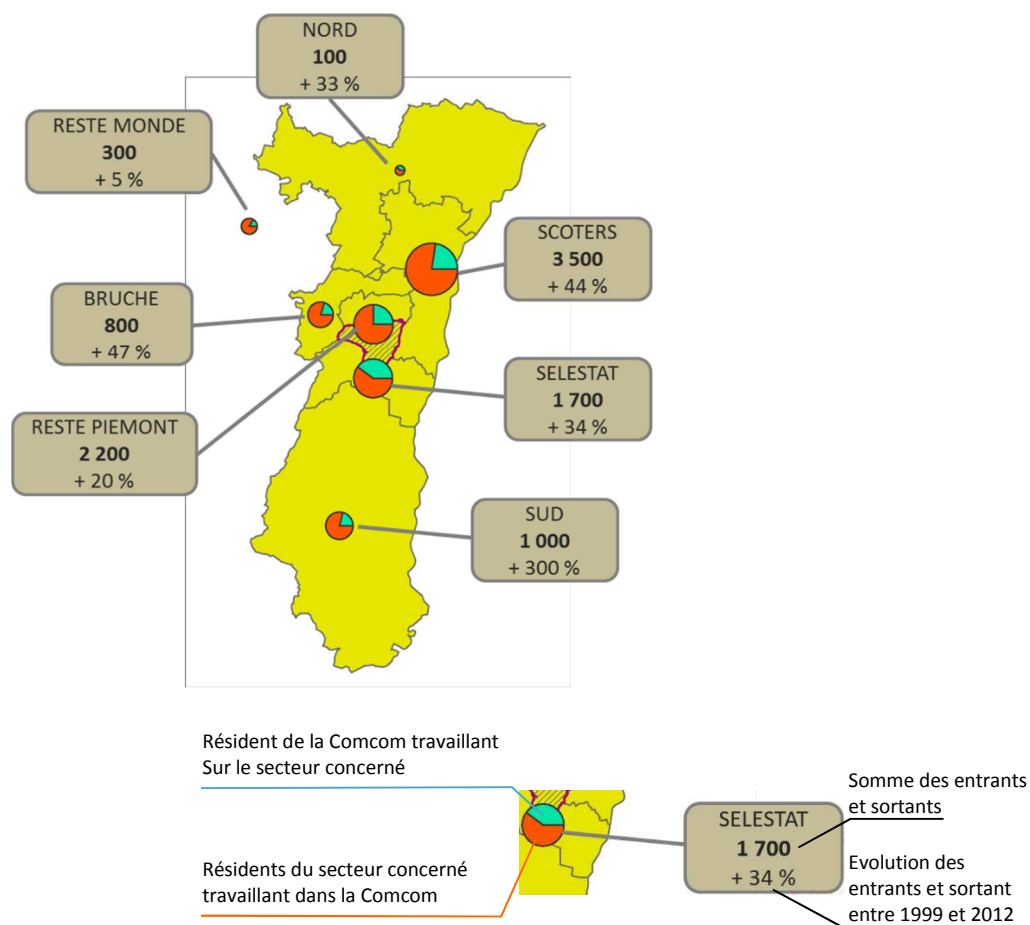
**Graphique n°6. Evolution des lieux de travail et de résidence pour les actifs travaillant ou habitant la Communauté de communes Barr-Bernstein**



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°6. intensité et évolution des échanges d'actifs avec les secteurs voisins



Source : INSEE RP 1999-2012

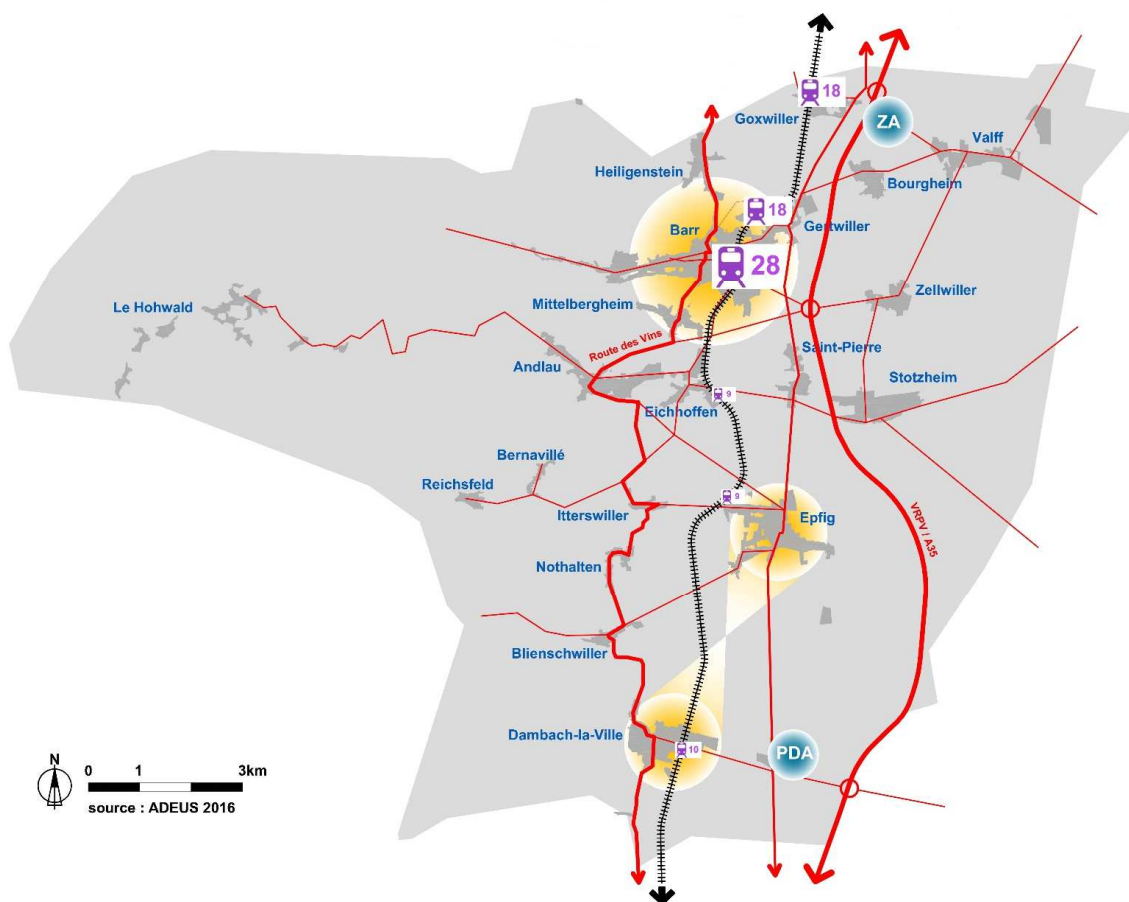
Le principal territoire d'échange avec la communauté de communes de Barr-Bernstein est sans surprise celui du SCOTERS et en particulier, en son sein, celui de l'Eurométropole pour les raisons exposées dans la première partie de ce diagnostic. Le secteur de Sélestat est également marqué par un volume 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 de Barr-Bernstein, 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.

## B. LE MAILLAGE DU TERRITOIRE

### I. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ASSURANT UNE BONNE INTEGRATION DU TERRITOIRE DANS LES RESEAUX DE DEPLACEMENT

Carte n°7. 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.

## **II. LES TRANSPORTS EN COMMUN INTERURBAINS INEGAUX**

---

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 Epfing 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 transport collectif est complétée par la desserte de voyageurs par autocars avec deux lignes du réseau bus. Ce dernier irrigue bien les grands pôles urbains, mais reste limité pour les déplacements de proximité.

## **III. DES MODES ACTIFS ORIENTES DAVANTAGE VERS L'OFFRE TOURISTIQUE QUE POUR LES DEPLACEMENTS 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.

### ***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.*

## **IV. LE STATIONNEMENT, POINT DE TENSION ENTRE MOBILITE ET AMENAGEMENT URBAIN**

### **1. Le stationnement privé**

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.

### **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.

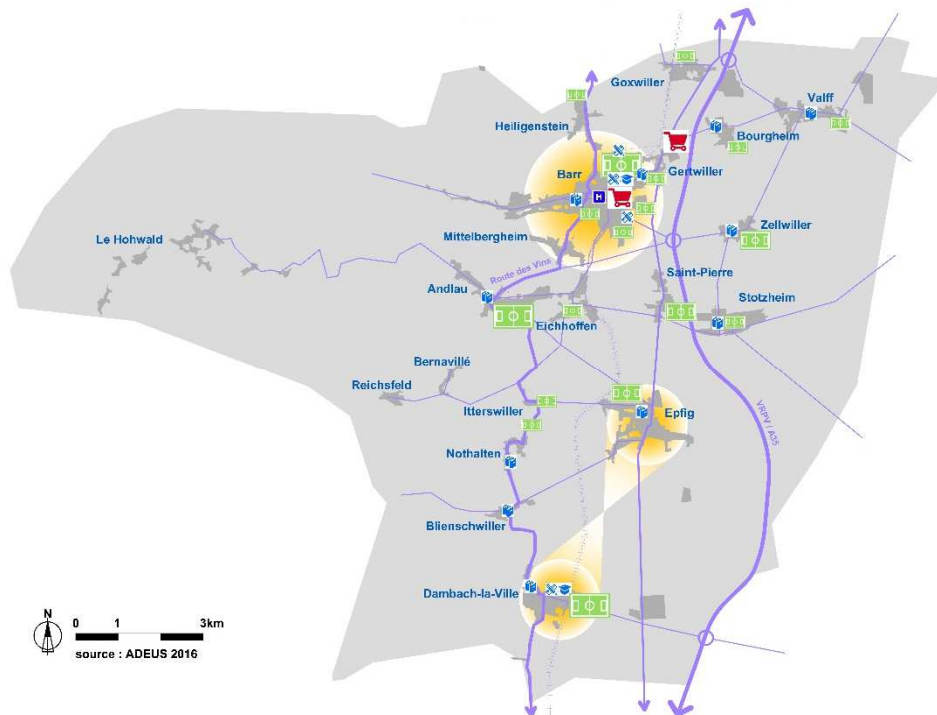
### Principaux enjeux :

- 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.

## C. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

### I. LES EQUIPEMENTS D'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Carte n°8. 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 « bipôle » Dambach-la-Ville / Epsig.

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, Epsig, 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.

## II. LES AUTRES EQUIPEMENTS 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, Epsig).

Les villes principales (Andlau, Barr, Dambach-la-Ville, Epsig) 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.

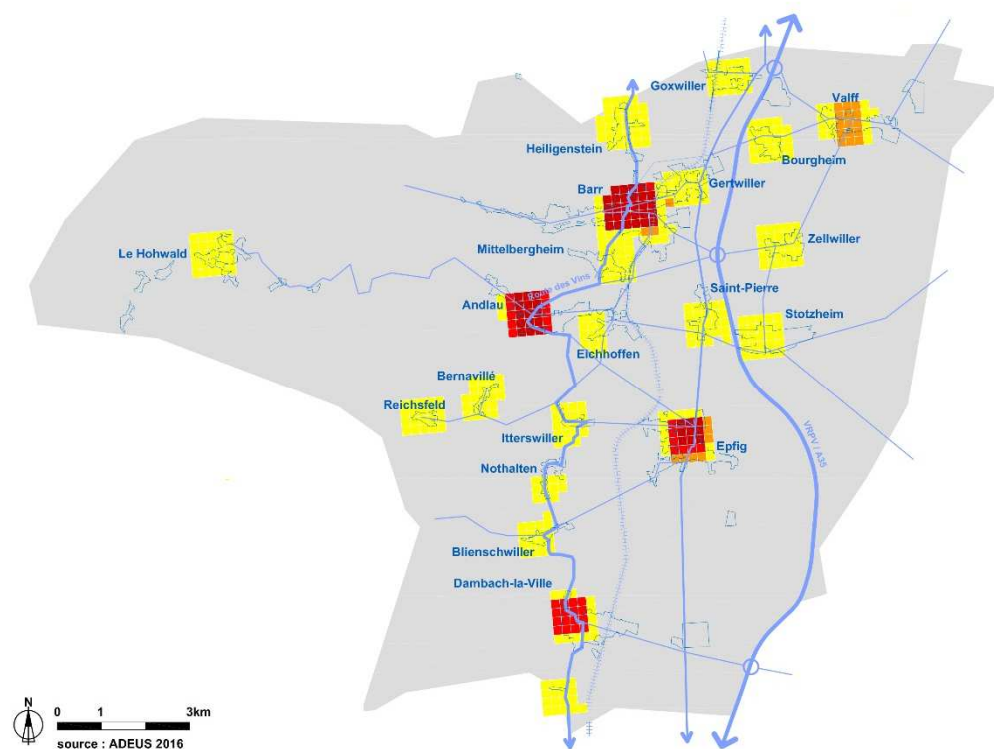
La localisation des services et commerces de proximité est plus diffuse dans les petites communes qui ne disposent pas d'un panel complet.

### Carte n°9. 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 péri-scolaire afin de créer des pôles de centralité.

## D.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.*