

Provisoire – Document de travail

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Éléments d'enjeux et de diagnostic pour un débat - 29 juin 2015

## ATELIER 1

Comment structurer et dynamiser le  
développement économique tout en  
maintenant une armature urbaine  
équilibrée ?

L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

ADEUS

Sous partie 1

## LES TENDANCES À L'ŒUVRE

2 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

ADEUS

## Quelles sont les tendances à l'oeuvre sur le territoire du PLUI Rhéna

- ✿ Comprendre les tendances en cours et les potentiels de développement
- ✿ ...pour définir ensemble des ambitions pour le territoire du PLUI, articulées avec le territoire du SCOT
- ✿ ...pour évaluer les synergies possibles d'une coopération en émergence et clarifier et/ ou nommer les conditions permettant de répondre aux ambitions fixées



- ✿ **Pour aller vers un territoire durable à long terme**

## L'organisation territoriale : Un enjeu pour aller vers un territoire durable

Un enjeu qui pose des questions :

- ✿ Comment concilier mobilité et dépendance moindre à la voiture ?
- ✿ Comment concilier désirs d'espace et maîtrise de la consommation foncière?
- ✿ Comment concilier qualité du cadre de vie et modération des coûts urbains ?
- ✿ Comment concilier compétitivité du territoire et acceptabilité sociale?

## Tendance à la polarisation

### Développement des centralités sur le territoire

Gambshheim-Herrlisheim - Drusenheim / Roeschwoog- Roppenheim / Soufflenheim

#### Avantages :

- Constitution d'une plus forte masse critique
- Consommation globale moindre du foncier
- Moindre dépendance à la voiture
- Capacité à développer plus de services et à les pérenniser avec plus de densité

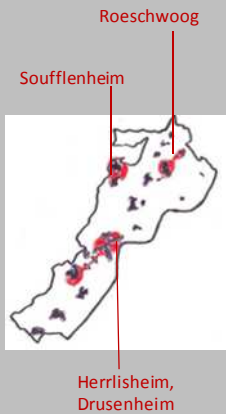
#### Inconvénients :

- Capacité à faire accepter une densité plus forte dans les centralités
- Limitation de l'usage de la voiture (stationnement) dans les cœurs des centralités

#### Conditions et décisions favorisantes :

- Développement d'un maillage modes actifs performant (complété d'une offre transport public ?)
- Développement d'une plus forte attractivité dans les pôles

5 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail



## Tendance à la mise en réseau

### Tendance à l'urbanisation linéaire autour des pôles-gares

Kilstett, Gambshheim, Herrlisheim, Drusenheim, Sessenheim, Rountzenheim, Roeschwoeg, Roppenheim

#### Avantages :

- Développer une échelle humaine et de proximité confortée avec communes autour des gares qui deviennent des lieux de services
- Préserver des coupures vertes entre les communes

#### Inconvénients :

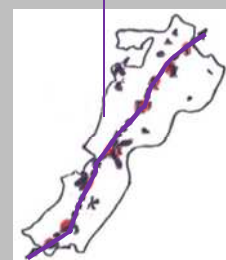
- Pression sur les infrastructures (TC et route)

#### Conditions et décisions favorisantes:

- Un territoire réseau organisé et maîtrisé
- Renforcement des réseaux et accélération, accentuation, fluidification des flux, notamment routiers

6 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

« Colonne vertébrale »  
du territoire



Le T.E.R.

## Tendance à la préservation (avec les grands pôles urbains à l'extérieur)

### Les ressources naturelles au centre de l'organisation territoriale

#### Avantages :

- Préservation et valorisation forte du paysage et des ressources naturelles ( « faire de la contrainte un atout » )
- Développement de l'attractivité et l'identité des Pays rhénans à travers le réseau hydrographique et les éléments de nature

#### Inconvénients :

- Une attractivité économique moins développée
- Une plus grande dépendance aux autres territoires voisins (Eurometropole, Allemagne)

#### Conditions et décisions favorisantes:

- Préservation et valorisation des ressources naturelles
- Développement du tourisme
- Limitations des développements

La nature structure ....



...l'organisation territoriale

## Tendance à la Proximité

### Répondre aux besoins du territoire au plus près de leur expression

#### Ambition :

- Un territoire qui cherche un équilibre par des pôles en proximité

#### Avantages :

- Armature urbaine moins hiérarchisée : moins de tensions entre les communes
- Préservation de l'identité d'un territoire « villages »
- Réponses aux demandes des habitants

#### Inconvénients :

- Plus forte consommation du foncier sur le territoire
- Organisation territoriale peu rentable (« saupoudrage »)
- Dépendance des pôles extérieurs
- Le « tout partout » coûte cher

#### Conditions et décisions favorisantes :

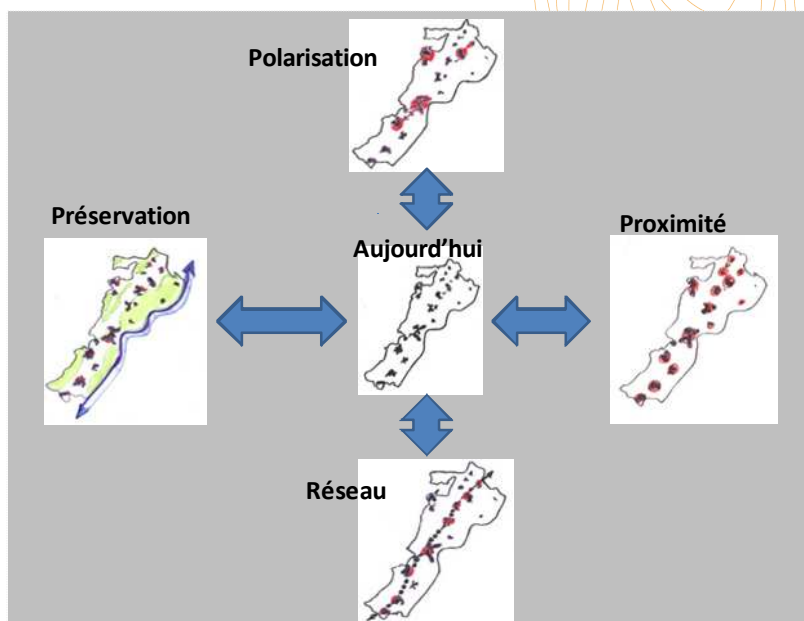
- Création des relations de proximité entre les pôles par T.C. / réseau cyclable
- Densifier dans les pôles ( économiser le foncier dans les pôles)

Le multipolaire



..organisation des pôles en proximité

## Tendances à l'œuvre



9 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

ADFEUS

Sous partie 2

## ARMATURE ÉCONOMIQUE ET REFLEXIONS POUR PLUI

10 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

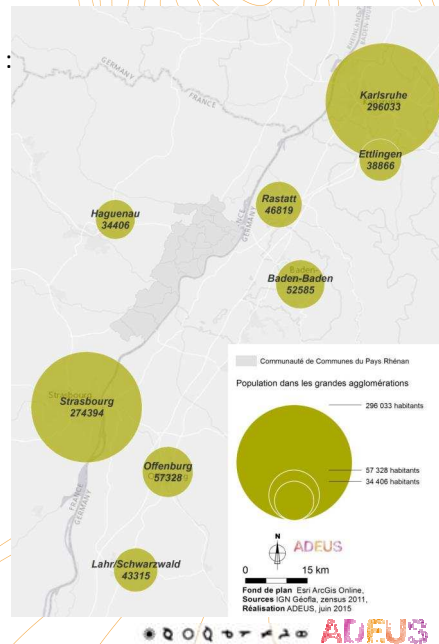
ADFEUS

## Un territoire entouré de polarités importantes

- Un territoire dont la population est équivalente à celle de la ville de Haguenau : 35 000 habitants...
- ... Entouré de pôles de population et d'emploi importants
- Un atout et une opportunité en termes de développement résidentiel.

### Quel « marketing territorial ? »

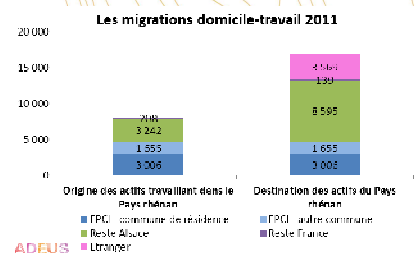
- Faut-il poursuivre ce développement résidentiel, et si oui, où, selon quelle répartition, avec quelles capacités ,...?
- Quels renforcements, compléments, optimisation des équipements et infrastructures ?
- Comment l'accompagner d'un développement d'emplois ?



11 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

## Une absence de polarisation interne des emplois...

- 7 700 emplois, 18 000 actifs (dont 17 000 occupés) : moins d'un emploi pour deux actifs occupés
- 57% des emplois de l'EPCI sont occupés par des résidents
- Près de 17 000 actifs occupés résident sur la communauté de communes en 2011
  - Dont 3 000 restent dans leur commune de résidence pour travailler (18%)
  - Et 1 650 vont dans une autre commune de l'EPCI (10%)
- Mais 72% des actifs résidant dans l'EPCI n'y travaillent pas



Déplacements Domicile-Travail	Pays-Rhénan	Bas-Rhin
Flux internes à la commune	18%	35%
Flux internes à l'EPCI	28%	57%

→ Le Pays Rhénan ne retient que peu ses actifs en matière d'emploi



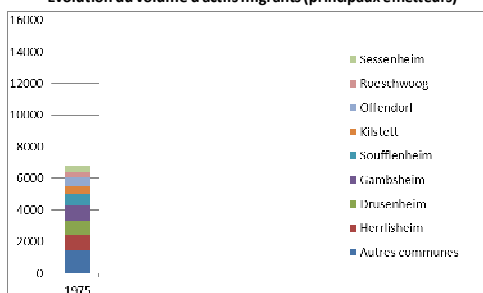
12 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

## Une absence de polarisation interne des emplois...

...qui se renforce dans le temps

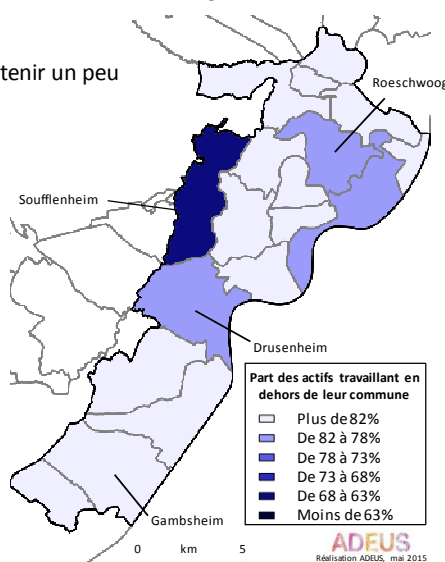
- Seule Soufflenheim parvient en 2011 à retenir un peu plus du tiers de ses actifs

Evolution du volume d'actifs migrants (principaux émetteurs)



13 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

Migrations des actifs du Pays-Rhénan  
2011

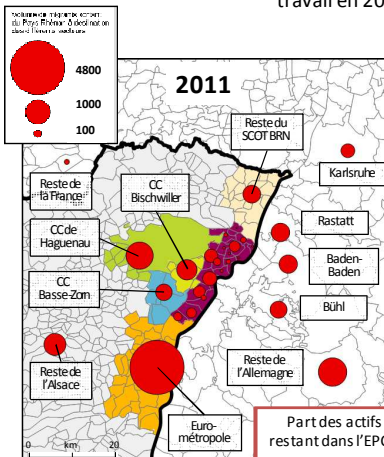


ADFEUS  
Réalisation ADEUS, mai 2015  
Source : MIGAL, INSEE 2011

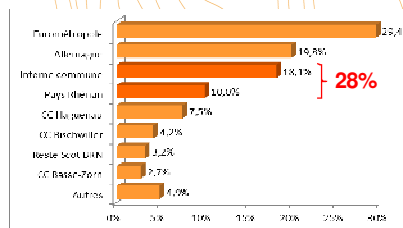
## Mais une forte dépendance à d'autres pôles d'emplois

Une importante diffusion vers les pôles jouxtant le Pays Rhénan

Destinations des déplacements liés au motif travail en 2011 (source : MIGAL, INSEE)



Part des actifs restant dans l'EPCI :  
18% + 10% : 28%



Evolution du poids des migrants quotidiens vers les polarités d'emplois (source : MIGAL, INSEE)

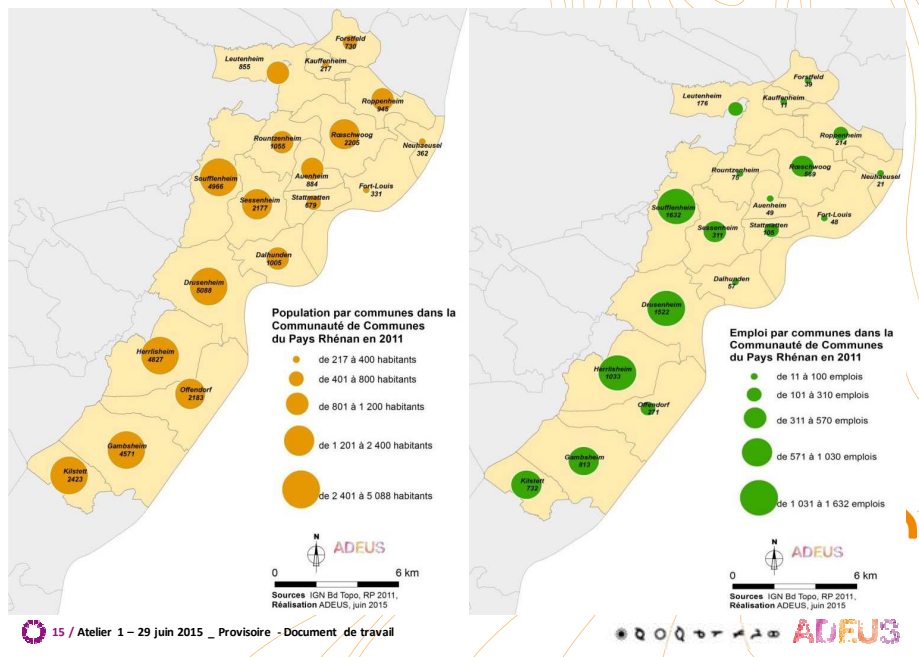
- Une multipolarisation forte et qui s'est nettement renforcée depuis 40 ans
- Croisée avec une absence de polarité d'emploi majeure interne à l'EPCI...
- Engendrant un éclatement des bassins de vie et une forte diffusion des flux quotidiens

14 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

ADFEUS



## Une armature multipolaire



15 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

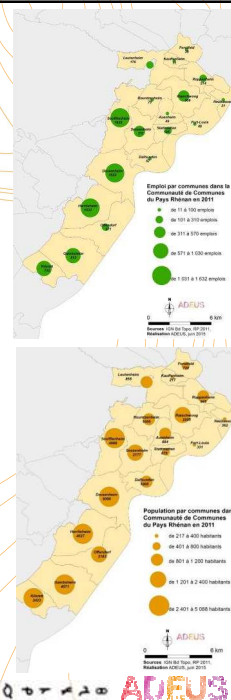
## Une armature multipolaire

### Orientations du SCoT Bande Rhénane Nord

- Poursuivre le développement multipolaire
- Un objectif ambitieux : améliorer le rapport emplois/actifs occupés et passer de 0,45 à 0,52, soit un ordre de grandeur de 3 000 emplois supplémentaires à 20 ans (soit une progression de +40%)
- Des objectifs d'extension affichés dans le SCoT

### Faut-il :

- Renforcer, optimiser les capacités de développement dans l'existant ?
- Mobiliser les potentiels ?
- Valoriser les sites et les rendre attractifs ?
- Améliorer l'employabilité du foncier ?
- ...



16 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail



## Les zones d'activités

- 14 zones intercommunales, 160 ha, plus de 250 établissements, 3000 emplois (soit 40% des emplois du Pays rhénan)
- Peu de disponibilités foncières : <10 ha
- Des ZA vieillissantes et peu lisibles

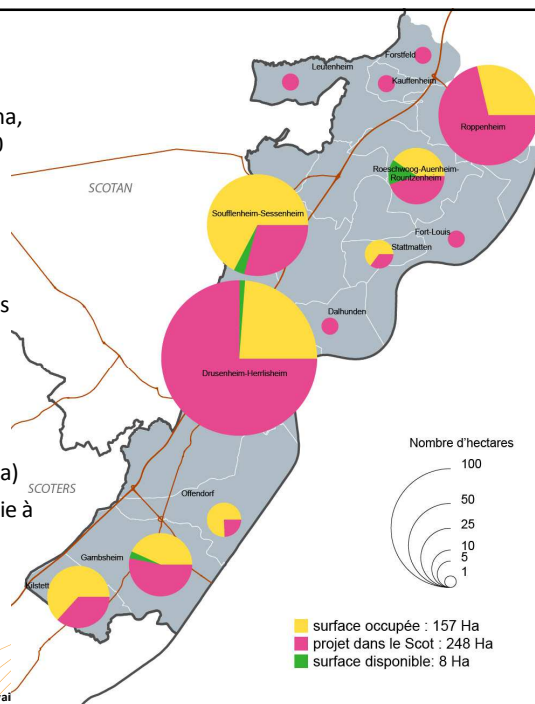
### Des projets en cours :

- Extensions : Herdlach 2 à Drusenheim (6,5 ha) et la zone majeure sud à Roppenheim (50 ha)
- Réhabilitation : ZAC de la raffinerie à Drusenheim-Herrlisheim

### Des zones autorisées dans le Scot :

- 250 ha à 20 ans

17 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

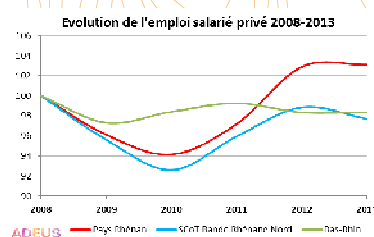


## Une stratégie économique volontariste

### Un rebond de l'emploi grâce à la création de Roppenheim

#### Orientations SCOT Bande Rhénane Nord

- Contribuer au rayonnement de l'Alsace du nord : plate-forme industrielle de Drusenheim-Herrlisheim, polarité économique dans le secteur de Roppenheim
- Conforter le caractère industriel de la zone d'emploi et favoriser la diversification du tissu économique local
- Conforter les polarités économiques, en améliorant la lisibilité de l'offre :
  - Affirmer des polarités économiques majeures avec vocation principalement industrielle ou logistique : Drusenheim-Herrlisheim
  - Développer des zones intermédiaires avec vocation PME-PMI, services, artisanat : Roeschwoog-Auenheim-Rountzenheim, Soufflenheim-Sessenheim, Gambenheim-Kilstett
  - Permettre l'évolution modérée de petites zones de desserrement à vocation artisanale



18 / Atelier 1 – 29 juin 2015 \_ Provisoire - Document de travail

ADEUS

## Quels choix de développement pour le PLUi?

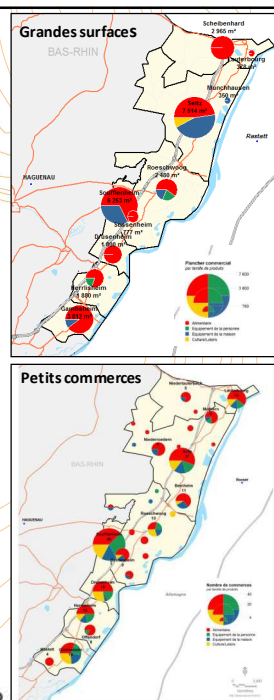
- **Outre les capacités d'accueil prévues dans le SCoT, une programmation est-elle prévue ? Nécessaire ?**  
**Si oui, où et selon quels critères ?**
- **Quels moyens mettre en œuvre pour améliorer l'attractivité économique des ZAE ?**
  - Spécialisation des ZA par vocation / mixité des fonctions
  - Développer les services rendus aux entreprises : aire de covoiturage, accessibilité TC, vélo, Très Haut Débit...
- **Quel « marketing territorial » ?**
  - Faut-il poursuivre le développement résidentiel, et si oui, où, selon quelle optimisation des équipements et infrastructures ?
- Comment l'accompagner d'un développement d'emplois ?
- **Pour atteindre les objectifs emploi/actifs, faut-il :**
  - Renforcer, optimiser les capacités de développement dans l'existant ?
  - Mobiliser les potentiels ?
  - Valoriser les sites et les rendre attractifs ?
  - Améliorer l'employabilité du foncier ?
  - ...

### Sous partie 3

## ARMATURE URBAINE ET ARMATURE COMMERCIALE

## Une offre orientée vers la proximité avec un maillage fin du territoire

- Une offre relativement complète répartie tout le long du territoire
  - ✱ Des grandes surfaces : une offre développée dans les polarités principales
  - ✱ Des petits commerces : un maillage fin des commerces traditionnels, avec une offre répondant à des besoins de proximité, bien développée en alimentaire
- Le centre de marques du département à Roppenheim



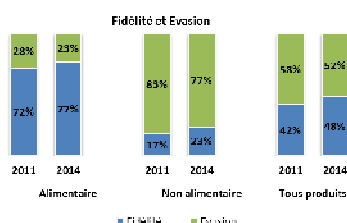
## Une évasion commerciale importante en non alimentaire

### SCOT de la Bande Rhénane

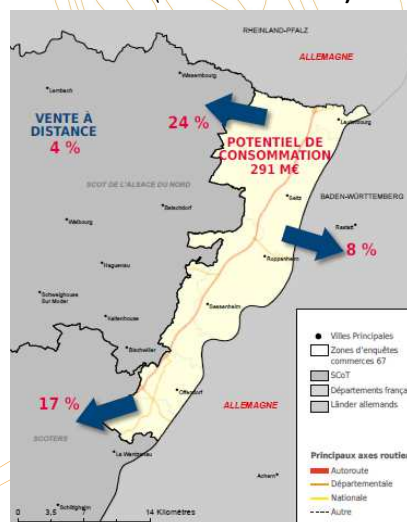
- Un taux de fidélité global faible : 45%
- Une évasion commerciale importante vers les territoires voisins : Alsace du nord (24%), SCoTERS (17%), Allemagne (8%)

### Pays rhénan

- Une fidélité plus élevée : 48% (avec 77% en alimentaire et 23% en non alimentaire)
- Et qui s'améliore



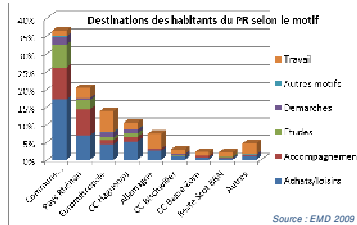
### Principales destinations de l'évasion commerciale (source : CCISBR 2014)



## Des bassins de vie éclatés

- Une forte dispersion des flux domicile-travail...
- Que l'on retrouve pour l'ensemble des motifs de déplacement

\* Destinations des résidents du Pays-Rhénan, tous motifs confondus



Tous motifs	Pays-Rhénan	Bas-Rhin
Flux internes à la commune	36%	55%
Flux internes à l'EPCI	58%	75%
Flux vers l'Allemagne*	7%	2%
Flux vers l'Eurométropole	14%	/

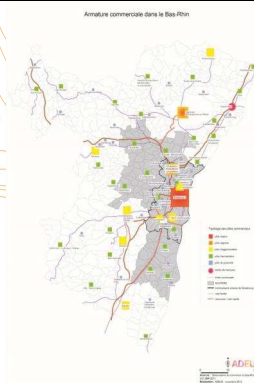
\* Hors flux internes à l'Allemagne ou depuis l'Allemagne

- Le Pays Rhénan ne dispose pas aujourd'hui de pôle interne majeur qui structurerait un bassin de vie local
- La forte "évasion" liée à l'emploi explique en partie l'évasion commerciale puisque l'achat est souvent réalisé sur le lieu de travail

## Les orientations du SCoT Bande Rhénane

### Conforter et organiser l'offre commerciale

- Positionner le territoire sur une logique de complémentarité structurée avec les offres existantes : conforter l'offre répondant aux besoins réguliers et développer/diversifier l'offre répondant aux besoins occasionnels pour limiter l'évasion
- Renforcer et développer l'offre commerciale prioritairement dans les pôles urbains :
  - Maintenir/renforcer le maillage de commerces de proximité sur l'ensemble du territoire
  - Renforcer la desserte commerciale sur les achats réguliers
  - S'appuyer sur les polarités les + structurées pour diversifier l'offre sur les besoins occasionnels : Soufflenheim, Gambesheim, Herrlisheim-Drusenheim (pôles sous-équipés)



### 5 ZACOM définies à l'échelle du Pays Rhénan : Gambesheim, Kilstett, Herrlisheim, Soufflenheim et Roppenheim

- Limiter la multiplication des sites commerciaux et favoriser la complémentarité entre localisation : favoriser la lisibilité de l'offre et préserver l'offre de centre-ville
- Valoriser le site commercial de Roppenheim
- Améliorer la qualité environnementale et paysagère

## Enjeux de fonctionnement/développement de l'armature

### Armature et enjeux de mobilité :

→ Le Pays-Rhénan s'inscrit aujourd'hui dans une armature fonctionnelle :

#### Enjeux de transports

- qui retient peu ses habitants (leurs bassins de vie sont bien plus larges et multipolarisés),
- qui génère des déplacements longs et peu structurés sur lesquels les transports alternatifs à la voiture sont peu concurrentiels (sauf vers l'Eurométropole),

#### Enjeux commerciaux

- qui entraîne, en lien avec les importantes migrations liées à l'emploi, une évasion commerciale et une perte de compétitivité des commerces de proximité locaux,
- qui invite à privilégier l'accès à ces commerces en voiture (et donc à les positionner en périphérie des centres de bourgs),

#### Enjeux environnementaux

- qui génère un niveau d'émissions de GES problématique
- qui accroît la vulnérabilité énergétique des ménages du Pays Rhénan, largement dépendants de leur voiture

## Les enjeux et les choix de développement

### Atouts

- Une bonne desserte (route, train, réseau 67, Rhin)...
- La proximité de l'Allemagne, de Strasbourg et de Haguenau
- Une population en croissance...
- Une qualification de la population supérieure à la moyenne
- Des équipements et services : commerces, collèges, multi-accueil...
- Quelques entreprises-phares
- La capacité à répondre aux besoins des entreprises locales
- Des potentialités économiques et touristiques :
  - Une spécificité locale : la poterie
  - Un centre de marques
  - Un patrimoine valorisable

### Faiblesses

- ...Une bonne desserte... nord-sud
- Un niveau d'emploi faible
- Une population en croissance... ce qui renforce la dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois extérieurs, et notamment de l'Allemagne
- Un développement économique à organiser malgré les incertitudes liées à l'évolution du site de la raffinerie
- Un foncier disponible faible dans les zones d'activités existantes
- Pas de sites d'activités majeurs
- Des enjeux environnementaux forts

## Quels choix de développement pour le PLUi?

### ➤ Quelle est l'ambition du territoire pour limiter l'évasion commerciale?

- S'appuyer sur les ZACOM pour développer les commerces répondant aux besoins occasionnels et quotidiens : développer une polarité majeure? conforter les polarités existantes? Avec quel phasage?
- Favoriser les commerces et services de proximité en centre-ville : veiller à maintenir voire à conforter les linéaires continus en pied d'immeubles ?...

### ➤ Quelle optimisation du foncier : densifier, mutualiser des équipements (parkings...)?

### ➤ Quelle amélioration de la lisibilité de l'offre en ZAE :

- Spécialisation ou mixité activités-commerces, amélioration des services rendus, renforcement ?
- Faut-il améliorer l'accès en centres-bourgs ou à la périphérie par les modes actifs (piétons, vélos)?
- + de stationnement à proximité des commerces ou – pour encourager d'autres modes à la voiture?

### ➤ Roppenheim projet stratégique : Affirmer sa vocation par l'accueil de concepts commerciaux complémentaires ? également non commerciaux (équipements, activités touristiques ou de loisirs ?

### ➤ Comment concilier risque naturel et développement ?

