

Provisoire – Document de travail

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Éléments d'enjeux et de diagnostic pour un débat – 6 juillet 2015

ATELIER 2

Comment concilier les réponses à apporter aux besoins des entreprises et des habitants (logements, emplois, foncier, équipements,...) avec la maîtrise de l'étalement urbain, de la consommation foncière et des déplacements ?

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

ADEUS

Sous-partie 1

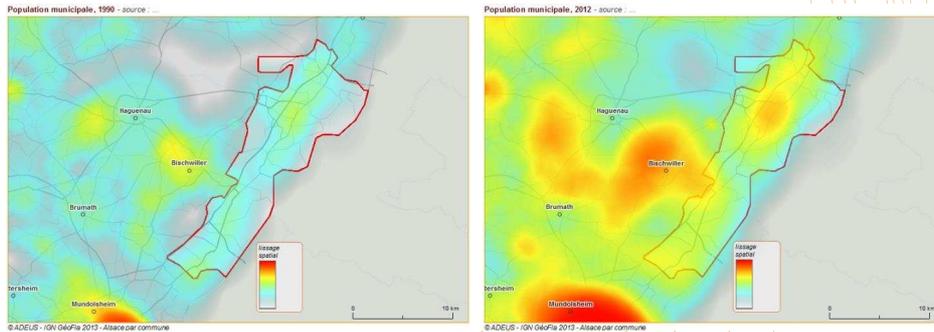
HABITAT DÉMO ET BESOINS MÉNAGES

2 / Atelier 2 – 6 juillet 2015 _ Provisoire – Document de travail

ADEUS

Une démographie dynamique

- Le Pays rhénan compte 35.655 habitants en 2012
- Le territoire a gagné 7.600 habitants entre 1990 et 2012
- La croissance démographique s'établit à 26% durant la période

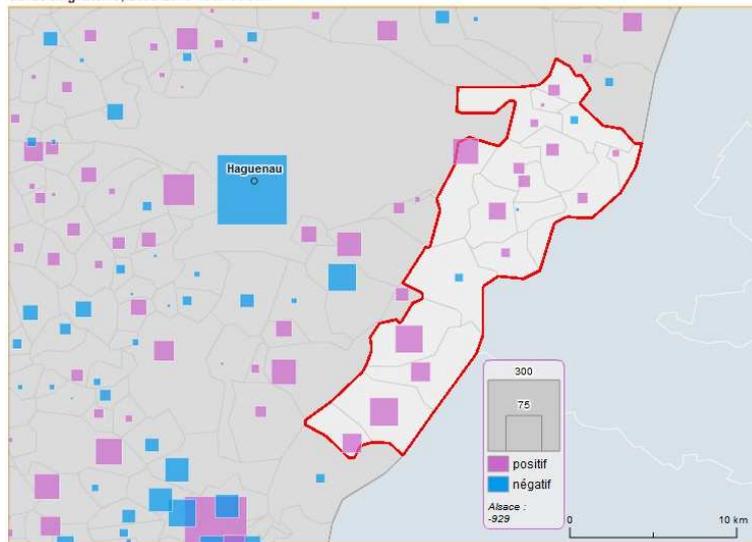


3 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

Un solde migratoire positif

Solde migratoire, 2006-2011 - source : ...



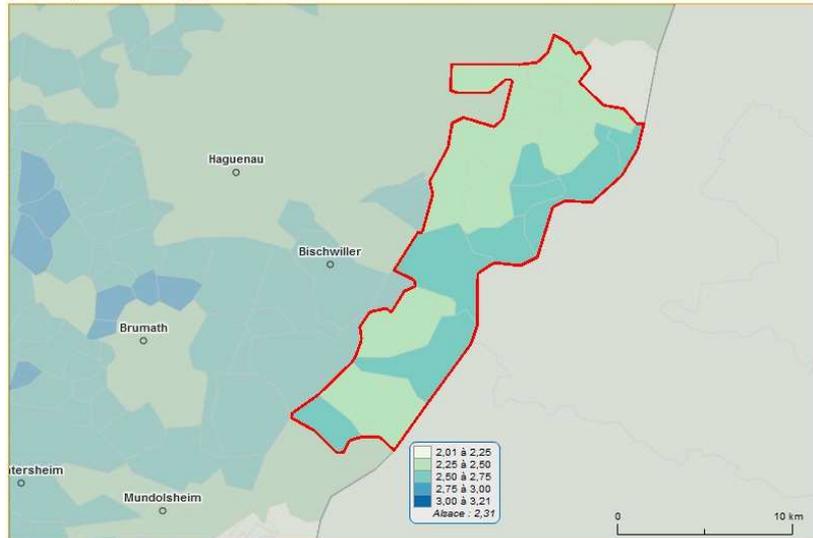
©ADEUS - IGN GéoFla 2013 - Bas-rhin par commune

4 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

Une diminution de la taille des ménages

Taille moyenne des ménages, 2011 - source : ...



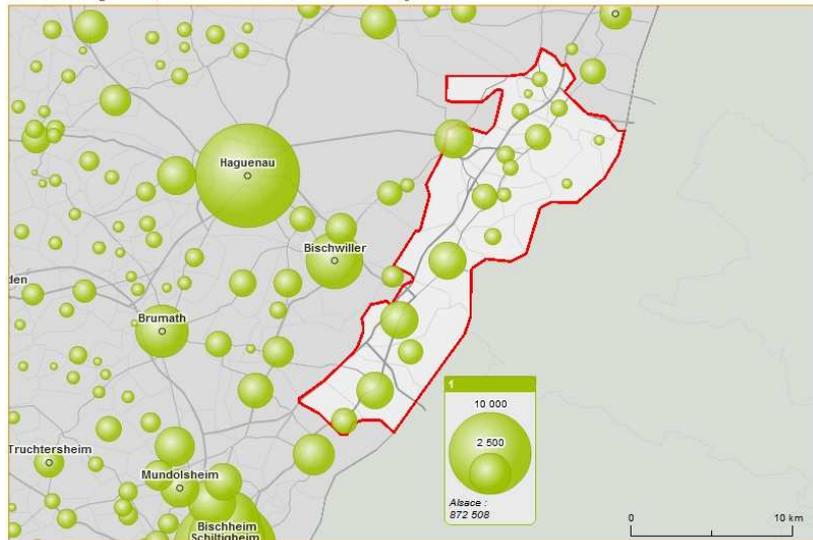
© ADEUS - IGN GéoFla 2013 - Alsace par commune

5 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

Un parc de logements qui s'accroît

Nombre de logements, 2011 - source : Insee, Chiffres clés - Logement

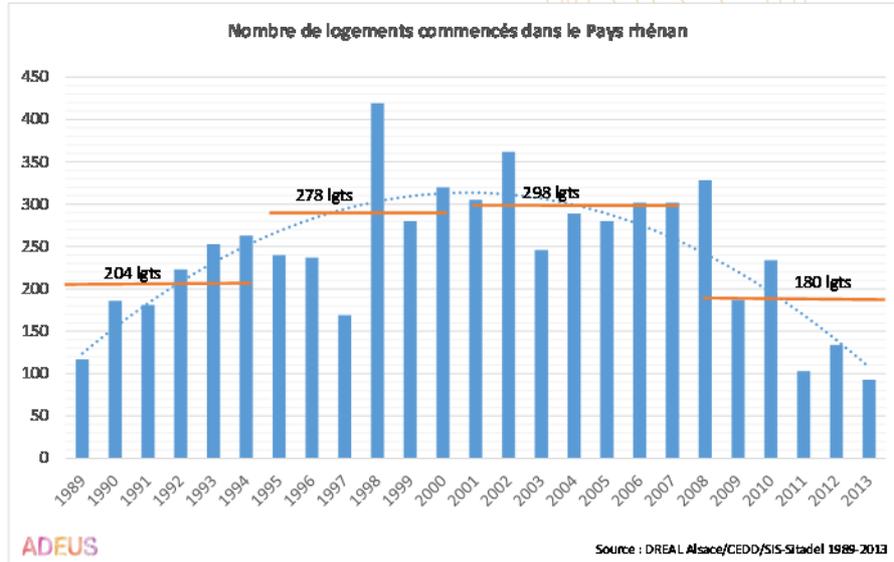


© ADEUS - IGN GéoFla 2013 - Alsace par commune

6 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

Un ralentissement de la construction neuve

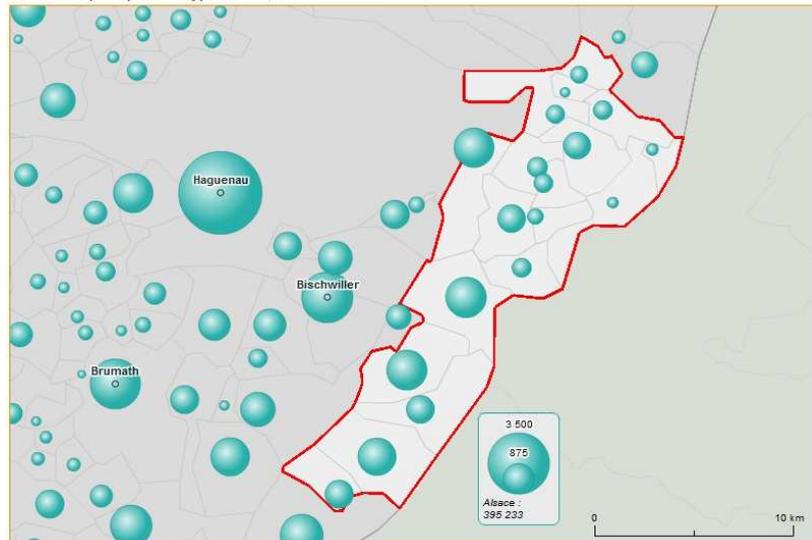


7 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

Prépondérance de la maison individuelle

Résidences principales de type maison, 2011 - source : ...



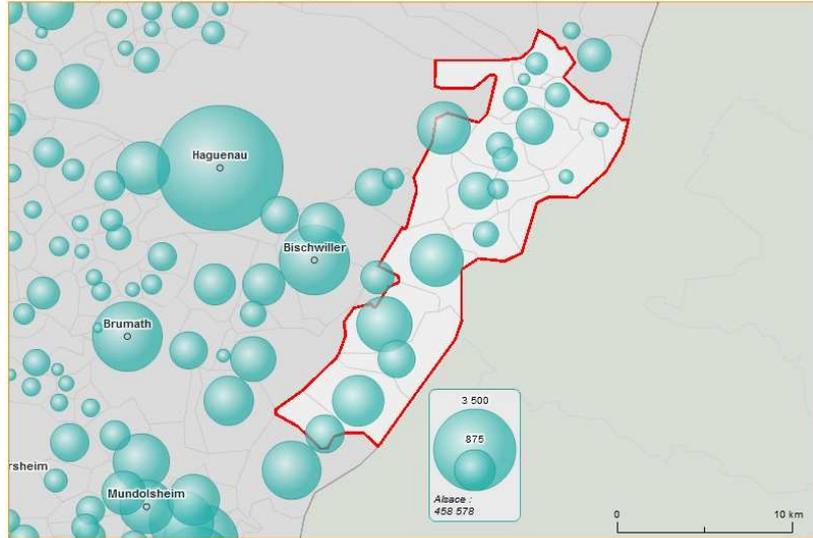
© ADEUS - IGN GéoFla 2013 - Alsace par commune

8 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

De nombreux propriétaires occupants

Statut d'occupation du logement, Propriétaire, 2011 - source : INSEE



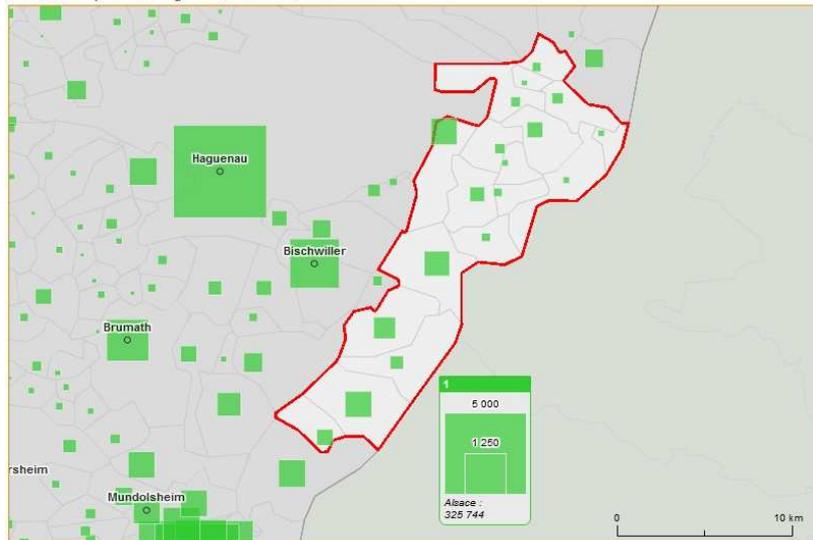
© ADEUS - IGN GéoFla 2013 - Alsace par commune

9 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

Encore peu de locataires

Statut d'occupation du logement, Locataire, 2011 - source : INSEE

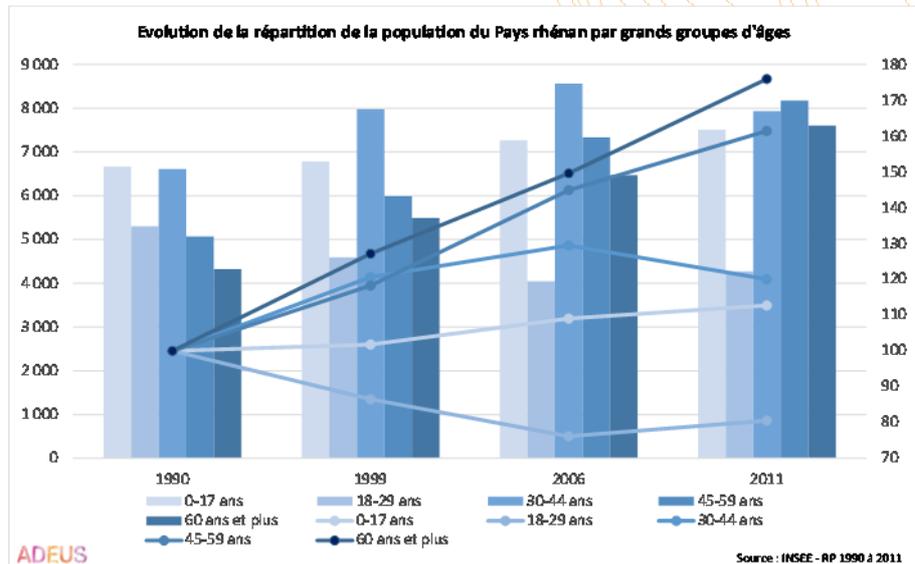


© ADEUS - IGN GéoFla 2013 - Alsace par commune

10 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

Une population jeune mais qui vieillit



11 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

Des scénarios pour estimer le nombre de logements

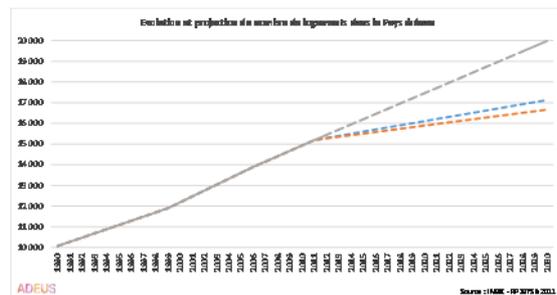
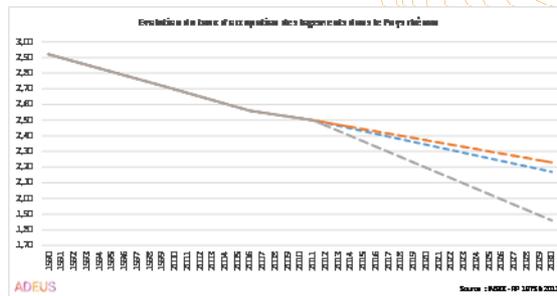
○ Poursuite de la tendance passée, projetée à l'horizon 2030

- * **2,17 personnes par ménage**
- * **Scenario arrêt de la construction neuve**
 - Perte de l'ordre de 4.700 habitants
- * **Scenario maintien de la population**
 - De l'ordre de 100 logements par an nécessaires pour maintenir la population au niveau de 2011
- * **Scenario +4.500 habitants supplémentaires en 2030**
 - De l'ordre de 210 logements par an nécessaires
- * **Scenario retenu (SCoT BRN) : + 5.800 habitants en 2030**
 - De l'ordre de 290 logements par an nécessaires

12 / Atelier 2 - 6 juillet 2015 - Provisoire - Document de travail

ADEUS

Des scénarios pour estimer le nombre de logements



13 / Atelier 2 – 6 juillet 2015 _ Provisoire – Document de travail

ADEUS

Quels enjeux et quelles options pour l'avenir ?

- ⊙ **Les orientations du SCoT visent un objectif de**
 - * Une ambition démographique soutenue
 - * 5.800 logements supplémentaires d'ici à 20 ans
- ⊙ **Comment compléter l'offre de logements ?**
 - * Développer le parc locatif, locatif aidé ?
 - Quelle forme urbaine ?
 - Dans quel tissu urbain ? (centres, périphéries, renouvellement urbain... ?)
 - Quel développement du logement collectif ?
- ⊙ **Quelle prise en compte des seniors et des jeunes ménages ?**
 - * Proximité ? Services à la personne ? Logement ?
- ⊙ **Faut-il développer le logement de la même manière dans toutes les communes du territoire ?**

14 / Atelier 2 – 6 juillet 2015 _ Provisoire – Document de travail

ADEUS

Sous-partie 2

CONSOMMATION FONCIÈRE HABITAT ACTIVITE

15 / Atelier 2 – 6 juillet 2015 _ Provisoire – Document de travail

ADFEUS

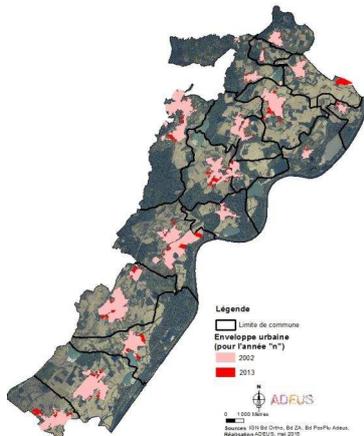
Consommation foncière et croissance urbaine

- Absorber la croissance démographique
- Répondre aux besoins en logements



*Pose la question des modes et moyens
de gestion du foncier
(disponibilité - mobilisation, réglementation)*

Evolution de l'urbanisation - Période 2002-2013



- ❖ A l'échelle du territoire l'urbanisation progresse de façon significative
- ❖ Cette progression produit des formes (homogènes, continues, discontinues) qui sont le reflet du « sens » que l'on donne au développement de l'urbanisation
- ❖ Interroge directement le PLUi et les leviers d'actions potentiels qu'il est susceptible de mobiliser pour atteindre ses objectifs en matière foncière (habitat & activité)

16 / Atelier 2 – 6 juillet 2015 _ Provisoire – Document de travail

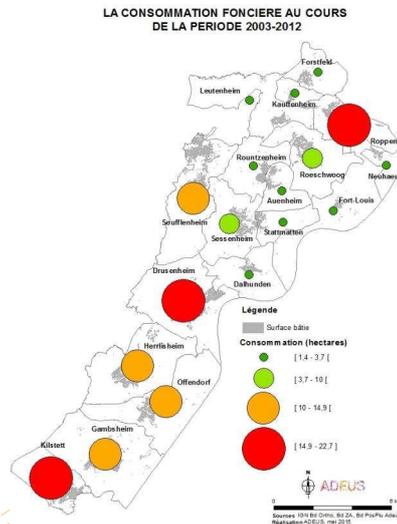
ADFEUS

La consommation foncière : Combien ?

- Une consommation globale, tous types d'usages confondus, qui sur une période de 10 années a été de 149 hectares



- Une consommation qui augmente progressivement et de façon plus marquée au cours des dernières années
- De nettes distinctions spatiales au niveau du territoire :
 - Entre le Nord et le Sud
 - Suivant les polarités

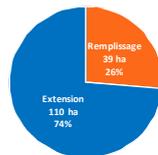


17 / Atelier 2 – 6 juillet 2015 _ Provisoire – Document de travail

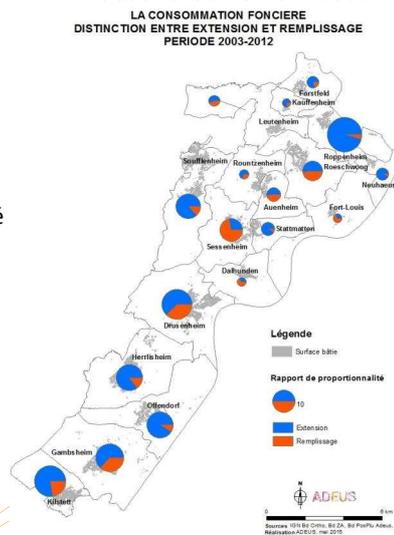
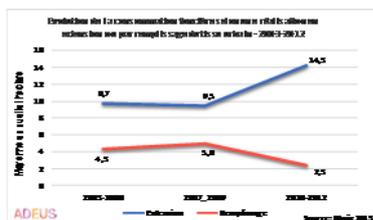
La consommation foncière : De quelle façon ?

- ➡ Une consommation tournée vers les extensions

Répartition de la consommation selon la forme de l'urbanisation. Période 2003-2012



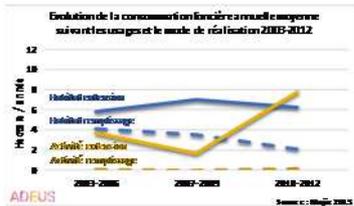
- ➡ La quasi-totalité du territoire est concerné
- ➡ Des dynamiques dissymétriques entre extension et remplissage



18 / Atelier 2 – 6 juillet 2015 _ Provisoire – Document de travail

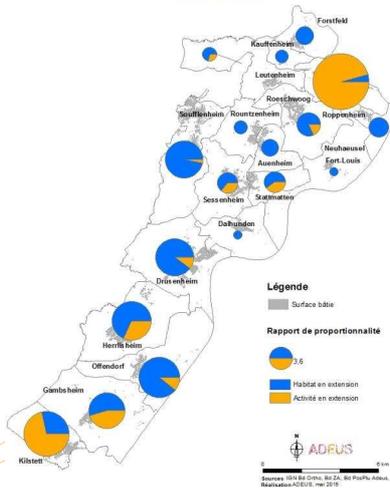
La consommation foncière : Pour quels usages ?

- Si l'habitat a été prédominant, l'évolution récente montre que sa part recule au point d'être équivalente à celle dédiée aux activités



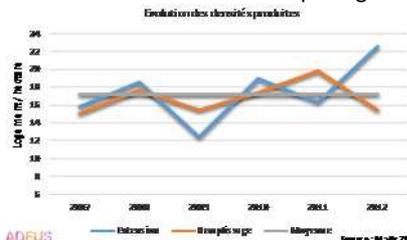
- Ce recul de l'habitat est accentué dans le remplissage
- Alors que l'augmentation de la consommation à destination des activités se fait presque exclusivement par extension ...
- ... suivant des localisations ponctuelles (Roppenheim, Kilstett, ...)

LA CONSOMMATION FONCIERE EN EXTENSION
DISTINCTION SUIVANT LES USAGES
PERIODE 2003-2012

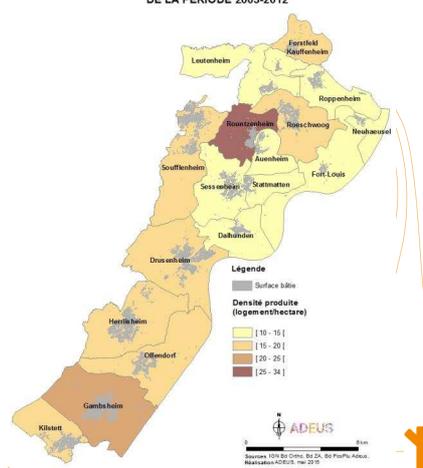


Consommation foncière : Selon quelle efficacité ?

- ➡ Une densité moyenne de l'ordre de 17 logements /hectares
- ➡ Peu d'écart entre les densités produites en extension et celles en remplissage (quelle que soit l'échelle)
- ➡ Encore une fois une différenciation entre le Nord et le Sud du territoire
- ➡ Dynamique des densités : profil stable sur 10 années avec une amorce d'amélioration de l'efficacité depuis 2010 concernant les extensions au détriment du remplissage



LA CONSOMMATION FONCIERE AU COURS
DE LA PERIODE 2003-2012



QUELS POTENTIELS A DISPOSITION (dédié à l'habitat) ?

Scénario SCoT BRN retenu pour l'horizon 2030 :

Logements à produire : **4350 logements d'ici à 2030** (sur 15ans)

(SCoT : 5800 logements projetés sur 20 ans)

- Production de logements en extension : 48%, soit environ **2100** logements
- Production de logements en remplissage : 52%, soit environ **2250** logements

Potentiel foncier actuel inscrit :

- En extension : environ **220 hectares**
Soit, à densité de logements équivalente à ce qui s'est fait, une capacité de **3740** logements
 - En zone à urbaniser localisées dans le tissu urbain : **11 hectares**
(hors renouvellement urbain et remplissage parcellaire) : Soit, à densité de logements équivalente à ce qui s'est fait, une capacité de **190** logements
- **Quels sont les enjeux et les options nous permettant de répondre aux besoins de production de logements ?**

CONSOMMATION FONCIÈRE : QUELS ENJEUX ET QUELLES OPTIONS ?

Un enjeu majeur : consommer oui, mais consommer différemment
(conjuguer développement et préservation de la ressource ?)

La priorité est donnée par le SCoT au remplissage :

✓ **Comment travailler à un meilleur remplissage ?**

- En mobilisant les espaces « libres » aux potentiels significatifs (dents creuses, cœurs d'îlots exploitables, second rang,...) ?
- En facilitant, (privilégiant?) certaines formes bâties pour accroître les densités réalisées ?
- Quelles sont les conditions, précautions à prendre pour rendre acceptable les transformations par les riverains ?
- En diversifiant la nature du remplissage (commerces, services, ...) et miser sur l'attractivité des centres ?
- En mobilisant le potentiel du bâti vacant et / ou à réhabiliter (friches) ?
- En facilitant le réemploi des constructions ?

CONSOMMATION FONCIÈRE : QUELS ENJEUX ET QUELLES OPTIONS ?

Si les **extensions** sont incontournables pour répondre aux besoins, il est toutefois nécessaire d'optimiser leur utilisation :

- Le foncier **ne se renouvelle pas**, un développement durable suppose un usage économe de celui-ci.

Quelles orientations prendre pour assurer cet usage économe du foncier ?

- Travailler sur la diversification des formes bâties ?
- Faciliter un meilleur usage du foncier consommé, respectant les besoins des habitants (besoin d'espace, d'intimité, limiter les promiscuités, etc...)?
- Limiter les phénomènes de grignotage liés aux limites urbaines floues, en attente, etc ?
- Quel équilibre entre extension et remplissage, renouvellement urbain ?
- Faut-il introduire de la programmation (court, moyen, long terme) ?
- Identifier les sites mobilisables en priorité ?
- Diversifier les réponses réglementaires selon les sites ? Selon l'armature urbaine (polarités, villages, etc)? Selon quels critères ?

Sous-partie 3

ORGANISATION DU TERRITOIRE, BESOINS DE MOBILITÉ ET CONSOMMATION FONCIÈRE

Besoins de mobilité : des bas-rhinois comme les autres ?

Rappel liminaire → On ne se déplace pas (ou peu) pour le plaisir...

Des besoins de mobilité proches de ceux du reste du département



... mais des caractéristiques de mobilité qui diffèrent pourtant.

CARACTÉRISTIQUES	Moyenne du Pays-Rhénan	Moyenne du Bas-Rhin
* Une population plus mobile que dans le reste du département	4,14 dépl./jour/pers	3,94
* Des ménages un peu plus grands (plus d'enfants = plus de déplacements)	2,52 pers/ménage	2,32
* Une population qui passe beaucoup de temps dans ses déplacements	80 min/jour	72,5 min/jour
* ... et qui parcourt des distances bien supérieures à la moyenne du Bas-Rhin	35,5 km	25 km
* Un équipement en voiture particulière très élevé	0 voiture : 2,5% des ménages 2 voitures et + : 60% des ménages	18% 37%

Organisation territorial et pratiques de déplacements

L'absence de pôle réellement structurant (notamment en termes d'emplois, cf. atelier 1) dans le Pays Rhénan explique en partie ces écarts

- * en matière de temps de parcours quotidiens mais aussi de distances parcourues
- * et en termes de dépendance à la voiture

L'organisation urbaine éclaire également sur cette dépendance à la voiture, au travers :

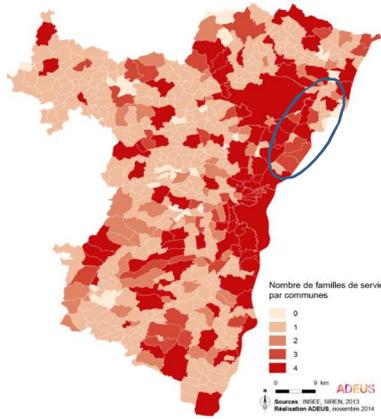
- * de la localisation des services et équipements
→ en ce que cela permet ou non de construire des centralités et de développer des aménités urbaines
- * des formes urbaines
→ pour les mêmes raisons et en ce qu'elles vont permettre d'utiliser des modes alternatifs à la voiture ou non

→ Importance de la "proximité" pour construire un territoire durable

→ La nécessité de parcourir des distances importantes, l'absence d'alternatives, le manque de sécurité ou de confort, etc. sont autant de raisons incitant à l'usage de la voiture

Quelle proximité offerte sur le Pays Rhénan ?

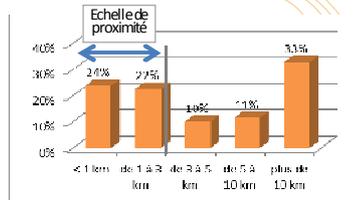
- Une offre de proximité inégale...
- et, en conséquence, des pratiques qui dépassent la proximité



* Toutes les communes ne disposent pas sur leur ban de l'ensemble de la gamme des services du quotidien (services alimentaires, de santé, école, divertissement social)

27 / Atelier 2 – 6 juillet 2015 _ Provisoire – Document de travail

Répartition des distances parcourues par les habitants du Pays Rhénan par tranches kilométriques



* Une majorité des déplacements réalisés par les habitants du Pays Rhénan dépasse l'échelle des modes actifs (3km)

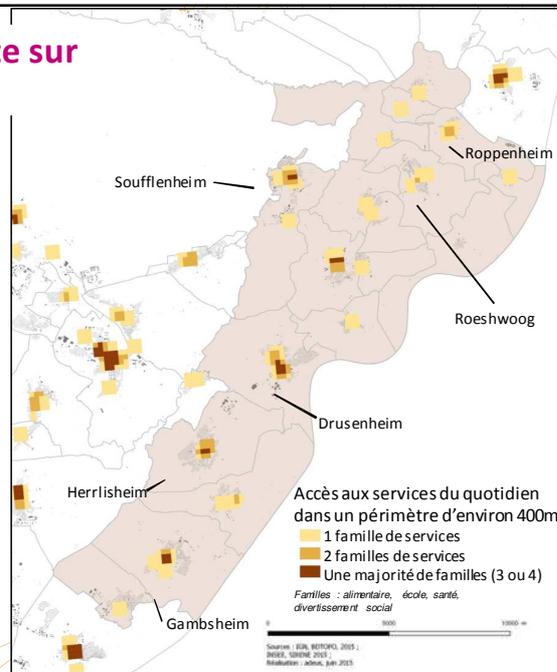
→ Il y a un vrai enjeu à offrir de la proximité aux habitants !
Pour des questions de dépendance énergétique mais aussi de fonctionnement local et de vivre-ensemble

ADEUS

Quelle proximité offerte sur le Pays Rhénan ?

- Des centralités qui regroupent les services du quotidien...
- Une localisation de ces services souvent diffuse malgré tout...
- et une majorité d'habitants qui restent éloignés de ces services basiques

→ Même s'ils le souhaitent, une majorité des habitants du Pays Rhénan ne peut aujourd'hui s'affranchir de l'usage de la voiture !

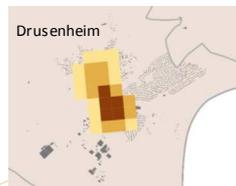
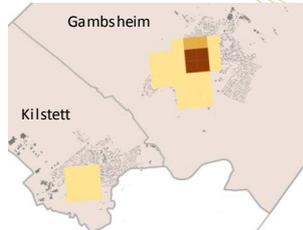
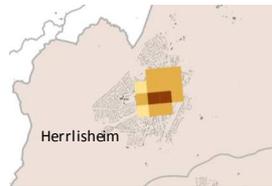


28 / Atelier 2 – 6 juillet 2015 _ Provisoire – Document de travail

ADEUS

Quelle proximité offerte sur le Pays Rhénan ?

- Les périmètres en dehors de toute proximité sont souvent les extensions urbaines des dernières décennies...



→ Sur ces périmètres, les conditions de la proximité sont souvent insuffisantes (densité, masse critique, nature et forme du réseau viaire).

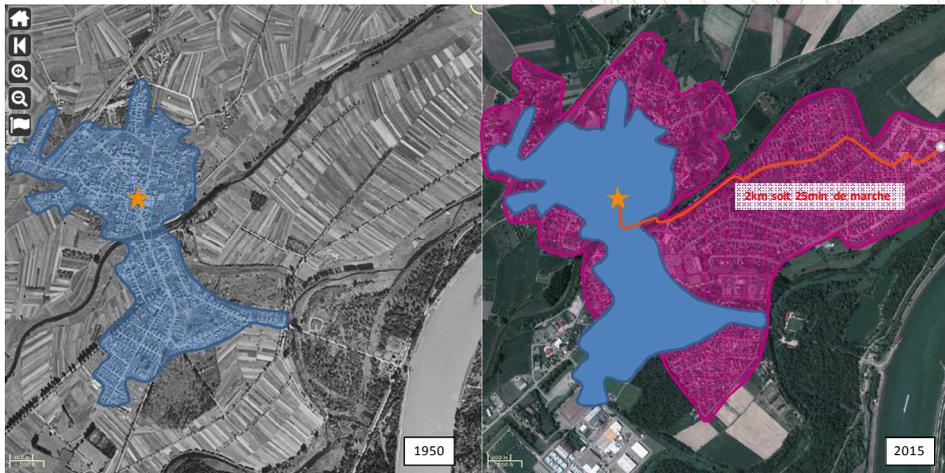
0 km 1

Sources : IGN, BDTOPO, 2015 ;
INSEE, SIRENE 2015 ;
Réalisation : adeus, Juin 2015



Quelle proximité offerte sur le Pays Rhénan ?

- Construire (les conditions de) la proximité



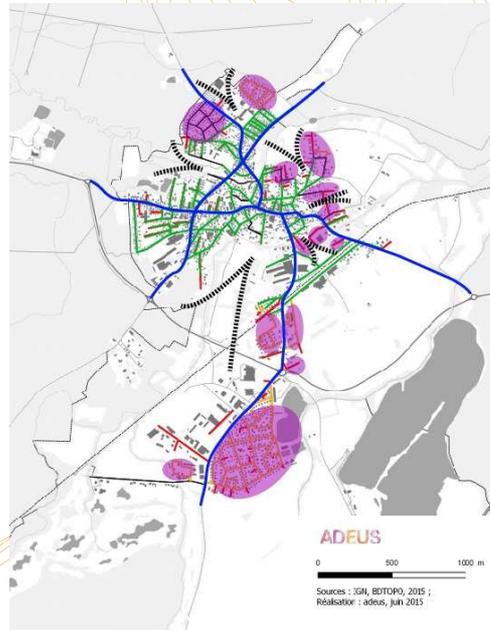
→ **Seuil (théorique) de la proximité :
35/40 logements à l'hectare et une masse critique d'environ 1000 logements**

Quelle proximité offerte sur le Pays Rhénan ?

🕒 Construire (les conditions de) la proximité

→ Développer un réseau viaire adapté

- * Les impasses ont tendance à privatiser les voiries (plus de 60)
- * Les développements en "boucle" ne relient pas non plus les secteurs
- * En corollaire, les liaisons directes entre quartiers sont rares voire inexistantes
- * Les échanges doivent se faire sur des distances plus longues, sur le réseau principal...
- * La marche et le vélo sont donc peu adaptés



Enjeux de développement des communes

Développement et enjeux de mobilité :

→ Les communes du Pays-Rhénan se sont développées selon un modèle :

- qui a tendance à déshabiller les centralités de leurs services et commerces de proximité ;
- parfois au profit des périphéries, dans des logiques de zone commerciales, difficilement accessibles autrement qu'en voiture ;
- qui rend de moins en moins concurrentiels les déplacements à pieds/vélo :
 - moins agréables (réduction des aménités et interactions sociales)
 - plus longs,
 - moins confortables/plus dangereux (sur des axes fortement circulés),
- qui ancre dans le temps la dépendance des habitants à la voiture
- et qui, en corollaire, tend à accroître les contraintes engendrées par la voiture : saturation des axes routiers, pollutions diverses, insécurité routière
- ... en plus de consommer un foncier important et de générer des coûts supplémentaires (VRD)

