

# PLAN DE REVITALISATION

NEUF-BRISACH 2022-2030



# SOMMAIRE

Introduction .....	3
<b>1. Développer une offre attractive de l'habitat.....</b>	<b>5</b>
A) Diagnostic synthétique .....	5
B) Axes opérationnels.....	8
1.1 Inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements.....	8
1.2 Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé.....	9
1.3 Lutter contre la vacance des logements .....	10
1.4 Proposer des logements adaptés aux personnes âgées .....	12
1.5 Réhabiliter les logements appartenant à la commune .....	14
<b>2. Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine .....</b>	<b>15</b>
A) Diagnostic synthétique .....	15
B) Axes opérationnels.....	16
2.1 Requalifier les espaces publics.....	17
2.2 Inciter les propriétaires privés à mettre en valeur le patrimoine .....	18
2.3 Végétaliser et fleurir la ville .....	20
<b>3. Favoriser un développement économique et touristique équilibré .....</b>	<b>22</b>
A) Diagnostic synthétique .....	22
B) Axes opérationnels.....	24
3.1 Conforter la diversité commerciale.....	25
3.2 Développer l'attractivité touristique de Neuf-Brisach .....	26
<b>4. Fournir l'accès aux équipements et aux services publics.....</b>	<b>27</b>
A) Diagnostic synthétique .....	27
B) Axes opérationnels.....	29
4.1 Conforter la place de la culture à Neuf-Brisach .....	29
4.2 Proposer aux services publics et associations d'intérêt général des locaux adaptés .....	31
<b>5. Amplifier la transition écologique de Neuf-Brisach .....</b>	<b>32</b>
A) Diagnostic synthétique .....	32
B) Axes opérationnels.....	33
5.1 Renforcer la gestion durable de la nature en ville et dans les remparts .....	34
5.2 Engager la rénovation énergétique du patrimoine communal .....	34
<b>Glossaire .....</b>	<b>36</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>37</b>

## INTRODUCTION

Marquée par une déprise démographique et subissant une perte d'attractivité depuis plusieurs années, la ville de Neuf-Brisach s'est engagée dans une ambitieuse démarche de redynamisation qui, de 2019 à 2022, s'est déroulée en trois étapes :

### ✓ *ELABORATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL (2019-2020)*

De 2019 à fin 2020, la collectivité, appuyée par un bureau d'étude, a élaboré un diagnostic territorial complet qui lui a permis d'identifier ses forces et ses faiblesses. L'étude de redynamisation, a été rapidement suivie par une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ; les problématiques liées à l'habitat ayant été très tôt identifiées comme étant les principaux freins au développement de Neuf-Brisach.

### ✓ *ADHESION AU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN (FIN 2020-2021)*

Parce qu'elle exerce des fonctions de centralités et présente des signes de fragilité, la ville de Neuf-Brisach s'inscrivait logiquement dans le programme PVD qui était en cours de conception. La commune a dûment exprimé sa candidature au programme le 3 novembre 2020 avec le soutien de la communauté de communes. La ville a ensuite été retenue au titre du programme par courrier de Madame Jacqueline GOURAULT, ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, en date du 17 décembre 2020. Enfin, le 18 mai 2021, le conseil municipal a adopté la convention d'adhésion au programme PVD qui a été signée le 26 mai 2021.

### ✓ *FORMALISATION DU PROJET DE TERRITOIRE (2021 - 2022)*

Grâce à cet « outil de relance », la commune a pu bénéficier du cofinancement du poste de chef de projet *Petites villes de demain*, chargé de concevoir et mettre en œuvre le programme d'actions opérationnel. Engagés depuis septembre 2021, les travaux de formalisation de la stratégie de redynamisation menés par le chef de projet PVD, en lien avec nos partenaires, et régulièrement validés par le conseil municipal, ont abouti à ce plan de revitalisation.

Sur la même période, deux autres outils de revitalisation ont été adoptés et sont aujourd'hui déployés par la communauté de communes : la convention d'OPAH-RU de Neuf-Brisach, signée le 3 janvier 2022 ainsi que la convention d'opération de revitalisation du territoire, signée le 15 mars 2022.

**Le plan de revitalisation de Neuf-Brisach constitue le programme d'actions opérationnel que le conseil municipal s'engage à mettre en œuvre.** Il présente la stratégie de redynamisation de la ville, déclinée en cinq orientations stratégiques, elles-mêmes détaillées par des axes opérationnels.

Le plan de revitalisation a vocation à être synthétisé dans l'avenant à la convention ORT qui doit être adopté en novembre 2022, conformément à la convention PVD. La nouvelle convention ORT intégrera également des fiches actions qui traduiront de manière opérationnelle les projets les plus matures présentés dans ce plan.

Grâce au programme PVD, la commune dispose aujourd'hui de l'ingénierie et du soutien technique et financier nécessaire pour mettre en œuvre un projet global de redynamisation. Au nom du conseil municipal, je remercie l'ensemble de nos partenaires, qu'ils soient signataires de la convention ou qu'ils nous aient rejoint par la suite, pour tout le travail remarquable qu'ils fournissent à nos côtés.

Ensemble, continuons à construire notre petite ville de demain !

Neuf-Brisach, le 30 septembre 2022,

Le maire, Richard ALVAREZ

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Richard Alvarez', written over a circular official seal. The seal is also in blue ink and contains the text 'MAIRIE de NEUF-BRISACH' at the top, a central emblem featuring a figure and a star, and '68600 (H.-Rhin)' at the bottom.

# 1. DEVELOPPER UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT

## A) DIAGNOSTIC SYNTHETIQUE

Les problématiques liées à l'habitat prennent de plus en plus de place dans le quotidien des Français et dans le débat public. En effet, l'Insee, qui prévoit que la population française va continuer à croître jusqu'en 2045, estime à 450 000 le nombre de logements qui doivent être créés annuellement. Mais si la croissance démographique explique en partie ce besoin en volume, elle ne suffit pas à le justifier totalement. Une grande partie de ce besoin prend en effet racine dans les profondes mutations sociales qui traversent notre pays et qui entraînent un phénomène de *décohabitation*. En effet, la taille des ménages se réduit fortement et les Français vivent de plus en plus seuls. Ces vingt dernières années, la proportion de personnes vivant seules dans leur logement a augmenté de 50% tout comme la proportion de familles monoparentales.

Ce besoin en volume est également accompagné d'un besoin en type de logement. Les manières d'habiter changent : les familles recherchent par exemple des logements avec balcons ou terrasse, voire des jardins à proximité de leur habitat tandis que les personnes âgées recherchent des logements adaptés à leur autonomie. Le vieillissement de la population, tendance socio-démographique majeure, entraîne mécaniquement de nouveaux besoins en type de logement.

Face à ces tendances lourdes, le coût du foncier ne cessera pas d'augmenter, cependant que les nouvelles réglementations (la réglementation environnementale RE2020 ; la zéro artificialisation nette) rendront les constructions neuves plus onéreuses. Le poids des dépenses liées au logement dans le budget des ménages risque d'être de plus en plus important si l'on considère notamment l'évolution des coûts du loyer, des coûts des travaux de réhabilitation dans un contexte de pénurie de matériaux et des coûts des factures énergétiques.

Ce sont d'abord les populations les plus précaires qui sont menacées par cette inflation. On observe par exemple une précarisation énergétique croissante des ménages les plus modestes. Entre février 2021 et février 2022, les prix de l'énergie ont augmenté de 22%. En 2021, 785 000 interventions pour impayés de factures d'électricité ont été réalisées (soit +17% par rapport à 2020). Les jeunes sont

particulièrement touchés : 46% des 18-34 ans ont déclaré au Médiateur national de l'énergie avoir rencontré des difficultés pour payer leurs factures<sup>1</sup>.

Face aux nombreux enjeux soulevés par la crise du logement, les collectivités territoriales sont les premiers acteurs capables d'élaborer une réponse locale adaptée aux nouveaux problèmes que rencontrent leurs habitants pour se loger. La commune de Neuf-Brisach entend mener une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. Fin 2018, la ville a engagé conjointement une étude de redynamisation ainsi qu'une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU). Cette étude, suivie par l'ANAH, a constitué le préalable nécessaire à la mise en place d'une OPAH.

En mai 2020, l'opérateur *Citivia*, mandaté par la commune pour réaliser cette étude, a établi un diagnostic complet de l'habitat à Neuf-Brisach. Différents constats ont été dressés :

- ❖ Le parc immobilier de Neuf-Brisach s'apparente à celui d'une ville, étant constitué d'une majorité de locataires en habitat collectif.
- ❖ Le parc social institutionnel est important puisqu'il représente environ 20% des logements. La commune respecte ainsi, sans en avoir l'obligation, une condition qui s'impose aux grandes agglomérations<sup>2</sup>.
- ❖ Des situations de mal logement et de précarité énergétique existent sur la commune dans des proportions importantes.
- ❖ Les logements vacants y sont très nombreux (plus de 14%). Or, le foncier intra-muros disponible dans la commune étant quasiment inexistant, les inconvénients de la vacance immobilière sont d'autant plus importants.
- ❖ De nombreuses personnes âgées souhaitent demeurer à domicile le plus longtemps possible mais les logements doivent être adaptés pour répondre à cette volonté.

---

<sup>1</sup> Rapport annuel 2021 du médiateur national de l'énergie, 24 mai 2022.

<sup>2</sup> La loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU) dispose que les communes de plus de 3 500 habitants doivent proposer au moins 20% de logements sociaux. La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, a pérennisé ce dispositif au-delà de 2025.

- ❖ On recense de nombreuses copropriétés de petites tailles et non gérées, ce qui entraîne souvent une lente dégradation de l'immeuble, faute d'investissement.

La ville dispose toutefois d'atouts importants. Grâce à son offre commerciale, elle est en effet attractive pour les séniors. Par ailleurs, le prix de l'immobilier y est relativement faible. Dans un contexte d'augmentation des prix du foncier en Alsace et en Allemagne, la ville peut bénéficier d'un report des investissements immobiliers dans ses murs.

L'identification de faiblesses structurelles dans l'habitat à Neuf-Brisach a justifié la mise en place une OPAH-RU. La CCPRB, compétente en la matière a donc conclu avec l'ANAH une convention, signée par la ville et de nombreux partenaires<sup>3</sup>. Au total, près de 3 millions d'euros seront mobilisés sur 5 ans pour subventionner les travaux des propriétaires.

Afin d'accompagner la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU, la ville de Neuf-Brisach a donc souhaité mettre en place des actions complémentaires qui sont définies dans cette orientation stratégique.

## OBJECTIFS

---

- Proposer des logements attractifs pour endiguer la déprise démographique ;
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Proposer un habitat performant au niveau énergétique ;
- Permettre l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées ;
- Lutter contre la vacance des logements ;

---

<sup>3</sup> Convention N°068 PRO 031, signée le 3 janvier 2022.

- Observer et accompagner les copropriétés.

## B) AXES OPERATIONNELS

---

### SYNTHESE

Afin d'améliorer et d'adapter l'offre d'habitat à Neuf-Brisach, l'OPAH-RU aboutira à la réhabilitation de 180 logements tandis que la lutte contre l'habitat indigne et la vacance des logements sera amplifiée par divers outils incitatifs et coercitifs. La commune participera également à la redynamisation du marché de l'immobilier en réhabilitant ou en cédant des éléments de son patrimoine à des porteurs de projets innovants et capables de proposer des biens adaptés aux nouveaux besoins de la population.

---

#### 1.1 INCITER LES PROPRIETAIRES A REHABILITER LEURS LOGEMENTS

Jusqu'en 2026, une opération programmée de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) est en cours sur le territoire de la commune. Cette opération a pour but principal d'inciter les propriétaires privés à rénover leurs logements, selon les objectifs définis dans la convention et rappelés ci-dessus. Elle a l'avantage d'offrir aux citoyens un *guichet unique* leur permettant de trouver toutes les réponses à leurs questions relatives à leurs logements dans un seul lieu : la mairie. Elle favorise le recours aux aides dont les habitants ignorent parfois l'existence ou ne savent pas qu'elles peuvent leur être attribuées. La commune de Neuf-Brisach s'est engagée à subventionner les propriétaires éligibles à hauteur de 450 000€ sur 5 ans.

Pendant toute la durée de l'OPAH, la ville de Neuf-Brisach se mobilise pour favoriser son bon déroulement. L'hôtel de ville accueille la permanence hebdomadaire de l'opérateur chargé du suivi et de l'animation de l'opération. De plus, la ville favorise la communication en mobilisant ses outils (bulletin communal, site internet, compte Facebook) et en distribuant des courriers, affiches et dépliants aux habitants et aux commerçants. Elle participe aux comités de pilotage de l'OPAH. Elle favorise la réalisation de certains objectifs en adoptant des outils complémentaires, comme ceux présentés ci-dessous où ceux qui viendraient à être créés par l'Etat ou d'autres collectivités locales (Région, CEA...).

En outre, la commune accorde une aide à la rénovation des espaces résidentiels aux propriétaires souhaitant valoriser leurs locaux communs et leurs cœurs d'îlots. Cette subvention, troisième volet de l'aide à la mise en valeur du patrimoine et des espaces résidentiels<sup>4</sup>, a pour but de rendre l'habitat de Neuf-Brisach plus attractif, notamment pour les jeunes familles souhaitant bénéficier d'espaces extérieurs de qualité.

---

## 1.2 LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRES DEGRADE

La ville de Neuf-Brisach concentre une forte proportion d'habitat indigne et très dégradé. L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU a en effet permis d'identifier :

- Environ 20 logements privés potentiellement indignes ;
- Un parc privé ancien composé de 74% d'immeubles datant d'avant 1970.

La convention d'OPAH-RU fixe comme objectif la rénovation de 67 logements. Parmi eux, 55 logements appartiennent à des propriétaires bailleurs, ce qui témoigne du fait que l'habitat indigne concerne surtout les locataires. Afin d'atteindre cet objectif, la convention prévoit l'installation d'un comité de traitement de l'habitat indigne et d'un suivi de la décence des logements par l'opérateur *Urbam*.

Afin de renforcer ces dispositifs, la commune souhaite mettre en place une autorisation préalable de mise en location, dite « permis de louer » ainsi qu'une autorisation préalable aux travaux de division, dite « permis de diviser »<sup>5</sup>. Du fait de sa compétence<sup>6</sup>, c'est la communauté de communes qui devrait assurer l'instauration et le suivi des procédures qui en découleront.

Le permis de louer oblige les propriétaires bailleurs à demander une autorisation de mise en location, avant la signature du bail. Ils doivent nécessairement fournir un dossier de diagnostic

---

<sup>4</sup> Règlement annexé à la délibération n°3 du 21 mars 2022.

<sup>5</sup> Ces deux outils ont été créés pour lutter contre les « marchands du sommeil » par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

<sup>6</sup> La CCPRB est compétente en matière de politique du logement et du cadre de vie. A ce titre, aux termes des articles L634-1 et L635-1 du code de la construction et de l'habitation, la CCPRB est l'organe compétent pour instaurer des zones soumises à déclaration de mise en location et à autorisation préalable de travaux de division.

technique du logement. Une visite du logement peut éventuellement être effectuée afin d'en vérifier la conformité. La mise en location d'un bien sans autorisation de louer est passible de 5 000 à 15 000 € d'amende. La ville pourra donc interdire aux propriétaires de louer des logements indignes. Ce faisant, elle incitera les propriétaires à engager des travaux de rénovation, lesquels pourront être subventionnés.

Enfin, le permis de diviser impose aux propriétaires d'obtenir une autorisation préalable avant de diviser leurs logements. Cet outil permet à la ville de contrôler que les projets de division ne contreviennent pas aux règles inscrites dans le code de la construction et de l'habitation. Sont notamment interdites les divisions par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, qui sont déclarés insalubres, ou dont la superficie est inférieure à 14m<sup>2</sup>.

## CALENDRIER PREVISIONNEL

- ✓ Fin 2022 : instauration des permis de louer et de diviser par délibération de la CCPRB.
- ✓ 2<sup>e</sup> semestre 2023 : entrée en vigueur des permis.

---

## 1.3 LUTTER CONTRE LA VACANCE DES LOGEMENTS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la France métropolitaine compte 36,2 millions de logements. Entre 1982 et 2021, le nombre de logements vacants est passé de 1,9 million à près de 3 millions. Les logements vacants représentent donc aujourd'hui 8,2% de l'ensemble du parc de logements en France métropolitaine.

Le parc de logements en France augmente deux fois plus vite que la population. Dans le Grand Est, le volume du parc immobilier a ainsi progressé de 4% en cinq ans, de 2010 à 2015. Cette croissance est dix fois supérieure à la croissance démographique régionale.

La croissance de la vacance de logement explique à elle seule plus de 20% du nombre de logements supplémentaires entre 2010 et 2015. L'augmentation est davantage marquée dans les centres-villes et témoigne généralement d'une perte d'attractivité d'une partie du parc, concurrencé

par une augmentation des constructions neuves. La vacance témoigne généralement, pour les petites villes, de l'obsolescence d'une part grandissante de leur parc de logement.

Neuf-Brisach est profondément concernée par cet enjeu. En effet, entre 2013 et 2018, le taux d'évolution annuelle du nombre de logements vacants présent sur la commune était de 1,27%. La CCPRB affichait à l'inverse une diminution de -0,15%. En 2018, on comptait 14,3% de logements vacants sur la commune, ce qui est largement supérieur à la moyenne nationale et significativement supérieur au taux de la CCPRB (7%).

Cette vacance est expliquée par la déprise démographique que connaît la ville tandis que la population de la CCPRB a cru de 0,47% entre 2013 et 2018. Le phénomène de décohabitation, comme sur tout le Grand Est, ne parvient pas à enrayer l'augmentation de la vacance, ce qui témoigne d'un problème structurel de dégradation et d'inadaptation des biens immobiliers présents dans la ville. L'importance de la croissance des constructions neuves autour de Neuf-Brisach est également un facteur non-négligeable pouvant expliquer sa déprise démographique et l'augmentation du taux de vacance de son parc de logement : la réhabilitation d'un logement dégradé en centre-ville devient relativement moins intéressante que l'investissement dans une construction neuve en périphérie. Ce phénomène national est aussi très marqué dans la CCPRB. Le taux d'évolution annuel du nombre de logements sur ce secteur a cru de 1,07% entre 2013 et 2018, principalement porté par une hausse très importante des constructions neuves (4,7 logements par an pour 1000 habitants entre 2015 et 2019, soit 155 nouveaux logements commencés par an, quand le Haut-Rhin affichait un chiffre de 3,3 nouveaux logements pour 1000 habitants).

Les quelques 150 logements vacants présents à Neuf-Brisach augmentent le sentiment d'une ville en plein déclin, alors même que ces logements se concentrent sur les axes principaux de la ville, les plus visibles pour les personnes extérieures. Ce taux de vacance fige le marché locatif et entraîne nécessairement une détérioration des immeubles concernés et de l'image de la commune tout entière.

L'objectif est de remettre sur le marché les biens identifiés pour répondre aux besoins des futurs habitants souhaitant une alternative à la construction neuve. En effet, la mise en œuvre de la ZAN d'ici 2050, qui a pour conséquences immédiates un ralentissement du rythme de l'artificialisation (voir encadré), rendra le foncier constructible de plus en plus rare. En 2050, aucune nouvelle construction ne pourra avoir lieu sans une « renaturation » préalable d'un autre terrain. Cette politique entraînera une révision de l'arbitrage entre le coût de construction sur un espace naturel et le coût de la requalification urbaine (ou du recyclage des sols). La réhabilitation des logements anciens et vacants deviendra relativement plus intéressante pour les propriétaires.

## La zéro artificialisation nette (ZAN)

La bétonisation des terres est désormais strictement encadrée par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Son article 191 dispose que, « afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi. »

Pour répondre à cet objectif, l'opérateur chargé du suivi et de l'animation de l'OPAH-RU identifie les logements vacants et incite les propriétaires à réhabiliter et remettre leurs biens sur le marché. Afin de renforcer ces actions, la commune accorde une **prime de 1 000 € à tous les propriétaires justifiant une sortie de la vacance** de leur logement jusqu'en 2026<sup>7</sup>. En parallèle, le conseil municipal a décidé d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation<sup>8</sup>. Dès 2023, les logements habitables dont la vacance est imputable à la volonté du bailleur seront donc redevables d'une taxe dont le taux sera voté chaque année par le conseil municipal.

---

### 1.4 PROPOSER DES LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES

Les personnes âgées de plus de 75 ans représentent 13,5% de la population des petites villes (contre 9% au total en France). Neuf-Brisach est donc logiquement concernée par les enjeux soulevés par le vieillissement de la population et en particulier par la prise en charge du grand âge et de la perte d'autonomie. Ainsi, 14,1% de la population de la ville a plus de 75 ans contre 7,2% pour la CCPRB. Ce chiffre est légèrement au-dessus de la moyenne des « petites villes de demain », mais cela s'explique en partie par la présence d'un EHPAD. 58 personnes de plus de 80 ans vivent seuls à Neuf-Brisach, contre 48 en 2008, ce qui soulève une problématique d'isolement des personnes âgées. Enfin, 21,9% des seniors sont exonérés de la CSG, contre 13% sur le territoire de la CCPRB, ce qui indique qu'ils bénéficient de revenus relativement modestes.

---

<sup>7</sup> Délibération n°3 du 21 mars 2022.

<sup>8</sup> Délibération n°6 du 7 juin 2022.

Afin d'accompagner le nécessaire virage domiciliaire de la politique de prise en charge des personnes âgées, la commune souhaite confier à un porteur de projet la construction d'un nouveau type de logement : l'habitat inclusif. Les anciens hangars « Muller », situés au croisement de la rue du Maréchal Foch et de la place de la Porte de Strasbourg seront démolis et des habitats neufs seront construits.

*NB : En fonction des besoins recensés sur le territoire, le porteur de projet pourrait proposer un habitat inclusif à destination des personnes handicapées.*

## Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?

*L'habitat inclusif constitue une forme "d'habiter" complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement). Il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par la volonté de ses habitants de vivre ensemble et par des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté et sécurisé.*

L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale.

Cet habitat est partagé. On y vit à plusieurs ; les habitants disposent de leur espace de vie individuel et partagent des temps, des espaces de vie communs et des services avec les autres habitants, notamment les services utiles à leur projet de vie sociale et partagée.

Dans cet habitat, les habitants peuvent disposer d'une aide pour la vie partagée par l'intervention d'un professionnel chargé de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. Cette aide est fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée que les habitants construisent ensemble ; c'est la spécificité de l'habitat inclusif.

Comme dans tout logement ordinaire, les habitants peuvent solliciter ou continuer à bénéficier d'un accompagnement individualisé pour le soutien à l'autonomie. Cet habitat est inséré dans la cité, dans un environnement facilitateur, de manière à permettre la participation sociale et citoyenne des habitants et à limiter le risque d'isolement.

*Source : communiqué de la CNSA, 25 janvier 2022.*

## 1.5 REHABILITER LES LOGEMENTS APPARTENANT A LA COMMUNE

Afin de relancer la dynamique du marché immobilier à Neuf-Brisach, la commune investira directement dans la réhabilitation des logements dont elle est propriétaire. Seront réhabilités les logements situés dans les zones les plus stratégiques de la ville (les quatre axes principaux et le pourtour de l'espace monumental notamment), et dont la gestion locative peut être assurée par les services municipaux. Pour les immeubles nécessitant des investissements importants, situés dans les autres zones et pouvant accueillir un grand nombre de logements, la commune réalisera des appels à projets afin de stimuler les initiatives privées. La commune cédera ainsi des éléments de son patrimoine privé aux candidats répondant le mieux aux critères qu'elle aura préalablement définis. Le tableau ci-dessous présente les principales opérations immobilières qui seront réalisées sur le territoire.

Stratégie immobilière			
Patrimoine	Projets	Mode d'intervention	Actions
Caserne Suzonni	Réhabilitation de l'ensemble du bien et création de plus de 100 logements	Cession à un porteur de projet	Cession au groupe <i>François 1<sup>er</sup></i>
Maison 14 place de la porte de Strasbourg	Construction d'une maison neuve	Cession à un porteur de projet	Lancement d'un appel à projet (2 <sup>e</sup> semestre 2022)
Maison « Muller », 7 rue de Strasbourg	Réhabilitation d'une maison avec cour intérieure	Cession à un porteur de projet	Lancement d'un appel à projet (2 <sup>e</sup> semestre 2022)
Immeuble rue du Temple	Réhabilitation de 8 logements	Cession à un porteur de projet	Lancement d'un appel à projet (2 <sup>e</sup> semestre 2022)
Immeuble rue du 28 <sup>e</sup> RIF	Réhabilitation de 3 logements	Réhabilitation assurée par la ville	Réalisation des travaux en 2023
Palais du Gouverneur	Réhabilitation complète de 2 logements et création de 2 logements	Réhabilitation assurée par la ville	Réalisation des travaux en 2024
Immeuble <i>Carrefour contact</i>	Réhabilitation complète de 2 logements et création de 2 logements	Réhabilitation assurée par la ville	Réalisation des travaux en 2025
Immeuble avec commerces, 16 rue de Bâle	Réhabilitation de 2 logements à l'étage	Réhabilitation assurée par la ville	Réalisation des travaux en 2026

## 2. METTRE EN VALEUR LES FORMES URBAINES, L'ESPACE PUBLIC ET LE PATRIMOINE

### A) DIAGNOSTIC SYNTHETIQUE

Différents constats ont été dégagés par les études menées sur les espaces publics de Neuf-Brisach depuis 10 ans<sup>9</sup>. Il apparaît d'emblée que la voiture est omniprésente sur l'espace public qui est caractérisé par un fort vocabulaire routier. De ce fait, les déplacements et la place accordés aux piétons, aux cycles ainsi qu'aux activités des riverains sont généralement insécurisés et limités. Les voies d'entrée dans la ville sont peu valorisées et confèrent une image très routière difficilement appropriable par les piétons, qu'ils soient habitants ou visiteurs.

Comme le rappelle le diagnostic présenté en orientation stratégique n°2, les commerces se concentrent principalement dans la rue de Bâle, autour de la place d'Armes et autour des rues principales aboutissant à la place centrale. Or, l'espace public autour de ces établissements n'est pas de nature à valoriser le développement des terrasses ou le déplacement des piétons. Les espaces publics devant les écoles et les équipements au Sud n'offrent pas non plus de trottoirs adaptés à la circulation.

Enfin, la présence de la végétation est très limitée et ponctuelle dans l'espace urbain qui est à dominance minérale. Cela est également de nature à réduire l'attractivité de la ville mais aussi à produire des phénomènes d'îlots de chaleur lors des périodes estivales.

L'espace public peut toutefois compter sur des atouts majeurs puisque de nombreux monuments historiques y sont présents. Et si l'espace public intramuros est relativement peu valorisé, le système défensif (remparts, fossés et glacis) fait l'objet de travaux d'entretien et de restauration très réguliers. Ces travaux, tout comme l'entretien des espaces verts sont particulièrement important puisque l'ensemble des fortifications représente 105,7 hectares, soit 81% du ban communal.

---

<sup>9</sup> - Un diagnostic du stationnement, de la circulation et du paysage effectué par VIALIS / OTE Ingénierie / ESPAYS Bureau du Paysage (2010) ;

- Une étude de revalorisation et amélioration des espaces publics menée par SETUI (2014-2015) ;

- Une étude de redynamisation réalisée par CITIVIA (2020) ;

- Un diagnostic de classement en Site Patrimonial Remarquable, réalisé par ARTECH–Ingaïa-Aline Toussaint, urbaniste et Vanessa Varvenne (2022).

Consciente de la qualité de son patrimoine, la commune a en effet toujours eu à cœur de le préserver. Ces efforts constants ont abouti au classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, au sein des 12 sites majeurs de Vauban, en 2008. Neuf-Brisach constitue un témoignage du génie humain, et présente « un intérêt exceptionnel qui nécessite [sa] préservation en tant qu'élément du patrimoine mondial de l'humanité tout entière<sup>10</sup> ». Ce classement nécessite que la commune se dote d'un outil de gestion cohérent et efficace qui prendra la forme d'un document d'urbanisme et d'une servitude d'utilité publique qui seront formalisés à l'issue du classement en site patrimonial remarquable (SPR) en 2022.

La requalification de l'espace public intramuros répond donc à de multiples enjeux qui relèvent de l'attractivité économique, touristique et résidentielle ainsi que de la préservation et de la valorisation du patrimoine.

## OBJECTIFS

---

- Améliorer l'attractivité commerciale, touristique et résidentielle de la ville intra-muros ;
- Accroître la convivialité et la qualité de vie dans la ville ;
- Végétaliser l'espace public de manière durable et participative.

## B) AXES OPERATIONNELS

---

### SYNTHESE

Afin de mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine de Neuf-Brisach, la commune actionnera plusieurs leviers. La ville engagera tout d'abord des travaux de requalification des espaces publics. Ces travaux amélioreront l'attractivité et la convivialité de la ville et seront des traductions opérationnelles du schéma directeur<sup>11</sup>, véritable projet urbain cohérent qui redéfinit le traitement de l'espace et les usages tout en prenant en compte la dimension patrimoniale de la cité. Par ailleurs, un plan de végétalisation et de fleurissement durable sera mis en place en association avec les habitants

---

<sup>10</sup> Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, 1972.

<sup>11</sup> Délibération n°5 du 12 septembre 2022.

qui pourront participer activement à l'embellissement de leurs rues. Enfin les travaux des propriétaires privés souhaitant mettre en valeur leurs immeubles seront vivement encouragés par le biais d'aides financières et de dispositifs fiscaux.

## 2.1 REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS

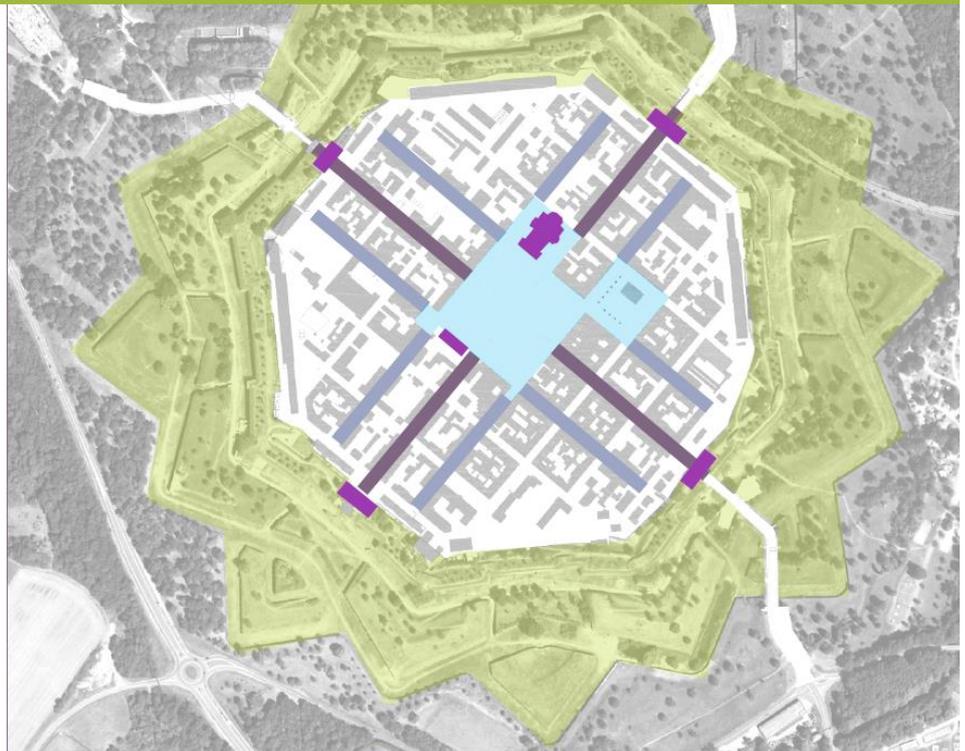
La commune de Neuf-Brisach engagera une requalification de son espace public selon les orientations fixées dans le schéma directeur. Elle effectuera d'abord des travaux de requalification des rues principales les plus dégradées ainsi que des places centrales constituant l'espace monumental de la ville selon les principes définis ci-dessous :

# Les principes par typologies

Zone de rencontre sur toute la ville intramuros, effacement des bordures routières. Requalifier et donner une image attractive du centre-ville remarquable en mettant en valeur commerces, patrimoine et modes doux de déplacement prioritaires.

### Rues gabarits 11m

-  4 axes principaux : zone partagée en sens unique, stationnement sur un seul côté, revêtements qualitatifs pierre naturelle, grandes terrasses et large trottoir, plantations de rosiers et grimpantes en pied de façade.
-  8 rues principales extérieures : zone partagée en sens unique, stationnement sur deux côtés, revêtements simples, grandes terrasses et large trottoir, plantations de rosiers et grimpantes en pied de façade.
-  Mise en relation des 3 Places et leur extension de façade à façade par un traitement qualitatif sans toucher au centre de la Place d'Armes
-  Fonds de scène architecturaux, mise en valeur des Portes par des seuils qualitatifs



Ces nouveaux espaces publics requalifiés donneront davantage d'espaces aux piétons et aux commerces pour y développer des terrasses. Le traitement qualitatif envisagé accroîtra également

l'attractivité touristique du centre-ville. La circulation sera apaisée au bénéfice de tous, touristes et habitants qui sont de plus en plus nombreux à utiliser des modes doux pour se déplacer.

La rue de Bâle sera la première rue aménagée selon les principes du schéma directeur. La place d'Armes sera requalifiée l'année suivante. Les travaux de réaménagement des autres rues seront programmés en tenant compte de l'état de dégradation de la chaussée.

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

- ✓ 2024 : requalification de la rue de Bâle
- ✓ 2025 : requalification de la place d'Armes

---

## 2.2 INCITER LES PROPRIETAIRES PRIVES A METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

La richesse patrimoniale de la place forte est un atout majeur pour le territoire, vecteur d'attractivité touristique et culturelle. Cependant, les contraintes réglementaires qui s'imposent aux propriétaires peuvent les décourager d'entreprendre des travaux de rénovation en entraînant une augmentation des coûts. C'est la raison pour laquelle la ville veut assurer des aides financières aux propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'entretien et de rénovation de leur patrimoine immobilier. Tout au long du programme « petites villes de demain », les propriétaires sont incités à mettre en valeur le patrimoine architectural de leurs immeubles grâce aux deux dispositifs suivants.

### *L'aide à la mise en valeur du patrimoine et des espaces résidentiels (AMVPER)*

La commune verse une aide financière directe aux propriétaires effectuant des travaux réalisés dans un objectif de mise en valeur architecturale et patrimoniale du paysage urbain. Les travaux doivent être respectueux des savoirs faire traditionnels et des techniques de restauration des immeubles du XVIIIème, et plus récents d'avant 1945.

Le montant de l'aide financière attribuée par la Ville est de 20% du montant de l'ensemble des travaux éligibles, avec un plafond de travaux de 20 000 € (soit une aide maximale de 4 000€). Jusqu'au

1<sup>er</sup> avril 2024, le taux est porté à 40% du montant des travaux éligibles, avec un plafond de travaux de 20 000 € (soit une aide maximale de 8 000€).

Les conditions d'attribution de l'AMVPER ainsi que la nomenclature des travaux aidés sont définies dans le cahier des charges annexé à la délibération n°3 du 21 mars 2022. Ces documents sont consultables en mairie. L'opérateur *Urbam* est chargé d'instruire les dossiers concernés par cette aide.

Au moins 80 000€ seront consacrés à ces aides pendant 5 ans. Cet engagement financier est inscrit dans la convention OPAH-RU.

### *Le label de la fondation du patrimoine*

Le conseil municipal de Neuf-Brisach a adopté le 7 juin 2022 une convention avec la Fondation du patrimoine, pour la première fois en Alsace, qui permettra à certains propriétaires souhaitant mettre en valeur leur patrimoine de bénéficier des aides citées ci-dessus mais également d'une déduction fiscale de leurs travaux en obtenant le label de la Fondation. Les propriétaires ayant reçu au moins 20% de subvention pourront ainsi déduire 100% du montant de leurs travaux sur le revenu global de l'impôt sur le revenu ou sur les revenus fonciers, sans plafond. Ils pourront également mobiliser du mécénat sous conditions.



Les projets éligibles concernent principalement des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et listés dans le PLUi. Il s'agit donc d'immeubles présentant des qualités patrimoniales, historiques et architecturales remarquables et dont l'entretien et la restauration participe à la valorisation de l'ensemble de la ville.

La commune s'engage à accorder des aides pour un montant global d'au moins 20 000 euros sur 5 ans. A l'issue de chaque année, en fonction du nombre de demandes reçues, cette somme pourra être revue à la hausse.

---

## 2.3 VEGETALISER ET FLEURIR LA VILLE

La végétalisation de l'espace public répond aussi bien à des enjeux environnementaux qu'à des enjeux d'attractivité et de valorisation du patrimoine.

Elle s'apprécie tout d'abord au regard des effets bénéfiques qu'elle produit sur l'environnement. En effet, les arbres et les plantes qui arborent les espaces urbains améliorent la qualité de l'air en absorbant les polluants atmosphériques. En absorbant les gaz carboniques générés par les véhicules thermiques, les stomates présents sur leurs feuilles jouent un rôle sur la réduction locale des gaz à effet de serre nocifs à l'homme comme à l'environnement. La végétation en ville, source de nourriture et refuge pour les espèces, a également un intérêt pour la biodiversité.

Par ailleurs, les aménités vertes jouent un rôle de plus en plus important dans les préférences résidentielles et touristiques. Renforcer la présence de la nature en ville, c'est donc offrir aux habitants et aux visiteurs un cadre de vie agréable et attractif.

Dans un contexte de changement climatique et de multiplication concomitante des effets d'îlots de chaleur urbains, planter des arbres dans les rues permettra aux habitants de faire face aux épisodes caniculaires qui se multiplieront. L'arbre est en effet un excellent régulateur thermique qui réduit la chaleur des rues, des façades et donc des logements, grâce à l'ombrage qu'il apporte et l'humidité et l'air frais qu'il génère par évapotranspiration.

Enfin, le renforcement de la présence du végétal à Neuf-Brisach est pensé dans le schéma directeur de manière à renforcer la qualité patrimoniale du site et à participer au projet urbain de la ville. Par exemple, les rues principales n'accueilleront pas d'arbres afin de ne pas nuire aux perspectives établies dans le plan d'origine de Neuf-Brisach. Le plan de végétalisation de la ville prévoit ainsi les actions suivantes :

- ✓ La promenade périphérique de la place d'Armes sera ponctuellement jardinée avec des plantes vivaces fleuries et graminées.
- ✓ Les rues secondaires seront plantées d'un alignement d'arbres.
- ✓ Les habitants des rues nouvellement requalifiées pourront accueillir des plantes grimpantes aux pieds de leurs façades sur demande et en respectant une charte des plantations.

La végétalisation et le fleurissement de la ville seront effectués de manière durable, en sélectionnant des espèces capables de s'adapter au changement climatique et en tenant compte des

capacités de gestion de la commune. Aussi, toutes les plantations seront-elles encadrées par une charte qui prendra en compte ses enjeux.

Le fleurissement de la ville sera accentué et amélioré pour embellir la ville. La municipalité engagera des démarches afin d'obtenir des fleurs supplémentaires à son label « villes et villages fleuris » pour récompenser les efforts des ouvriers municipaux, des bénévoles et de tous les habitants qui œuvrent quotidiennement à l'embellissement de leur ville.

Enfin, un parc public sera aménagé sur l'ancienne poudrière. Situé près de la porte de Colmar, l'ancien magasin à poudre Saint-François servait au stockage des tonneaux de poudre de l'armée. L'édifice est surplombé d'une couche de terre et la végétation le recouvre totalement. La poudrière, qui occupe l'équivalent d'un demi îlot, constitue un grand espace vert, ce qui manque au centre-ville. Sa hauteur permet d'avoir une vision panoramique de la ville.

Afin de valoriser cet espace vert, la commune souhaite aménager la surface de la poudrière en créant un parc public qui serait constitué de sentiers montant en pente douce jusqu'au sommet de la butte. Le sentier serait agrémenté de plantations et des aires de jeux pour enfant seraient installées afin de créer des espaces récréatifs et ludiques. Un belvédère pourrait être également installé.

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

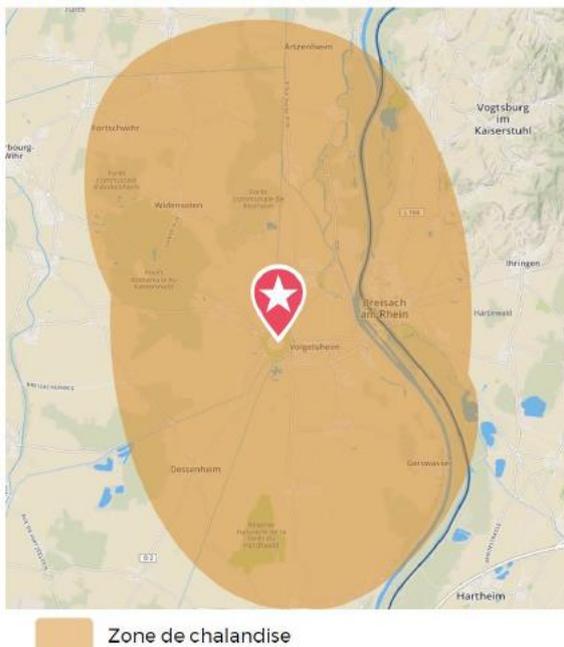
- ✓ 2025 : réalisation des travaux et inauguration du parc Saint-François

### 3. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE EQUILIBRE

#### A) DIAGNOSTIC SYNTHETIQUE

**Neuf-Brisach concentre l'offre commerciale la plus importante du territoire.** Une quarantaine de locaux commerciaux y est installée.

##### Périmètre de la zone de chalandise



Neuf-Brisach dispose de 2 zones de chalandise

- une zone de chalandise primaire correspondant à la population de la commune et aux actifs non-résidents de la commune et aux touristes
- une zone de chalandise secondaire correspondant à la population présente dans un rayon d'une quinzaine de minutes.

Des flux qui se croisent :

- attractivité pour les tissus marchands des communes transfrontalières allemandes où les produits basiques sont moins chers
- recherche des produits locaux français ou relevant de la gastronomie pour la population allemande

##### Neuf-Brisach

##### ZC Neuf-Brisach

	850 ménages en 2015 +/- 1.000 ménages en 2022	+/-8.000 ménages en 2015 +/-8.900 ménages en 2022
	560 salariés en 2015 (actifs ne résidant pas sur la commune) 560 salariés en 2022	
	+/-25.000 touristes en 2018	
	2.215 euros / mois	3.327 euros / mois

Source : Étude de faisabilité de redynamisation de la ville de Neuf-Brisach, phase 1 « diagnostic », CITIVIA, avril 2020.

La place d'Armes accueille plusieurs marchés par semaine. L'offre commerciale se concentre sur la rue de Bâle et la partie sud-est de la place d'Armes. L'offre est globalement peu qualitative, et

compte tenu des coûts d'investissement trop importants, peu de professionnels ont entrepris de rénover leurs vitrines et devantures.

Comme dans la majorité des centres-villes, le commerce de proximité a été très durement atteint par le développement des grandes surfaces en périphérie. Neuf-Brisach a toutefois conservé un supermarché intramuros, à rebours de toute la politique de développement économique territorial des quarante dernières années. Cela ne l'a cependant pas empêché de subir une forme de dévitalisation commerciale. Aujourd'hui, la pression des zones périphériques se fait toujours sentir d'autant plus que l'essor du commerce dématérialisé est de nature à pénaliser encore plus les petits commerçants. Mais la dématérialisation peut également se révéler être un atout pour le commerce de proximité, tout comme le changement des modes de consommation.

Par ailleurs, le tissu marchand de Neuf-Brisach présente quelques déséquilibres. Le calcul du taux de commercialité le met en évidence. Le taux de commercialité correspond au nombre de commerces (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture et loisirs) divisé par le total des activités. Le taux de commercialité de Neuf-Brisach gravite aux alentours de 30% tandis qu'un tissu marchand en situation d'équilibre devrait avoir un taux minimum de 40%. En outre, le taux de locaux vacants est important et se situe à environ 20%.

Autres preuves du déséquilibre commercial de Neuf-Brisach : le taux de services et santé-beauté (38%) est bien plus élevé que la moyenne. En situation d'équilibre, il ne dépasserait pas 30%. Le taux de café-restaurant se situe à 12% et correspond à un taux normal pour une commune qui n'est pas touristique. En revanche, grâce notamment au pôle de santé, la commune de Neuf-Brisach dispose d'une offre médicale et médico-sociale importante et qualitative.

Enfin, malgré son intérêt patrimonial et historique exceptionnel, la ville est assez discrète dans le paysage touristique alsacien. Compte tenu de l'importance du tourisme pour l'image de la ville et pour les commerces locaux, l'enjeu est d'accroître l'attractivité touristique de Neuf-Brisach en complémentarité avec les stratégies mises en œuvre par la CCPRB et l'office de tourisme.

## OBJECTIFS

---

- Développer une offre commerciale diversifiée et équilibrée ;
  
- Limiter la vacance commerciale ;

- Améliorer la qualité et l'image du tissu marchand pour favoriser sa fréquentation ;
- Accroître l'attractivité touristique de Neuf-Brisach.

## B) AXES OPERATIONNELS

---

### SYNTHESE

La stratégie économique et touristique de la ville s'appuie principalement sur les initiatives privées. La commune entend préserver son offre commerciale en incitant les nouveaux commerçants à s'installer à Neuf-Brisach par des aides financières ou réglementaires, ainsi que par la réduction de la vacance. La commune assurera un développement équilibré des activités économiques pour permettre de renforcer les activités à destination des touristes (restaurants, cafés, hébergement).

L'attractivité économique et touristique de la ville est également liée à la mise en valeur des espaces publics<sup>12</sup>. En effet, ce sont les espaces commerçants (place d'Armes et rue de Bâle) qui feront l'objet d'une restructuration prioritaire et hautement qualitative. Les requalifications prévues de la rue de Bâle et de la place d'Armes entraîneront *de facto* un renforcement de l'attractivité commerciale. Elles répondront aux attentes des commerçants en permettant l'installation de terrasses et en libérant de l'espace pour les piétons. De plus, les propriétaires de locaux commerciaux souhaitant rénover leurs vitrines et devantures commerciales seront subventionnés par la ville à hauteur de 20% du montant de leurs travaux (40% en 2022 et 2023)<sup>13</sup>.

Enfin, la compétence « tourisme » étant partagée par divers échelons territoriaux, la commune soutiendra activement les projets portés par d'autres collectivités qui auraient des impacts positifs sur son développement. Ainsi, la commune soutiendra le projet, porté par la région Grand Est, de création d'un port fluvial à Neuf-Brisach (bassin situé près de la caserne de pompiers) suite à la réouverture à la navigation du canal du Rhône au Rhin.

---

<sup>12</sup> Cf. orientation stratégique n°2

<sup>13</sup> Selon les conditions définies dans le règlement d'attribution de l'AMVPER annexé à la délibération n°3 du 21 mars 2022.

---

### 3.1 CONFORTER LA DIVERSITE COMMERCIALE

Afin de conforter la diversité commerciale de Neuf-Brisach, la commune adoptera une politique concrète de soutien aux acteurs économiques locaux en complément des missions d'accompagnement assurées par la CCPRB. Cette stratégie s'appuie sur les effets juridiques produits par l'ORT. Ainsi, l'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale s'applique à tous les commerces de moins de 5 000 m<sup>2</sup> (2 500 m<sup>2</sup> pour les commerces à prédominance alimentaire). Les nouveaux commerçants économisent ainsi 5 mois de délai de procédure.

L'installation de nouveaux commerçants sera d'abord facilitée par une prime de bienvenue accordée par la ville pour couvrir une partie du loyer de la première année d'exploitation. Cette aide au loyer sera versée à tous les nouveaux commerçants respectant les conditions établies par un cahier des charges.

Afin de lutter contre la vacance commerciale, un recensement complet des locaux vacants sera effectué. La commune disposera d'une base de données qui sera mise à disposition des futurs commerçants, après accord des propriétaires. L'identification des potentialités d'installation ainsi que le référencement des activités commerciales seront facilités par la mise en place du nouveau site internet.

La caserne Mahon sera confortée dans sa vocation économique. En effet, les bureaux actuellement présents seront proposés aux entreprises souhaitant s'installer à Neuf-Brisach. L'ensemble du bâtiment sera progressivement réhabilité pour permettre d'y créer des ateliers d'artisans et des nouveaux bureaux.

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

- ✓ Fin 2022 : adoption du règlement d'attribution d'une aide aux loyers pour les nouveaux commerçants.

---

## 3.2 DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE NEUF-BRISACH

### *Augmenter l'offre de cafés et restaurants*

Dans l'objectif d'augmenter l'offre de cafés, bars et restaurants, un appel à projets sera réalisé pour recueillir les projets de potentiels investisseurs prêt à s'installer porte de Colmar. La possibilité de mettre en place des terrasses dans les rues requalifiées augmentera également l'intérêt d'installer ces activités en centre-ville.

### *Augmenter et améliorer l'offre d'hébergement touristique*

Afin d'accroître également l'offre hôtelière, un appel à projet sera réalisé pour la création d'un hôtel dans le bâtiment dit « hangar Ferrari ».

Le camping Vauban sera réhabilité dans le cadre d'un nouveau contrat de délégation de service public signé avec la société *Huttopia*. Pendant 20 ans, plus de 2,8 millions d'euros hors taxes seront investis dans l'amélioration du camping. La ville s'est engagée à mobiliser 262 500 euros pour participer au financement des travaux immobiliers et paysagers. Les missions confiées au délégataire permettront de développer l'activité touristique au sein de Neuf-Brisach et donc le rayonnement national et international de la ville.

### *Redéfinir et harmoniser la signalétique touristique*

Afin de pouvoir offrir aux visiteurs des explications précises sur l'histoire de la cité et son patrimoine, la signalétique sera renouvelée. L'accent sera mis sur la qualité du mobilier sélectionné, l'adaptation aux personnes en situation de handicap, la précision et la qualité pédagogique du contenu.

## 4. FOURNIR L'ACCES AUX EQUIPEMENTS ET AUX SERVICES PUBLICS

### A) DIAGNOSTIC SYNTHETIQUE

La ville de Neuf-Brisach, exerçant une fonction de centralité sur son territoire, concentre l'essentiel des services publics entre ses murs. Elle constitue un **centre intermédiaire d'équipements et de services** qui fait d'elle un foyer d'activité indispensable pour la population environnante. Les centres intermédiaires les plus proches sont Fessenheim, Marckolsheim et Horbourg-Wihr (Colmar étant un centre majeur d'équipements et de services)<sup>14</sup>.

La commune s'est engagée dans une démarche volontaire pour préserver cette offre en accueillant un espace France services en mairie, rassemblant en un seul point des services essentiels. Par ailleurs, la mairie accueille également des permanences de certains services (CAF, impôts).

Alors que 13 millions de personnes sont considérées comme étant en difficulté avec le numérique en France<sup>15</sup>, le maintien de services publics de proximité se justifie. Une accessibilité physique des services publics permet également de lutter contre le non-recours aux aides et contre les services payants proposant aux usagers, découragés par la complexité administrative et la dématérialisation, d'accéder aux aides sociales pour lesquelles ils sont éligibles. La commune et son espace France services doivent accompagner vers leurs droits les personnes qui en ont besoin.

Témoignage de la vitalité démocratique et socio-économique d'un bassin de vie, la présence d'une offre de services publics importante et variée est une nécessité pour une ville-centre. Consciente de ces enjeux, la municipalité a activement participé à la préservation, voire à l'amélioration de l'offre existante. La ville accueille et gère aujourd'hui un pôle de santé, ouvert en 2020 en pleine crise sanitaire et regroupant une dizaine de professionnels. Le succès de ce pôle amène aujourd'hui la ville



---

<sup>14</sup> « Les fonctions de centralité d'équipements et de services dans les dynamiques territoriales », étude de l'agence nationale de cohésion des territoires, 5 novembre 2020.

<sup>15</sup> « Dématérialisation des services publics : 3 ans après, où en est-on? », rapport de la Défenseur des droits, 15 février 2022.

à engager des travaux d'extension pour accueillir encore de nouveaux soignants souhaitant s'installer à Neuf-Brisach.

Par ailleurs, la ville, souhaitant préserver l'implantation d'un centre des finances publiques sur son territoire, avait porté la réhabilitation d'une partie de la caserne Mahon pour accueillir les bureaux neufs que la trésorerie occupera jusqu'à la fin de l'année 2022. La ville soutient aujourd'hui activement le projet de réhabilitation de la caserne de gendarmerie qu'elle souhaite accompagner (mis à disposition de locaux durant les travaux, relogements des gendarmes, etc.).

Enfin, la commune est profondément engagée dans la promotion et la mise en valeur de la culture qu'elle souhaite rendre accessible à tous. La ville s'appuie en effet sur des atouts majeurs, comme son patrimoine unique et le personnage de Vauban. Si la rénovation et l'entretien des remparts participent de cette valorisation, la commune a également souhaité ouvrir un musée en 1957 pour faire connaître à tous l'histoire de Vauban et de Neuf-Brisach. Bénéficiant aujourd'hui de l'appellation « musée de France », l'établissement a été en partie rénové et modernisé en 2022. Cependant il demeure vieillissant et peu fréquenté et doit se doter d'un « projet culturel et scientifique » ou devenir un centre d'interprétation, ce qui redéfinira complètement la manière dont seront présentées et valorisées les collections.

La place de la culture dans le patrimoine militaire est également confortée par des événements artistiques majeurs comme des expositions d'œuvres d'art dans les tours bastionnées réhabilitées ou

### Un « musée de France »

*Cette appellation témoigne de la reconnaissance de l'institution par le ministère de la Culture. Elle signale aux visiteurs l'intérêt du musée et de ses collections. Ceci concerne un peu plus de 1.200 institutions en France, qui offrent pour chacune un bâtiment, des collections accessibles au public, une équipe de professionnels et une garantie de qualité. Ces institutions sont réparties sur l'ensemble du territoire national.*

Source : ministère de la culture

encore le festival « Remp'Arts », biennale de *land art*, porté par l'association Art et patrimoine soutenue par la ville. La ville accueille également un musée des arts urbains et du *street art* (MAUSA Vauban), dans des casemates de l'enceinte de sûreté, qui participe à la mise en valeur du patrimoine militaire ainsi qu'au rayonnement culturel de la ville.

Si la commune dispose de nombreux atouts qu'elle a su mettre en valeur, ce fort potentiel est freiné par divers éléments. L'étude de redynamisation menée en 2020 démontre en effet qu'il manque notamment un lieu phare et des événements emblématiques pour faire de Neuf-Brisach un site culturel majeur en Alsace.

## OBJECTIFS

---

- Créer un lieu culturel phare, vecteur d'attractivité touristique ;
- Améliorer et étoffer la programmation culturelle de la cité ;
- Réhabiliter et mettre à disposition des locaux pour les associations et services publics ;
- Offrir aux habitants des équipements sportifs de proximité.

## B) AXES OPERATIONNELS

---

### SYNTHESE

En matière d'équipements et de services publics, la stratégie de la ville consiste d'abord à préserver l'existant, en permettant aux services et aux associations de jouir de locaux adaptés et de qualité. Pour cela, la commune investira notamment dans la réhabilitation de locaux, et en assurera la gestion. En outre, la commune œuvrera particulièrement en faveur de la culture, via la rénovation du musée ou encore la montée en gamme de festivals artistiques.

---

### 4.1 CONFORTER LA PLACE DE LA CULTURE A NEUF-BRISACH

Dans l'objectif de **mettre en place une politique culturelle ambitieuse** et de concevoir et gérer **le projet culturel du musée Vauban**, le conseil municipal a décidé d'ouvrir un poste d'attaché de conservation du patrimoine<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Délibération n°14 du 11 avril 2022.

### *Conforter la porte de Belfort comme pôle culturel et touristique*

La porte de Belfort, classée monument historique, est un bâtiment emblématique de Neuf-Brisach. Traversé par les circuits touristiques, il accueille aujourd'hui le musée Vauban qui occupe deux salles au rez-de-chaussée. Le premier étage est constitué de salles mises à disposition d'associations. Les combles ne sont pas utilisés. Compte tenu de l'intérêt patrimonial et de la vocation culturelle et associative du site, le bâtiment fera l'objet d'une réhabilitation complète, notamment du premier étage et des combles, afin de positionner ce bâtiment comme le principal pôle culturel et touristique de la commune.

Ce projet intègre la redéfinition de l'offre culturelle et l'extension du musée de la ville. En effet, « un investissement d'envergure, basé sur un projet scientifique et culturel ambitieux, pour une réouverture sous la forme d'un espace d'interprétation immersif susceptible de fixer une clientèle touristique grand public (famille, seniors, allemands...) pour une visite longue (1h30 à 2h) avec une tarification adaptée, se justifierait<sup>17</sup>. » En complément des actions du projet scientifique et culturel du musée, la porte de Belfort pourrait également accueillir une « Micro-Folie », musée numérique accompagné de modules optionnels (*FabLab*, bibliothèque et ludothèque, espaces de convivialité avec un café associatif, etc.).

### *Optimiser les événements artistiques et culturels et développer de nouveaux festivals*

Le festival « Remp'Arts » nécessite une montée en gamme pour devenir un vecteur d'attractivité culturelle majeur sur le territoire (mobilisation d'artistes internationaux, expositions temporaires payantes, lancement événementiel festif, programme off gratuit sur la période estivale...). D'autres événements pourraient être organisés à Neuf-Brisach pour renforcer le programme culturel de la cité : un festival sons et lumières dans les remparts ; des ateliers hors les murs pour les artistes ; un festival des jardins, etc.

Les événements artistiques et culturels sont aujourd'hui portés par des bénévoles actifs et passionnés. L'attaché de conservation du patrimoine, responsable de la politique culturelle de la ville, pourra leur fournir un appui important dans la conception et la mise en œuvre de leurs actions.

---

<sup>17</sup> Étude de faisabilité de redynamisation de la ville de Neuf-Brisach, phase 1 « diagnostic », CITIVIA, avril 2020, p. 40.

---

## 4.2 PROPOSER AUX SERVICES PUBLICS ET ASSOCIATIONS D'INTERET GENERAL DES LOCAUX ADAPTES

La ville entend poursuivre sa politique de soutien au tissu associatif et aux services publics implantés sur son territoire, ou souhaitant s'y installer, en proposant des locaux rénovés et adaptés à leurs besoins. Selon les conclusions de l'étude de faisabilité en cours de réalisation et des besoins des associations, la commune engagera des travaux de rénovation de la maison des associations, aujourd'hui en partie vacante. Par ailleurs, la rénovation de certains bâtiments communaux (hôtel de ville, porte de Belfort, etc.) pourra également offrir des locaux à certaines associations ou services publics. Enfin, le conseil municipal étudiera la construction d'une salle multi-activités.

### *Investir dans les équipements sportifs de proximité*

La commune souhaite investir dans la construction d'équipements sportifs de proximité pour répondre aux besoins des fédérations sportives. Les espaces actuellement dédiés à ces équipements dans les glacis pourront être mobilisés afin d'accueillir des petites infrastructures comme des plateaux multisports, terrains de basket 3x3, etc. Certains bâtiments de la ville pourront aussi accueillir des petites salles de gym, dojos, etc. L'actuelle salle des fêtes pourrait également être réhabilitée en salle multi-activité pour permettre à des activités sportives de s'y tenir.



### IDEE DU CONSEIL MUNICIPAL DES JEUNES

*Proposer aux habitants de Neuf-Brisach un parcours de santé dans les remparts afin d'encourager les pratiques sportives.*

## 5. AMPLIFIER LA TRANSITION ECOLOGIQUE DE NEUF-BRISACH

### A) DIAGNOSTIC SYNTHETIQUE

Le réchauffement climatique est une réalité qui peut déjà être observée à l'échelle planétaire puisque les températures ont augmenté en moyenne de 1,09°C par rapport à l'ère préindustrielle. Par conséquent, les épisodes de fortes chaleurs en Europe sont et seront plus fréquents et plus intenses avec des effets notables sur la biodiversité et la santé humaine. Selon les scientifiques du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, il est donc indispensable de mettre en place aujourd'hui des mesures d'atténuation pour limiter l'émission de gaz à effet de serre qui résultent de nos moyens de transports, notre alimentation ou notre logement. Pour ces scientifiques, sauvegarder la biodiversité est également indispensable pour limiter les effets du réchauffement climatique<sup>18</sup>. A son modeste niveau, mais consciente de l'importance du défi à relever, la ville de Neuf-Brisach souhaite résolument s'engager dans l'effort national, européen et mondial de transition écologique.

La commune s'engage d'abord dans la sauvegarde de la biodiversité. L'ensemble des fortifications de la ville, soit la majorité du ban communal, est inscrit à l'inventaire des **zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique** (ZNIEFF). Les remparts de Neuf-Brisach constituent une ZNIEFF de type 1 qui s'applique aux « espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire<sup>19</sup>. »

Soucieuse de préserver cette zone remarquable, la commune a commandé en 2010 une étude relative à la gestion intégrée de la couverture végétale de ses fortifications. Réactualisée en 2022 cette étude a conduit à la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts afin de préserver l'équilibre de la faune et de la flore.

Un autre levier d'action très efficace pour favoriser l'adaptation au changement climatique consiste à engager une transition énergétique des logements et des bâtiments publics. C'est la raison pour laquelle la commune a souhaité réaliser des travaux de rénovation énergétique des écoles

---

<sup>18</sup> « *Climate Change 2022: Impacts, Adaptation and Vulnerability* », 6<sup>e</sup> rapport du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (Giec), 27 février 2022.

<sup>19</sup> Site internet de l'inventaire national du patrimoine naturel.

élémentaire et maternelle en 2022 afin de réduire drastiquement le coût énergétique et les émissions de gaz à effet de serre liées au chauffage des bâtiments. Toutefois, la commune ne dispose pas de diagnostics précis permettant d'évaluer l'état énergétique de ses autres bâtiments et de son réseau d'éclairage public. Un état de lieux précis de la consommation énergétique du patrimoine communal et des préconisations de travaux de rénovation sont un préalable nécessaire à la planification de la transition énergétique.

## OBJECTIFS

---

- Conforter et valoriser la gestion écologique des espaces verts de la commune ;
- Végétaliser le centre-ville de manière durable et éco-responsable ;
- Planifier et engager la rénovation énergétique du patrimoine communal.

## B) AXES OPERATIONNELS

---

### SYNTHESE

Afin d'amplifier la transition écologique de Neuf-Brisach, la commune poursuivra ses efforts en matière de gestion des espaces verts et de la nature en ville. Elle prendra un soin particulier à mettre en œuvre la transition énergétique de son patrimoine public, à l'instar des travaux entrepris sur son patrimoine privé (cf. axe 1.5 – *réhabiliter les logements appartenant à la commune*).

---

## 5.1 RENFORCER LA GESTION DURABLE DE LA NATURE EN VILLE ET DANS LES REMPARTS

La commune souhaite adopter toutes les pratiques vertueuses permettant de gérer écologiquement ses espaces verts. Elle engagera des démarches de valorisation et d'amélioration de ses pratiques pour présenter sa candidature au label « commune nature » en 2023. Ce



label récompensera les efforts de la municipalité en faveur de la préservation de la biodiversité par le biais d'aides financières. Par ailleurs, il permettra à la ville d'anticiper les changements de réglementation, comme l'interdiction des engrais de synthèse. Afin de préparer la candidature de la ville, les services techniques municipaux adopteront, dès la fin de l'année, des nouveaux modes de gestion écologiques (gestion de l'arrosage, utilisation des engrais, choix des plantations, etc.).



### IDEE DU CONSEIL MUNICIPAL DES JEUNES

*Installer un sentier botanique dans les remparts pour faire connaître aux habitants et aux touristes la richesse faunistique et floristique de ces espaces.*

La ville renforcera la communication auprès de la population pour présenter ses actions en faveur de la biodiversité, et notamment son plan de gestion différencié des espaces verts. Un sentier pédagogique botanique sera ainsi aménagé dans les remparts.

Enfin, la végétalisation et le fleurissement de la ville seront effectués de manière durable et pensés de manière à s'adapter au changement climatique. L'axe 2.3 du plan de revitalisation (*végétaliser et fleurir la ville*) sera mis en œuvre en cohérence avec les exigences du cahier des charges « commune nature ».

---

## 5.2 ENGAGER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PATRIMOINE COMMUNAL

Afin d'obtenir des diagnostics et des plans d'action énergétiques pour engager des travaux de rénovation de l'hôtel de ville, de la salle des fêtes ainsi que de l'éclairage public, la ville va engager des études en 2022. Aidée par la Banque des territoires avec qui elle bâtira sa programmation de travaux et son plan de financement, la commune effectuera des travaux qui lui permettront de réduire sa

consommation d'énergie et de limiter son empreinte carbone. La rénovation de l'éclairage public répondra aussi à des objectifs de mise aux normes afin de réduire les pollutions lumineuses néfastes pour la biodiversité et la santé des habitants.

## GLOSSAIRE

PVD : petites villes de demain

ANAH : agence nationale de l'habitat

OPAH-RU : opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

ORT : opération de revitalisation du territoire

CCPRB : communauté de communes Pays Rhin Brisach

AMVPER : aide à la mise en valeur du patrimoine et des espaces résidentiels

PLUI : plan local d'urbanisme intercommunal

SPR : site patrimonial remarquable

INSEE : institut national de la statistique et des études économiques

CNSA : caisse nationale de solidarité pour l'autonomie

- A) Plan d'actions
- B) Plan d'aménagement
- C) Maquette financière prévisionnelle
- D) Calendrier prévisionnel

*Tous ces documents feront l'objet d'une révision annuelle.*

## A) PLAN D' ACTIONS

---

### 1. Les actions

#### Orientation stratégique n°1

- ✓ Création d'un habitat inclusif ;
- ✓ Réhabilitation de la caserne Suzzoni en logements neufs ;
- ✓ Réhabilitation de 3 logements au 6 rue du 28e RIF ;
- ✓ Réhabilitation complète de 2 logements et création de 2 logements (Palais du gouverneur) ;
- ✓ Réhabilitation complète de 2 logements et création de 2 logements (10 place d'Armes) ;
- ✓ Réhabilitation d'un immeuble comportant 2 logements et commerces (16 rue de Bâle).

#### Orientation stratégique n°2

- ✓ Requalification de la rue de Bâle ;
- ✓ Requalification de la place d'Armes ;
- ✓ Inciter les propriétaires privés à mettre en valeur le patrimoine.

#### Orientation stratégique n°3

- ✓ Réhabilitation du camping municipal.

## Orientation stratégique n°5

- ✓ Renforcer la gestion durable de la nature en ville et dans les remparts ;
- ✓ Rénovation énergétique de l'éclairage public ;
- ✓ Rénovation énergétique de l'hôtel de ville.

## **2. Outils et projets complémentaires**

Le plan d'action de la commune de Neuf-Brisach est appuyé par des outils, des dispositifs, des cessions stratégiques du patrimoine communal ou des petits projets (simples, rapides, peu transversaux et mobilisant peu de partenaires). Ces éléments, détaillés dans le plan de revitalisation de la ville, annexé à la présente convention, sont rappelés ci-dessous.

- Instauration d'outils complémentaires à l'OPAH-RU :
  - Permis de louer et un permis de diviser ;
  - Taxe d'habitation sur les logements vacants (En place) ;
  - Prime de sortie de la vacance (En place).
- Cession maîtrisée des immeubles du patrimoine communal à des porteurs de projet :
  - Maison 14 place de la porte de Strasbourg (logements) ;
  - Maison « Muller », 7 rue de Strasbourg (logements) ;
  - Immeuble rue du Temple (logements) ;
  - Porte de Colmar (restaurant) ;
  - Ancien hangar « Ferrari » (hôtel).
- Instauration d'une aide aux loyers à destination des nouveaux commerçants ;
- Optimisation du festival Remp'Arts ;
- Réalisation d'un parcours de santé et investissement dans les équipements sportifs de proximité.

### **3. Projets en maturation**

- ✓ Requalification d'un axe principal ;
- ✓ Requalification de la place de l'hôtel de ville ;
- ✓ Aménagement d'un parc public sur l'ancienne poudrière ;
- ✓ Réhabilitation de la caserne Mahon ;
- ✓ Redéfinition et harmonisation de la signalétique touristique ;
- ✓ Réhabilitation de la porte de Belfort et du musée Vauban ;
- ✓ Réhabilitation de la maison des associations ;
- ✓ Renforcer la gestion durable de la nature en ville et dans les remparts ;
- ✓ Construction d'une salle multi-activités.