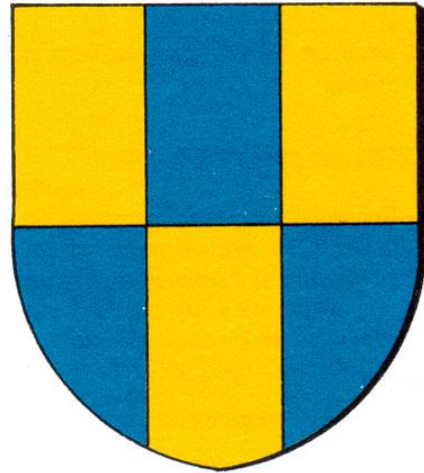


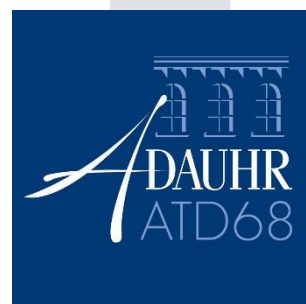
PLAN LOCAL d'URBANISME

Document de travail

Hégenheim



- 1. Rapport de présentation**
 - 1.b. Analyse du potentiel de densification et logique de modération de la consommation foncière**



Octobre 2018

SOMMAIRE

1. Réajustement de l'enveloppe urbaine T0 du SCoT	3
1.1. L'enveloppe urbaine du SCoT	4
1.2. Surfaces inscrites au T0 mais non reprises en zone(s) constructible(s)	4
1.3. Conclusion partielle	5
2. Evaluation du potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine T0.....	7
2.1. Eléments méthodologiques.....	8
2.2. Les parcelles vides non-dévolues à l'habitat.....	8
2.3. Les parcelles vides dévolues à l'habitat.....	9
2.4. Conclusion partielle	10
3. Surfaces inscrites en dehors de l'enveloppe urbaine T0	11
3.1. Surfaces hors T0 à vocation principale d'habitat.....	12
3.2. Surfaces hors T0 de réserves foncières pour de l'habitat.....	13
3.3. Surfaces hors T0 pour des équipements publics	13
3.4. Surfaces hors T0 pour l'activité économiques.....	14
3.5. Surfaces hors T0 pour le développement des gravières	16
3.6. Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global	17
3.7. Conclusion partielle	17
4. Conclusions sur la modération de la consommation foncière.....	18

1.1. L'enveloppe urbaine du SCoT

La commune d'Hégenheim est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Huningue et de Sierentz approuvé le 20 juin 2013.

Le SCoT définit une enveloppe urbaine de référence T0 qui fait état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCoT et sert de référence au calcul des besoins en zone d'extension.

Extrait du DOO du SCoT :

« Le SCOT délimite l'état actuel de l'urbanisation (enveloppe urbaine – T0) de chaque commune du territoire à la date d'approbation du SCOT ; cet état des lieux sert de référence à l'évaluation de la consommation foncière.

Les enveloppes urbaines intègrent les éléments suivants :

- les constructions existantes ;
- les équipements sportifs et de loisirs existants en continuité urbaine ;
- les constructions limitrophes à la zone urbaine même lorsqu'elles ne sont pas à usage d'habitat ;
- les sites concernés par des permis de construire déposés ou délivrés.

Le tracé de l'état de l'urbanisation identifie spécifiquement les espaces non bâtis de plus d'un hectare au sein de cette enveloppe. »

La révision du POS d'Hégenheim en vue de sa transformation en PLU est l'occasion de réajuster cette enveloppe urbaine T0 au plus près des réalités du terrain.

En effet, il existe des différences notables entre l'enveloppe des zones urbaines du PLU et le T0. Ces différences sont expliquées dans les développements suivants.

1.2. Surfaces inscrites au T0 mais non reprises en zone(s) constructible(s)

De nombreuses parcelles comprises dans l'enveloppe T0 n'ont finalement pas été classées dans une zone constructible pour de l'habitat au PLU. Ainsi, d'importantes surfaces du T0 se retrouvent classées en A, N ou 2AU. Les développements suivants viennent chiffrer et expliquer les logiques retenues. Ces explications sont illustrées par des extraits issus de la cartographie de la page précédente.

Tableau n°1 : surfaces T0 non reprises dans une zone constructible pour de l'habitat :

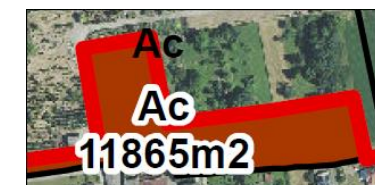
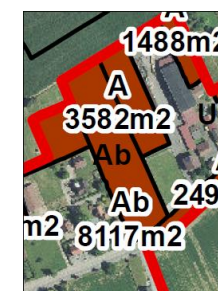
Secteurs	Surfaces inscrites au T0	
	m ²	ha
A	32 706	3,3
Aa	10 228	1,0
Ab	8 117	0,8
Ac	11 865	1,2
Sous-total A	62 916	6,3
N	87 321	8,7
Nd	3 797	0,4
Ni	1 876	0,2
Sous-total N	92 994	9,3
2AU	31 118	3,1
Sous-total 2AU	31 118	3,1
TOTAL	155 910	15,6

Les premiers écarts entre les contours du T0 et des zones U à vocation d'habitat s'expliquent par la volonté de la commune de modérer la consommation de terres agricoles et de répondre aux besoins de la profession agricole.

Ainsi, des profondeurs importantes en fonds de parcelles qui sont comprises dans le T0 ont été reclassées en zone A stricte (pour un total de 3,3 ha) :

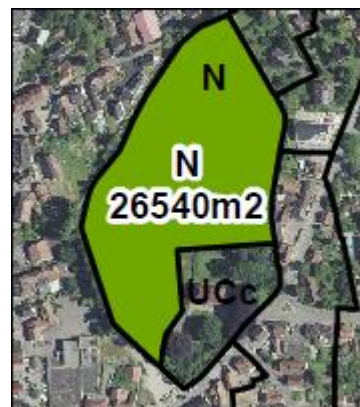


De plus, des terrains faisant partie d'exploitations agricoles dans le T0 ont été classés dans des secteurs agricoles constructibles sous conditions :



Au final, environ 6,3 ha du T0 du SCoT ont été reversés dans la zone agricole du PLU.

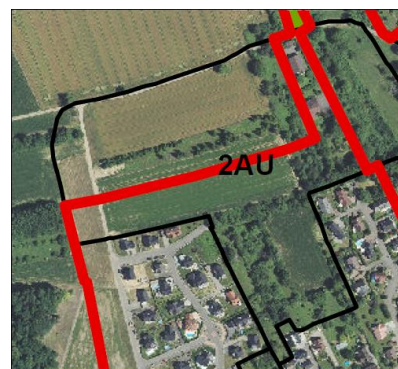
Les écarts suivants entre les contours du T0 et des zones U à vocation d'habitat s'expliquent par la volonté de la commune de préserver au mieux ses espaces naturels. Ainsi, un total de 9,3 ha du T0 du SCoT a été reversé en zone naturelle :



Ces écarts s'expliquent également par le choix de repérer les constructions isolées par un cerclage spécifique et non par un classement en U.



Enfin, un secteur classé dans le T0 lors de l'élaboration du SCoT n'a finalement pas été urbanisé en totalité. Les reliquats de ce secteur sont aujourd'hui classés en 2AU dans le PLU (3,1 ha) :



1.3. Conclusion partielle

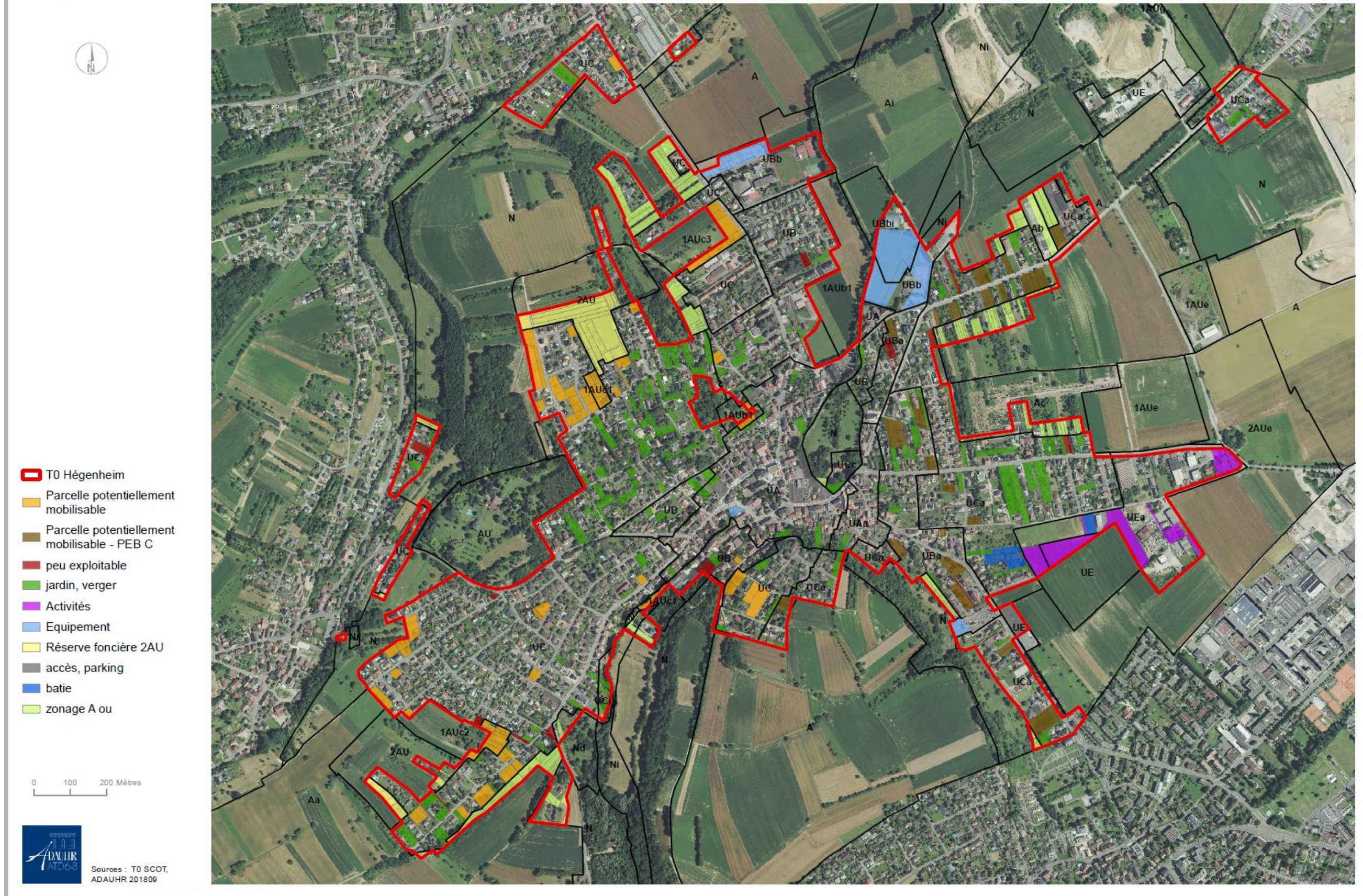
Ainsi, la commune d'Hégenheim a de façon volontariste procédé au réajustement à la baisse de l'enveloppe urbaine T0 du SCoT.

Au final, c'est un important total de 15,6 ha de T0 qui est reversé dans des zones inconstructibles pour l'habitat (A, N et 2AU).

En réajustant au plus près de la réalité son enveloppe T0, la commune d'Hégenheim fait montre d'une réelle et forte volonté en matière de modération de la consommation foncière.

2. Evaluation du potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine T0

Caractérisation des vides dans le T0 - Commune de Hégenheim



2.1. Eléments méthodologiques

La cartographie de la page précédente présente les parcelles non construites situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine T0 du SCoT. Les parcelles vides repérées ont ensuite fait l'objet d'une discrétisation qui vise à les qualifier.

L'objectif final de cette analyse est d'estimer le potentiel foncier effectivement mobilisable à des fins d'habitat.

2.2. Les parcelles vides non-dévolues à l'habitat

Une fois l'ensemble des parcelles vides repérées, il s'agit dans un premier temps de soustraire à ce total les parcelles qui n'ont pas vocation à être urbanisées à des fins d'habitat dans le PLU.

Ces parcelles ont été réparties dans les classes suivantes :

Catégorie	Description
A ou N	Sont reprises dans cette classe les parcelles vides du T0 qui sont classées en zones A ou N dans le PLU.
2AU	Sont reprises dans cette classe les parcelles vides du T0 qui sont classées en zone 2AU dans le PLU (et donc pas mobilisables dans le cadre du présent SCoT).
Activités	Sont reprises dans cette classes les parcelles vides du T0 qui sont classées dans des zones à vocation économique dans le PLU.
Equipements	Sont reprises dans cette classes les parcelles vides du T0 qui sont classées dans des zones à vocation d'équipement public dans le PLU.

Tableau n°2 : parcelles vides du T0 non-dévolues à l'habitat :

	Nombre de parcelles	Surface moyenne des parcelles (m ²)	Surface totale (ha)
A ou N	132	558	7,4
2AU	29	1 073	3,1
Activités	13	1 888	2,5
Equipements	19	1 968	3,7
TOTAL	193	864	16,7

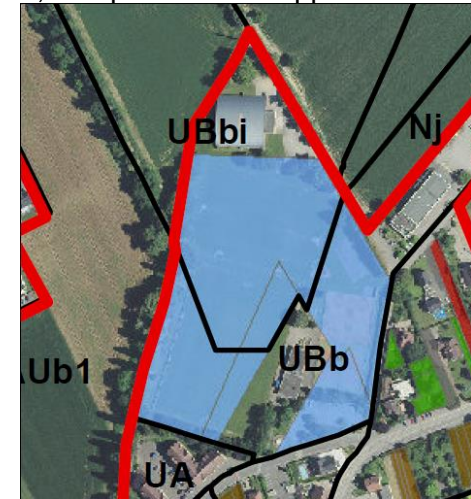
Ainsi, un total de 16,7 ha de parcelles vides comprises dans l'enveloppe urbaine T0 ne sont pas dévolues à l'habitat.

Ces surfaces vides se répartissent ainsi :

- 2,5 ha pour le développement économique (parcelles vides dans les zones d'activités existantes).



- 3,7 ha pour le développement des équipements publics existants.



- 10,5 ha de parcelles reclassées en zones non-constructibles (A, N et 2AU).



2.3. Les parcelles vides dévolues à l'habitat

Une fois les parcelles non-dévolues à l'habitat soustraites, il s'agit de caractériser les vides restants afin de pouvoir estimer au mieux le potentiel foncier effectivement mobilisable au sein du T0 pour de l'habitat.

Il s'agit d'analyser le potentiel foncier en termes de contraintes pouvant freiner la mobilisation des parcelles encore vides.

A Hégenheim six critères pouvant freiner la mobilisation des parcelles ont été retenus. A chacun de ces critères est associé un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Une contrainte qui rend une parcelle inconstructible se voit associée un coefficient de « 0 », tandis qu'une contrainte faible présente un coefficient proche de « 1 ».

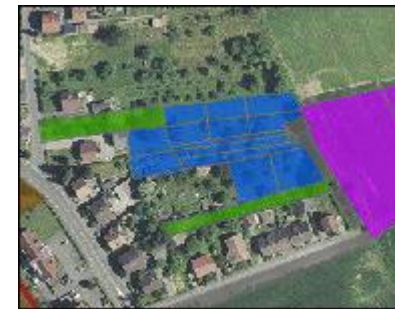
Critère	Définition	Coefficient de pondération
Bâties	Il s'agit des parcelles qui apparaissent encore cadastralement vides, mais qui sont en réalité support d'une ou plusieurs constructions. Elles ne présentent de fait pas de potentiel.	0%
Accès, parking	Il s'agit des parcelles qui servent d'accès, de desserte, de circulation ou de stationnement. Elles ne présentent de fait pas de potentiel.	0%
Peu exploitable	Cette catégorie retient des parcelles qui de par leur forme, leur géométrie ou leur enclavement paraissent difficilement mobilisables. On estime que 50% d'entre-elles pourraient être mobilisées pendant la durée de vie du PLU.	0%
Jardin, verger	Il s'agit de parcelles et de terrains qui sont actuellement occupés par des jardins ou des vergers. On les retrouve principalement dans les quartiers urbains peu denses et spontanés (zones UC). La majorité de ces jardins sont inclus dans une unité foncière qui comprend déjà une ou plusieurs constructions. On estime que 60% de ces jardins pourraient être mobilisées pendant la durée de vie du PLU.	20%
Mobilisable – PEB zone C	Il s'agit de parcelles qui ne présentent a priori pas d'autres contraintes que le classement en zone C du PEB. Elles pourraient être mobilisées au coup par coup pendant la durée de vie du PLU (rappel : le PEB y interdit les collectifs et les opérations d'ensemble).	75%
Mobilisable	Il s'agit de parcelles qui ne présentent a priori pas ou peu de contraintes et qui pourraient de fait être mobilisées pendant la durée de vie du PLU. Lorsque ces parcelles sont regroupées en entités de tailles conséquentes, le PLU les classe en zones à urbaniser afin de prescrire des opérations d'ensemble.	100%

Tableau n°3 : parcelles vides du T0 dévolues à l'habitat :

	Nombre de parcelles	Surface moyenne des parcelles (m ²)	Surface brute totale (ha)	Coefficient de pondération	Surface a priori mobilisable (ha)
Bâties	18	365	0,7	0%	0,0
Accès, parking	120	303	3,6	0%	0,0
Peu exploitable	21	522	1,1	0%	0,0
Jardin, verger	233	429	10,0	20%	2,0
Mobilisable - PEB	55	627	3,4	75%	2,6
Mobilisable	93	673	6,3	100%	6,3
TOTAL	540	465	25,1	-	10,8

Sur l'ensemble des parcelles qui apparaissent cadastralement vides, 18 sont en fait déjà bâties (0,7 ha) et 120 font office d'accès, de circulation ou de parkings qui desservent des constructions (3,6 ha).

- Parcelles bâties :



- Accès :



L'analyse urbaine a également permis de repérer 21 parcelles qui semblent peu exploitables, notamment du fait de leur géométrie ou de leur enclavement (1,1 ha) :



Ainsi, sur les 25,1 ha de parcelles qui apparaissent cadastralement vides dans des secteurs dévolus à l'habitat, 5,4 ha ne sont pas mobilisables car ils correspondent à des parcelles déjà bâties, à des circulations ou à des parcelles peu exploitables.

L'analyse a ensuite mis en avant d'importants jardins. Ce sont en effet, 233 parcelles de jardins qui ont été repérées, totalisant environ 10 ha.



La majeure partie de ces jardins sont inclus dans des unités foncières plus vastes et déjà bâties. De fait, la plupart de ces jardins forment une unité foncière fonctionnelle avec un logement existant.

Ces jardins se retrouvent en quasi-totalité dans des secteurs où l'urbanisation s'est faite de façon spontanée dans des quartiers en pente.

On estime que pendant la durée de vie du PLU, environ 20% de ces jardins pourraient être mobilisés à des fins d'habitat, en effet plusieurs critères les rendent difficilement mobilisables :

- appartenance de jardins à de unités foncières déjà bâtie,
- faible surface moyenne des parcelles (environ 429 m²),
- topographie majoritairement en pente,
- difficulté d'accès (jardins souvent en deuxième profondeur),
- classement dans la zone C du PEB sur la partie Est de la ville.

Ainsi, on estime qu'environ 2 ha de ces jardins pourraient être mobilisés d'ici 2036.

L'étude a ensuite mis en avant des parcelles qui apparaissent a priori exploitables mais sont cependant couvertes par la zone C du PEB. En plus des limitations et contraintes constructives du PEB, ces parcelles vides se situent dans des tissus urbains spontanés qui présentent un parcellaire peu propice à la densification.



On estime, qu'environ 75% de ces parcelles pourraient être amenées à s'urbaniser pendant la durée de vie du PLU, soit un potentiel d'environ 2,6 ha.

Enfin, 93 parcelles ont été repérées comme ne présentant a priori pas ou peu de contraintes et seraient de fait mobilisables à 100%.



Il s'agit principalement de parcelles vides dans des opérations d'aménagement type lotissement. Ces parcelles offrent un potentiel de 6,3 ha.

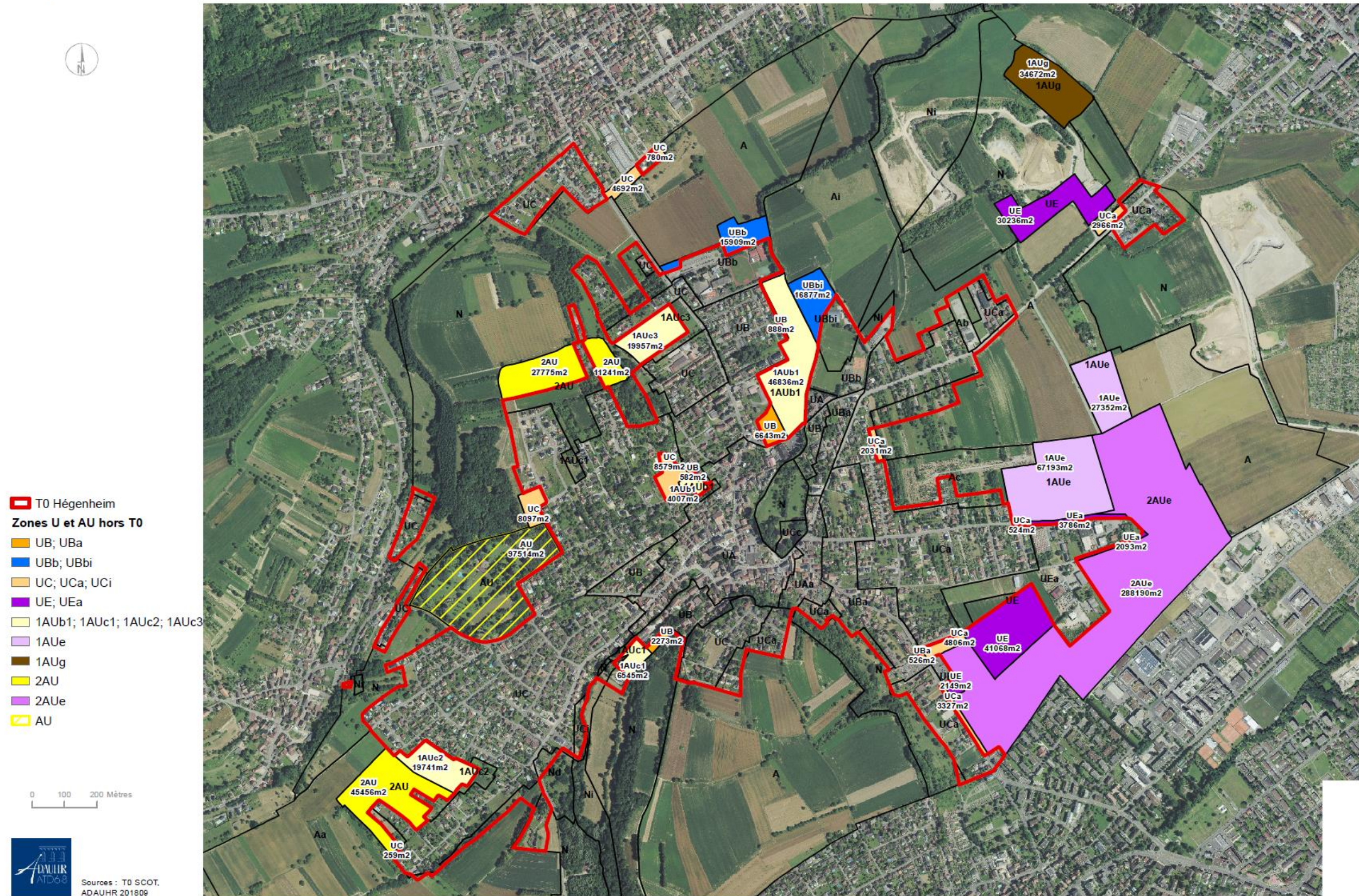
Au final, on estime que l'enveloppe urbaine actuelle offre un potentiel a priori effectivement mobilisable pour de l'habitat d'environ 10,8 ha.

2.4. Conclusion partielle

L'analyse du potentiel urbaine effectivement mobilisable pour de l'habitat au sein de l'enveloppe T0 aboutit sur un résultat d'environ 10,8 ha.

3. Surfaces inscrites en dehors de l'enveloppe urbaine T0

Projet de PLU et T0 - Commune de Hégenheim



3.1. Surfaces hors T0 à vocation principale d'habitat

Au final, 14,4 ha de terrains sont inscrits en-dehors de l'enveloppe urbaine T0 à des fins principales d'habitat.

Tableau n°4 : surfaces hors T0 à vocation principale d'habitat :

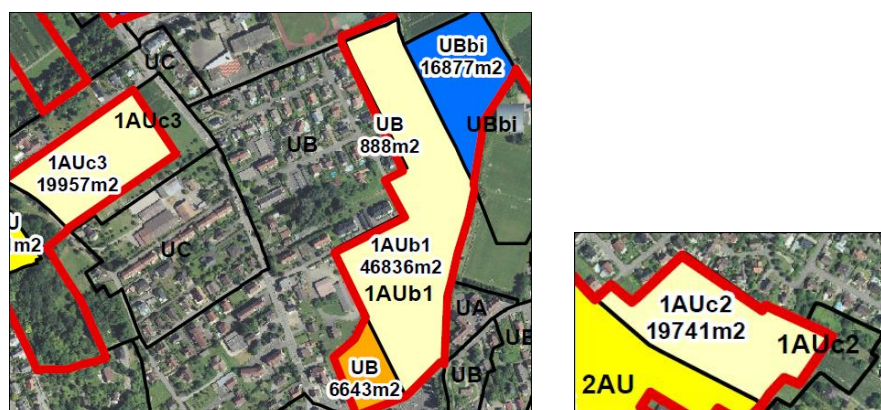
	Surface (m ²)	Surface (ha)
UB	10 386	1,0
UBa	526	0,1
UC	22 407	2,2
UCa	13 653	1,4
Sous-total U	46 972	4,7
1AUb1	50 844	5,1
1AUc1	6 545	0,7
1AUc2	19 741	2,0
1AUc3	19 957	2,0
Sous-total 1AU	97 087	9,7
TOTAL	144 058	14,4

Ces surfaces se répartissent de la façon suivante :

- 4,7 ha au sein des zones U du PLU (souvent des fonds de parcelles, parfois des surfaces un peu plus vastes suffisamment desservies en réseaux pour justifier un zonage U) :



- 9,7 ha au sein de secteurs d'extension 1AU (rappel la lettrine à l'arrière du nom des secteurs indique un phasage) :



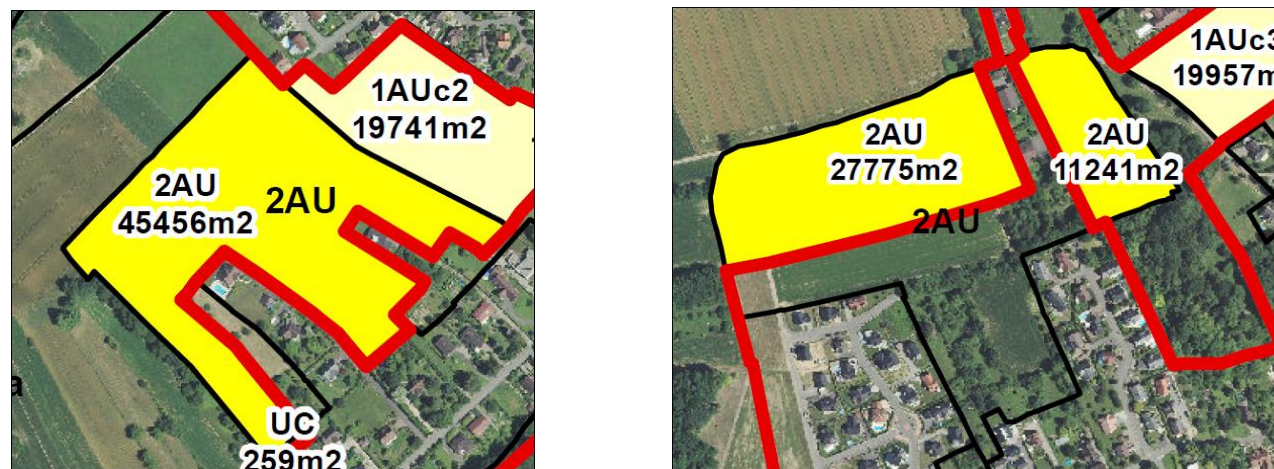
Ainsi, en inscrivant un total de 14,4 ha de surface hors T0 à vocation principale d'habitat, le PLU d'Hegenheim s'inscrit en compatibilité avec le SCoT, qui lui octroyait un maximum de 19 ha.

Extrait du DOO chapitre 2.4. du SCoT :

Nom de la commune	Document en vigueur à l'approbation du SCOT	Strate de l'armature	Besoins fonciers estimés par le SCOT (surfaces maximales)	Besoin foncier défini par la commune
HUNINGUE	PLU	Pôle urbain	63	0
SAINT-LOUIS	PLU			40
BARTENHEIM	POS	Pôles intermédiaires	128	19
BLOTZHEIM	PLU			19
HEGENHEIM	POS			19
HESINGUE	POS			19
KEMBS	POS			19
SIERENTZ	POS			19
VILLAGE-NEUF	POS		19	

3.2. Surfaces hors T0 de réserves foncières pour de l'habitat

Conformément aux dispositions du SCoT, des surfaces supplémentaires ont été inscrites en zones de réserves foncières 2AU.



Extrait du DOO chapitre 2.3 du SCoT :

- « Pour faciliter l'articulation des documents d'urbanisme locaux avec les objectifs fonciers édictés par le SCOT, les principes suivants sont fixés :
- l'inscription des zones d'extension urbaine est envisagée en respect des principes suivants :
 - l'inscription de zones d'extension à usage principal d'habitat (zones NAa ou AUa par exemple) mobilisables à court ou moyen ou sans procédure spécifique est admise, si elles répondent aux besoins identifiés à l'échelle du SCOT ;
 - l'inscription des surfaces excédentaires inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du SCOT est admise sous la forme de réserves foncières à conserver mais elles ne pourront pas être mobilisées avant l'échéance du SCoT ; »

Ces secteurs ne pourront pas être mobilisés avant l'échéance du SCoT.

Pour rappel, une partie des secteurs 2AU (3,1 ha) est compris dans le T0 mais n'a pas encore été urbanisée.

Tableau n°5 : surfaces hors T0 de réserves foncières pour de l'habitat :

	Surface (m ²)	Surface (ha)
2AU	84 473	8,4

3.3. Surfaces hors T0 pour des équipements publics

Hégenheim accueille sur son ban un collège et des équipements sportifs. Le PLU prévoit des surfaces hors T0 nécessaires au bon fonctionnement et au développement de ces équipements publics.

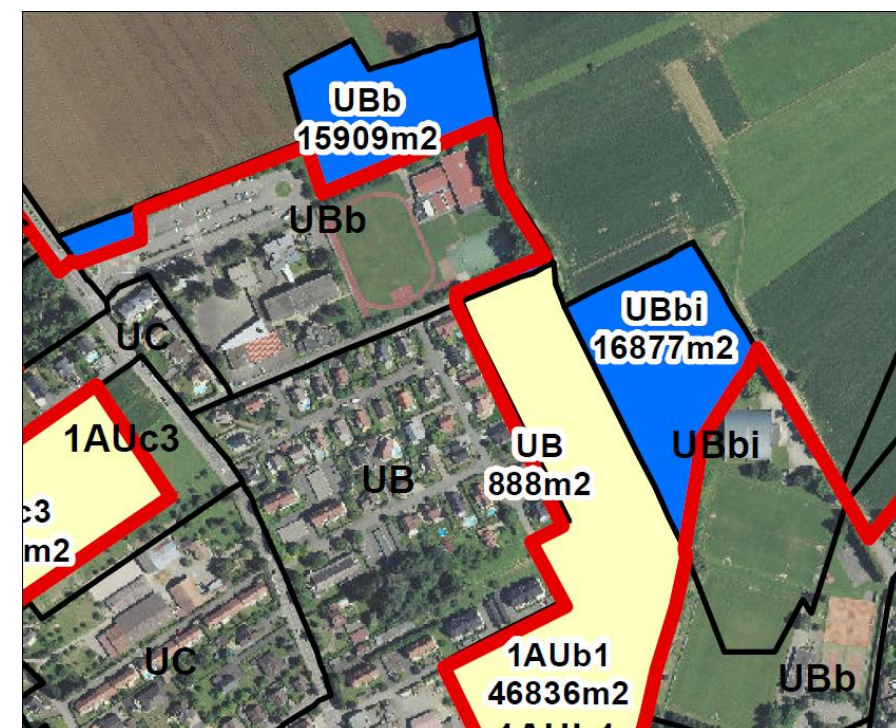


Tableau n°6 : surfaces hors T0 pour des équipements publics :

	Surface (m ²)	Surface (ha)
UBb	15 909	1,6
UBbi	16 877	1,7
TOTAL	32 786	3,3

Les secteurs d'équipements retenus sont inscrits au sein de l'enveloppe T0 et en continuité directe de cette enveloppe, conformément aux prescriptions du SCoT.

Extrait du DOO chapitre 3.2. du SCoT :

3.2. VEILLER AU MAILLAGE COHERENT DES EQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Prescriptions

L'optimisation de la répartition des équipements répondant aux exigences du dynamisme démographique et social se traduit par les orientations suivantes :

Dans l'ensemble du territoire :

- le développement des équipements est à prévoir en priorité au sein des enveloppes urbaines du SCOT pour favoriser la cohésion urbaine ;

4.2. MOBILISER UNE OFFRE FONCIERE POUR ANTICIPER LES BESOINS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le développement de sites à vocation principale d'activité en dehors des enveloppes urbaines du SCOT respecte la hiérarchisation définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

↳ Prescriptions

La répartition des surfaces vouées au développement économique sur le territoire est donc envisagée de la manière suivante :

Vocation de la zone	Surface maximale définie
Zone d'activités d'importance métropolitaine	200 ha
Zone d'activités de la plaine rhénane	120 ha
Zone à vocation intercommunale	25 ha
Développement local	27 ha
Total maximal estimé	372 ha

Les besoins fonciers maximums correspondent ainsi à 372 hectares dont 200 hectares destinés spécifiquement au développement des sites d'influence métropolitaine dont l'attractivité va rayonner au-delà du territoire du SCOT. Les surfaces sont à décompter du capital foncier dès lors qu'elles se situent au-delà de l'enveloppe urbaine définie dans le SCOT (cf § 2.3.).

4.3. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SITES D'IMPORTANCE METROPOLITAINE

Le développement aéronautique, industriel et tertiaire de rayonnement métropolitain induit un potentiel de développement économique spécifique et dynamique qui doit être soutenu pour constituer le moteur de l'ensemble du territoire. Cet objectif nécessite un besoin foncier spécifique évalué à 200 hectares au-delà des emprises actuelles de la plate-forme aéroportuaire.

↳ Prescriptions

Les sites d'activités d'importance métropolitaine ont vocation à répondre aux objectifs suivants :

- Consolider la dynamique économique transfrontalière, dans le prolongement notamment des activités de l'EuroAirport ;
- Assurer un lien avec le développement des infrastructures de transport en commun et le développement du pôle urbain principal et des communes limitrophes de ce dernier ;
- Structurer un secteur de développement stratégique, dans la partie française de l'agglomération trinationale, alliant zones d'emplois, équipements stratégiques, desserte par les transports en commun, services et habitat ;
- Mobiliser les espaces disponibles pour répondre aux besoins de développement de l'aéroport ;
- Permettre l'extension des équipements/activités/infrastructures de l'aéroport et notamment les activités de maintenance ;
- Prévoir l'ouverture de secteurs d'activités, notamment tertiaires ou industrielles, innovantes, compétitives et à fort potentiel de développement ;
- Développer une synergie avec les espaces économiques au Sud et à l'Ouest de l'aéroport sur le ban de Blotzheim pour un développement à vocation métropolitaine ;
- A plus long terme, aménager un site et les infrastructures de déplacement pour relier, par un secteur urbain à vocation notamment économique, la RD105 à Allschwil.

3.5. Surfaces hors T0 pour le développement des gravières

Le PLU d'Hégenheim prévoit un secteur 1AUg afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au bon développement des gravières.

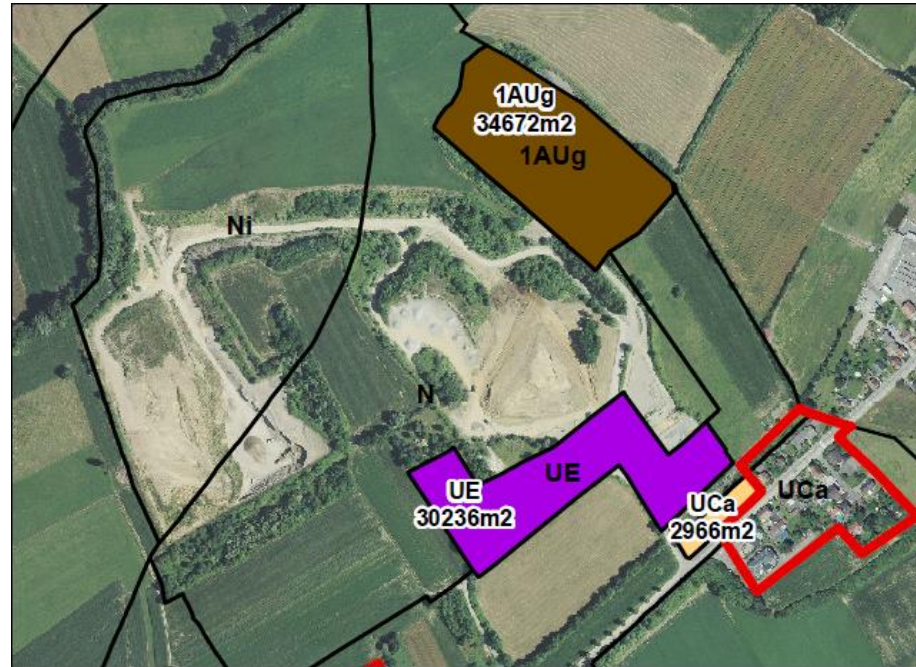
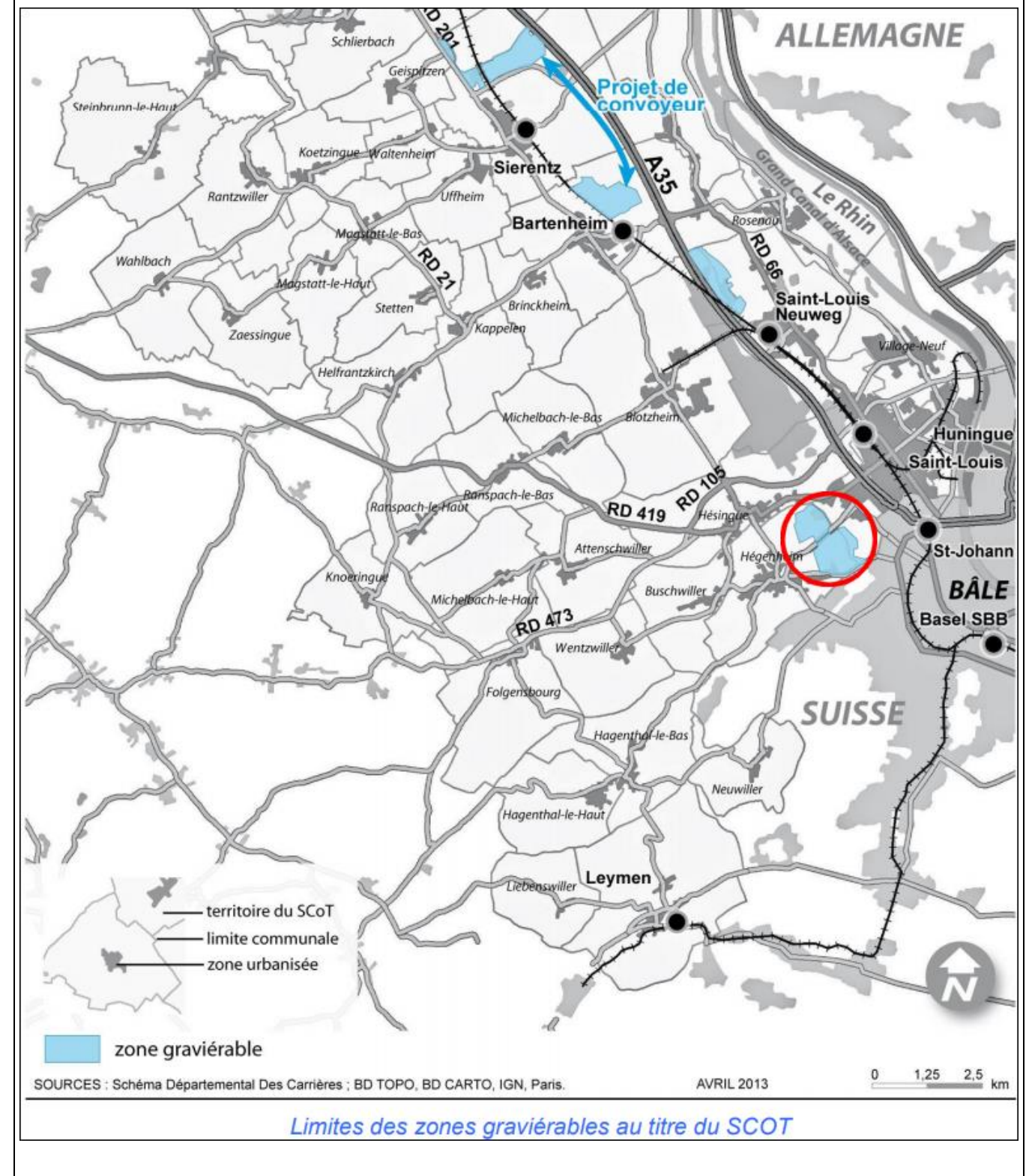


Tableau n°8 : surfaces hors T0 pour le développement des gravières :

	Surface (m ²)	Surface (ha)
1AUg	34 672	3,5

Le secteur 1AUg retenu est compatible avec les orientations du SCoT.

Extrait du DOO chapitre 4.7. du SCoT :



Limites des zones graviérables au titre du SCoT

3.6. Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Enfin, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global a été instauré au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme. Ce périmètre n'est pas inclus dans le T0.

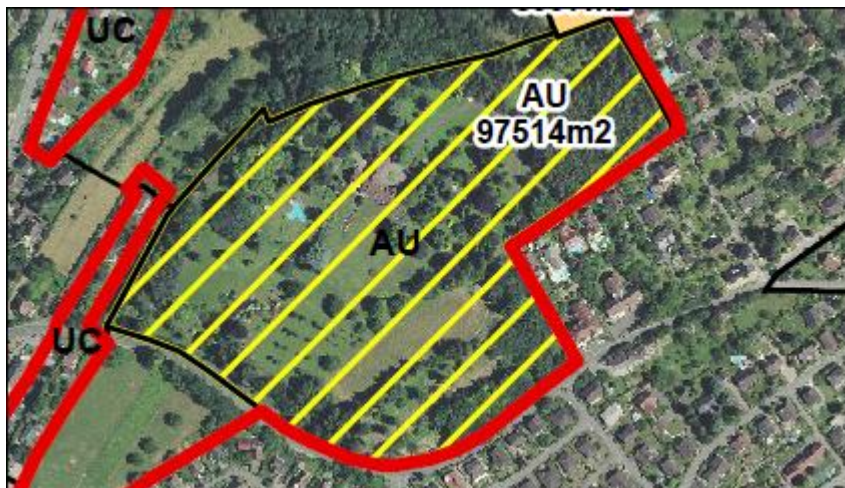


Tableau n°9 : surfaces hors T0 pour le périmètre d'attente de projet :

	Surface (m ²)	Surface (ha)
AU	97 514	9,8

Ce périmètre correspond à une vaste propriété, entourée d'un parc aménagé. Le projet en attente consiste en la transformation de la vaste résidence en show-room et centre de formation pour un industriel.

Le projet n'est aujourd'hui pas assez avancé pour être inclus directement dans le PLU, d'où le périmètre d'attente.

Dans tous les cas, la commune n'envisage pas de vocation résidentielle pour ce secteur.

3.7. Conclusion partielle

Au final, sur les 19 ha octroyés par le SCoT pour répondre à ses besoins démographiques, Hégenheim n'en inscrit que 14,4 ha.

Les réserves foncières, secteurs d'équipements publics, secteurs économiques et graviérables s'inscrivent en parfaite compatibilité avec le SCoT.

4. Conclusions sur la modération de la consommation foncière

Les chapitres précédents ont mis en exergue l'important travail de modération de la consommation foncière mené au travers du PLU d'Hégenheim. Les points suivants viennent lister les principales conclusions à retenir :

- La commune d'Hégenheim a mené un travail volontariste de réajustement à la baisse de l'enveloppe T0 du SCoT. Au final, ce sont 15,6 ha de parcelles inscrites dans le T0 qui ont été classés dans des zones inconstructibles du PLU (A, N et 2AU).
- Un travail fin d'analyse du potentiel urbain effectivement mobilisable pour de l'habitat a été mené. Ce travail résulte sur un potentiel a priori mobilisable d'environ 10,8 ha. Ces 10,8 ha permettront d'absorber environ 35% des besoins en logements de la commune, là où le SCoT imposait un minimum de 30% (voire tome 1.c. du rapport de présentation).
- Sur les 19 ha hors T0 octroyés par le SCoT pour répondre à ses besoins démographiques, Hégenheim n'en inscrit que 14,4 ha. De plus, un important travail de phasage des zones 1AU a été mené afin de garantir un apport progressif des nouveaux habitants.

Ainsi, le PLU d'Hégenheim avance un projet cohérent, volontariste et justifié en termes de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

