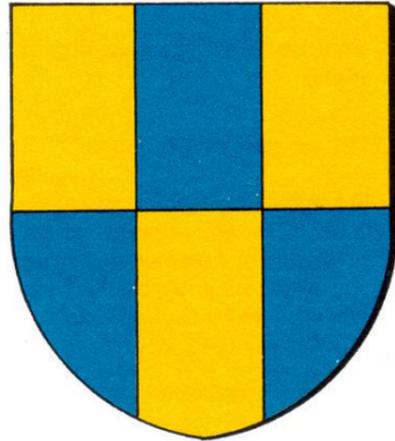


PLAN LOCAL d'URBANISME

Document arrêté

Hégenheim

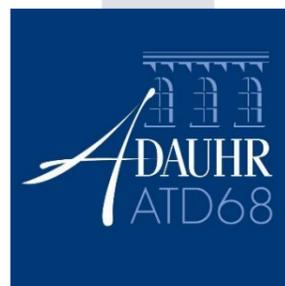


- 1. Rapport de présentation**
 - 1.b. Analyse du potentiel de densification et logique de modération de la consommation foncière**

Document arrêté par délibération du Conseil
Municipal en date du 24 juin 2019



Le Maire

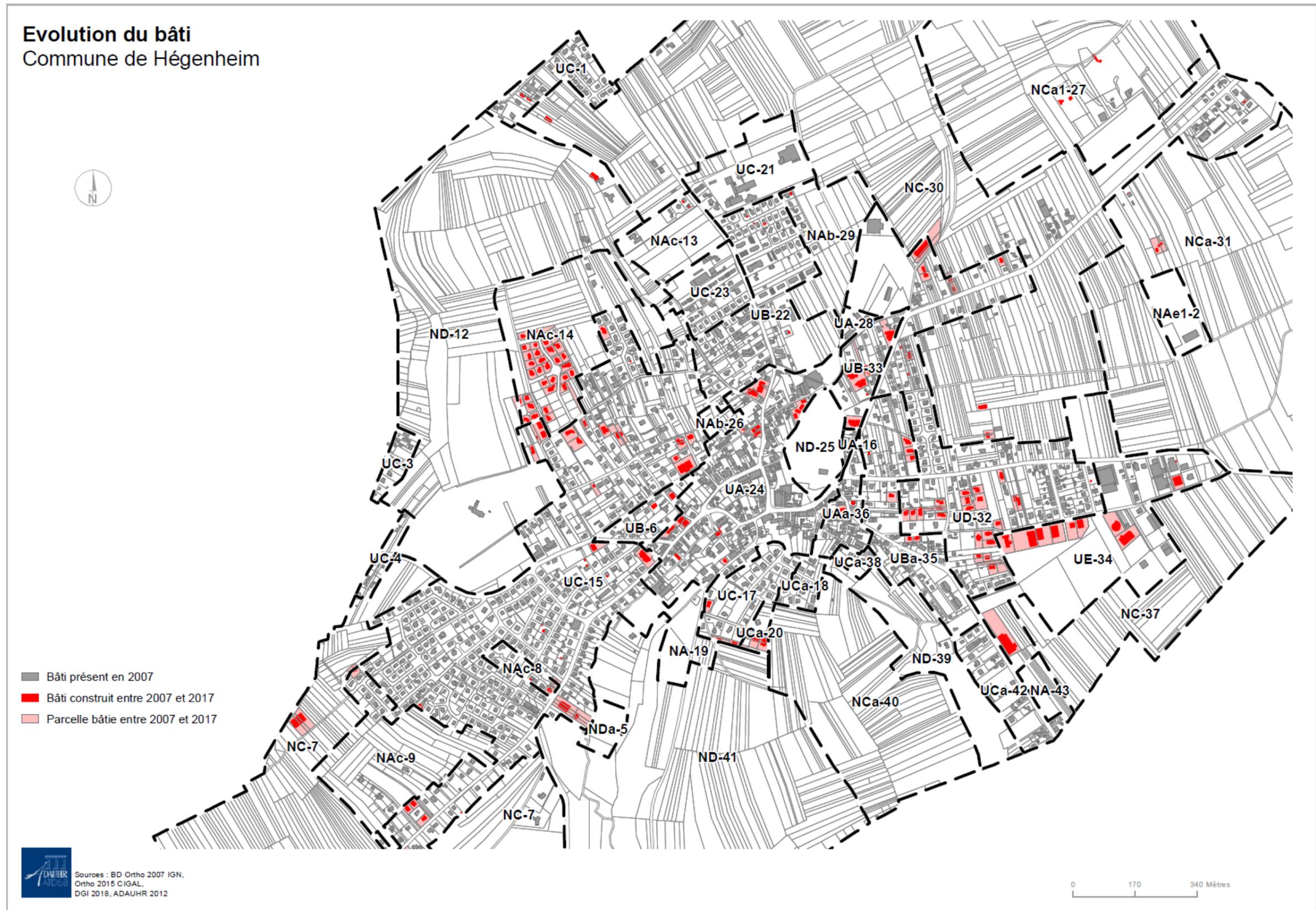


Juin 2019

SOMMAIRE

1. Bilan des dix dernières années de consommation foncière.....	3
1.1. Eléments méthodologiques.....	4
1.2. Résultats	4
2. Réajustement de l'enveloppe urbaine T0 du SCoT	7
2.1. L'enveloppe urbaine du SCoT	8
2.2. Surfaces inscrites au T0 mais non reprises en zone(s) constructible(s).....	8
2.3. Conclusion partielle	9
3. Evaluation du potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine T0.....	11
3.1. Eléments méthodologiques.....	12
3.2. Les parcelles vides non-dévolues à l'habitat.....	12
3.3. Les parcelles vides dévolues à l'habitat.....	13
3.4. Conclusion partielle	14
4. Surfaces inscrites en dehors de l'enveloppe urbaine T0	15
4.1. Surfaces hors T0 à vocation principale d'habitat.....	16
4.1.1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat	16
4.1.2. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat	16
4.1.3. Zones de seconde phase d'urbanisation à mobiliser en tant que de besoin.....	16
4.1.4. Total des surfaces U et AU mobilisables pour de l'habitat hors T0.....	17
4.2. Surfaces hors T0 pour des équipements publics	18
4.3. Surfaces hors T0 pour l'activité économiques.....	18
4.4. Surfaces hors T0 pour le développement des gravières	21
4.5. Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global	22
4.6. Conclusion partielle	22
5. Conclusions sur la modération de la consommation foncière.....	23

1. Bilan des dix dernières années de consommation foncière



1.1. Eléments méthodologiques

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme local.

Le travail effectué a consisté à comparer l'ortho-photo aérienne de 2007 au cadastre de 2017, ce qui nous donne une période effective de 10 ans.

Ce travail de comparaison est effectué par photo interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice : une erreur d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ; le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives) et/ou qu'il puisse être « découpé » en plusieurs entités alors qu'il ne s'agit de fait que d'une seule et même construction.

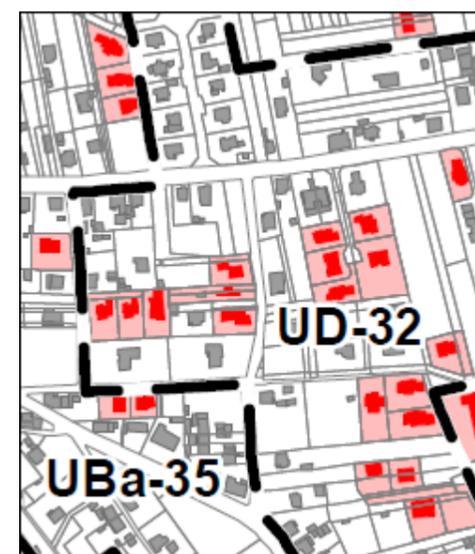
1.2. Résultats

Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				Part en % des parcelles dans la zone
		Zone d'analyse (m ²)	Parcelles bâties (m ²)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	
UA-24	18	172 925	8 142	0,8	17,3	4,7%
UAa-36	2	25 624	693	0,1	2,6	2,7%
UB-6	4	20 587	456	0,0	2,1	2,2%
UB-33	5	31 524	7 456	0,7	3,2	23,7%
UBa-35	9	88 571	3 983	0,4	8,9	4,5%
UC-15	35	501 630	23 713	2,4	50,2	4,7%
UC-17	4	40 740	1 850	0,2	4,1	4,5%
UCa-20	6	7 586	2 066	0,2	0,8	27,2%
UD-32	66	262 127	22 610	2,3	26,2	8,6%
Sous-total	149	1 151 316	70 969	7,1	115,1	6,2%
UE-34	11	185 828	25 223	2,5	18,6	13,6%
NAc-9	3	100 282	512	0,1	10,0	0,5%
NAc-8	4	10 113	958	0,1	1,0	9,5%
NAc-14	38	129 288	21 167	2,1	12,9	16,4%
Sous-total	45	239 683	22 637	2,3	24,0	9,4%
NC-7	4	838 121	3 204	0,3	83,8	0,4%
NC-30	10	974 570	3 016	0,3	97,5	0,3%
NCa-31	2	609 121	1 394	0,1	60,9	0,2%
Sous-total	16	2 421 811	7 614	0,8	242,2	0,3%
ND-12	2	515 900	444	0,0	51,6	0,1%
TOTAL	223	4 514 539	126 888	12,7	451,5	2,8%

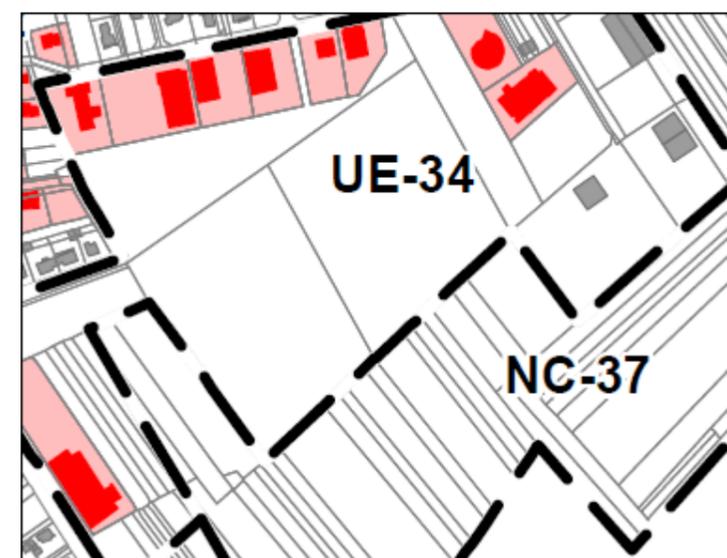
Le tableau de résultat liste par secteur d'analyse du POS (voir cartographie page précédent) l'ensemble des parcelles qui ont été surbâties entre 2007 et 2017.

On dénombre ainsi un total de 149 parcelles urbanisées dans les secteurs urbains mixte du POS (UA, UB, UC et UD), soit environ 7,1 ha de foncier consommé.

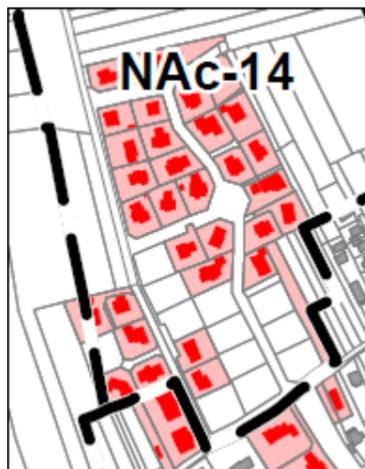
Dans ces zones urbaines mixtes la consommation foncière se traduit principalement par le comblement de dents creuses.



Dans la zone UE, à vocation économique, ce sont 2,5 ha qui ont été consommés, soit 11 parcelles. Il s'agit principalement d'implantations de nouvelles activités, qui témoignent du dynamisme économique du territoire.



Au niveau des secteurs NA du POS, environ 45 parcelles se sont urbanisées, soit 2,3 ha. On notera principalement une vaste opération d'aménagement :



Ainsi, avec 7,1 ha urbanisés en zones urbaines mixtes, contre seulement 2,3 ha en secteurs NA : la décennie 2007-2017 est marquée par une densification urbaine nettement plus importante que l'extension.

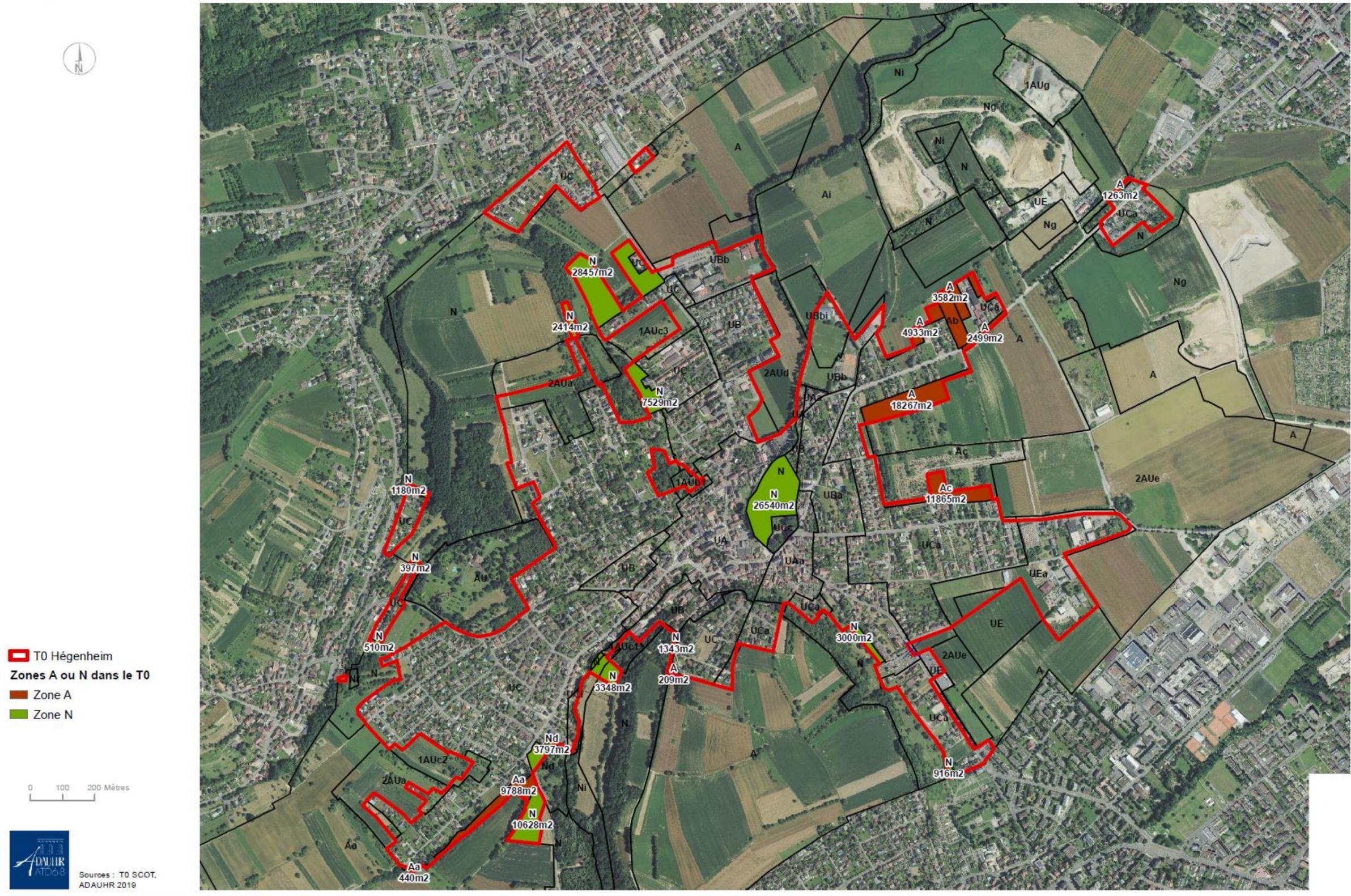
Ce résultat s'explique notamment par la crise immobilière, plus propice à des opérations individuelles au coup par coup qu'à des portages de vastes opérations groupées, ainsi que par la caducité du POS qui a entraîné mécaniquement la fin des secteurs NA.

Ainsi, les dents-de-sabre les plus aisément mobilisables ont été urbanisées entre 2007 et 2017 (plus de 7 ha). Il apparaît dès lors logique que dans les années à venir la densification sera moins rapide (les parcelles vides restantes étant contraintes, cf chapitre 3). L'urbanisation du village passera par davantage d'extensions, d'où l'important travail de phasage des zones AU.

Enfin, on note une consommation foncière d'environ 0,8 ha en zone agricole et de 444 m² en zone naturelle.

2. Réajustement de l'enveloppe urbaine T0 du SCoT

Projet de PLU et T0 - Commune de Hégenheim



2.1. L'enveloppe urbaine du SCoT

La commune de 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 de 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.

2.2. 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 ou N dans le PLU. 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 :

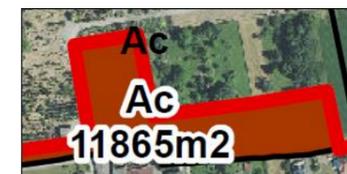
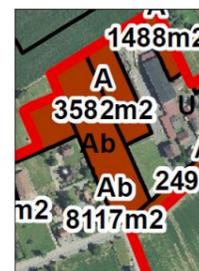
Secteurs	Surfaces inscrites au T0	
	m ²	ha
A	32 706	3,3
Aa	10 228	1,0
Ab	8 117	0,8
Ac	11 865	1,2
Sous-total A	62 916	6,3
N	87 321	8,7
Nd	3 797	0,4
Ni	1 876	0,2
Sous-total N	92 994	9,3
TOTAL	155 910	15,6

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) :

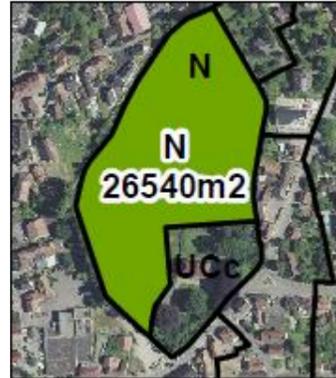


De plus, des terrains faisant partie d'exploitations agricoles dans le T0 ont été classés dans des secteurs agricoles constructibles sous conditions :

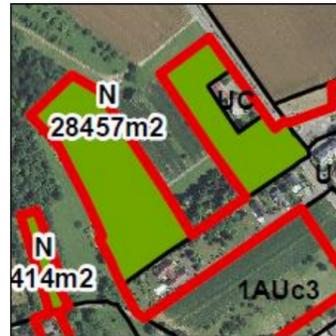


Au final, environ 6,3 ha du T0 du SCoT ont été reversés dans la zone agricole du PLU.

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.



2.3. Conclusion partielle

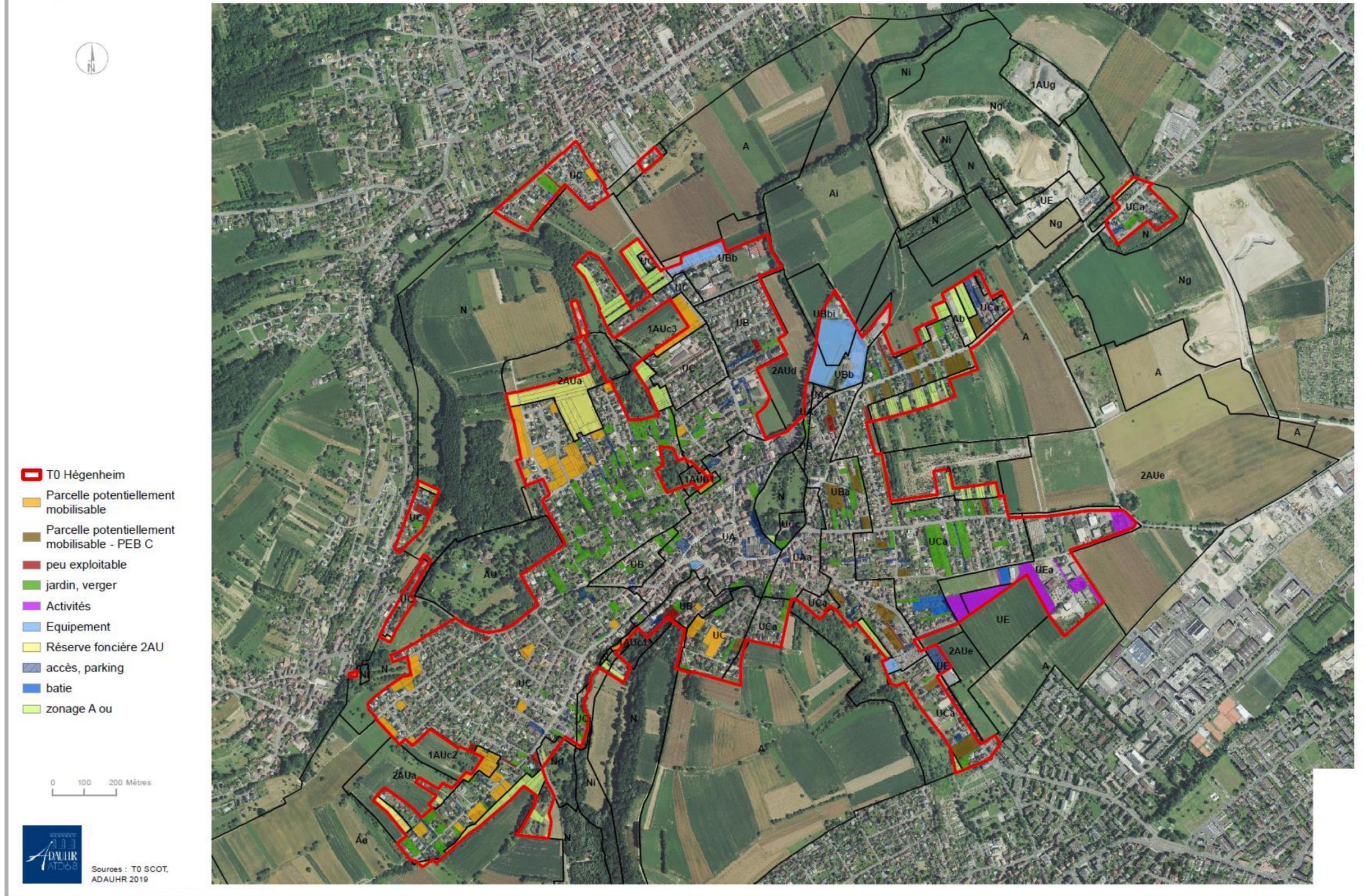
Ainsi, la commune de Hégenheim a de façon volontariste procédé au réajustement à la baisse de l'enveloppe urbaine T0 du SCoT.

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

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

3. 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



3.1. 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.

Conformément aux orientations du SCoT, l'analyse urbaine se réfère au T0, d'où la présence de parcelles classées en zone 1AU dans l'étude de densification.

Sur l'intégralité des zones AU (hors T0 comme dans le T0) c'est bien la densité de 25 log/ha qui va être appliquée.

La commune est ainsi vertueuse, puisqu'elle classe sur une partie de l'enveloppe urbaine T0 en zone AU et y impose une densité de 25 log/ha, contrairement au 16 log/ha qui caractérisent le reste de l'enveloppe urbaine.

3.2. 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 2AUa dans le PLU (et donc pas directement urbanisables).
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	1 062	3,1
Activités	13	1 888	2,5
Equipements	19	1 968	3,7
TOTAL	193	862	16,6

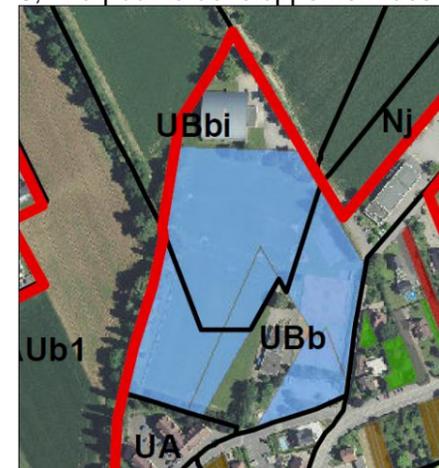
Ainsi, un total de 16,6 ha de parcelles vides comprises dans l'enveloppe urbaine T0 ne sont pas dévolues à l'habitat (ou pas directement urbanisables pour la zone 2AU).

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).



3.3. 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.	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 20% 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	235	427	10,0	20%	2,0
Mobilisable - PEB	55	63	3,4	75%	2,6
Mobilisable	93	673	6,3	100%	6,3
TOTAL	542	464	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, 235 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 427 m²),
- topographie majoritairement en pente,
- difficulté d'accès (jardins souvent en deuxièmes 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 des dans 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%.



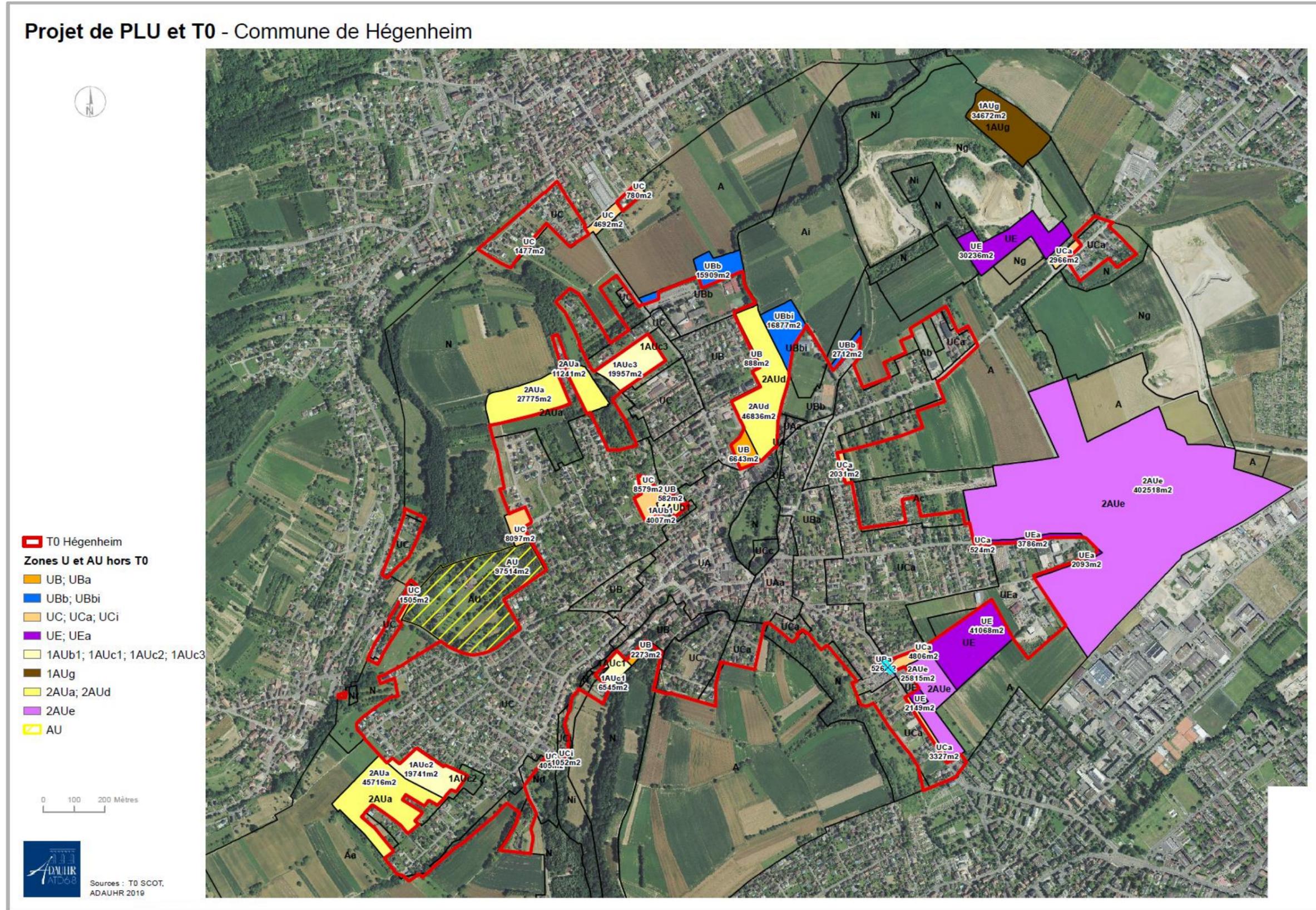
Il s'agit principalement de parcelles vides dans des opérations d'aménagement type lotissement. Ces parcelles offrent un potentiel de 6,3 ha.

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.

3.4. 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.

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



4.1. Surfaces hors T0 à vocation principale d'habitat

Le scénario démographique retenu par la commune nécessite la mobilisation d'environ 12,7 ha de foncier en extension (hors T0 du SCoT).

4.1.1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat

Le tableau suivant recense la totalité des terrains hors T0 dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB et UC). Des commentaires viennent décrire ces terrains afin d'évaluer s'ils représentent un potentiel urbain pour de l'habitat.

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

N°1	Code zone	Surface brute hors T0 (m²)	Commentaires	Coefficient de pondération	Surface effectivement mobilisable pour de l'habitat(m²)
1	UC-42	405	Partie du cimetière	0%	0
2	UCa-11	524	Voirie communale	0%	0
3	UBa-10	526	Voirie communale	0%	0
4	UB-31	582	Fond de parcelle - adaptation au parcellaire	0%	0
5	UC-41	780	Unité foncière - jardin	20%	156
6	UB-31	888	Parcelle communale - aménagement d'une interface entre le lotissement et la zone 2AUa1	0%	0
7	UCi-56	1 052	Fonds de parcelles - adaptation au parcellaire	0%	0
8	UC-41	1 477	Fonds de parcelles	0%	0
9	UC-24	1 505	Jardin - verger	20%	301
10	UCa-11	2 031	A priori mobilisable - PEB C	100%	2 031
11	UB-45	2 273	Unité foncière - activité économique	0%	0
12	UCa-4	2 966	A priori mobilisable - PEB C	100%	2 966
13	UCa-9	3 327	Voirie communale	0%	0
14	UC-41	4 692	A priori mobilisable	100%	4 692
15	UCa-11	4 806	A priori mobilisable - PEB C	100%	4 806
16	UB-31	6 643	A priori mobilisable	100%	6 643
17	UC-42	8 097	Déjà urbanisé avant 2015	40%	3 239
18	UC-42	8 579	Jardins - vergers	20%	1 716

Total (m²)	26 549
Total (ha)	2,7

Ainsi, un total de 2,7 ha hors T0 est inscrit dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat.

4.1.2. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

Tableau n°5 : surfaces AU hors T0 à vocation principale d'habitat :

	Surface (m²)	Surface (ha)
1AUb1	4 007	0,4
1AUc1	6 545	0,7
1AUc2	19 741	2,0
1AUc3	19 957	2,0
Sous-total "1AU"	50 250	5,0

Ainsi, un total de 5,0 ha de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat sont inscrits en-dehors du T0.

4.1.3. Zones de seconde phase d'urbanisation à mobiliser en tant que de besoin

Les 2,7 ha de zones U hors T0 et les 5,0 ha de zones 1AU hors T0 ne sont pas suffisants pour répondre au besoin de 12,7 ha estimés suivant le scénario démographique. La projection démographique retenue nécessite de pouvoir mobiliser 5,0 ha supplémentaires.

C'est pourquoi, des zones de seconde phase d'urbanisation 2AUa et 2AUd sont inscrites au PLU. Leur ouverture effective à l'urbanisation nécessitera une procédure de modification du PLU avec une délibération motivée.

Ces zones 2AUa et 2AUd totalisent 13,2 ha. Conformément au scénario démographique retenu seuls 5,0 ha pourront y être mobilisés à des fins d'habitats.

Ainsi, au sein des zones 2AUa et 2AUd, du foncier pourra ainsi être mobilisé en tant que de besoin, jusqu'à hauteur de 5,0 ha.

4.1.4. Total des surfaces U et AU mobilisables pour de l'habitat hors T0

Tableau n°6 : surfaces U et AU hors T0 à vocation principale d'habitat :

	Surface (m ²)	Surface (ha)	
UA/UB/UC habitat	26 549	2,7	
Sous-total "U"	26 549	2,7	
1AUb1	4 007	0,4	
1AUc1	6 545	0,7	
1AUc2	19 741	2,0	
1AUc3	19 957	2,0	
Sous-total "1AU"	50 250	5,0	
2AUa et 2AUd	50 000	5,0	A mobiliser en tant que besoin au sein des 13,2 ha de zones 2AUa/2AUd
Sous-total "2AU"	50 000	5,0	
TOTAL	123 636	12,7	

Au final, c'est un total de 12,7 ha qui est inscrit en-dehors du T0 afin de répondre aux besoins identifiés pour l'habitat pendant la durée de vie du PLU.

Rappel, sur ce total, les 5 ha de la zone 2AUa/2AUd ne sont pas directement mobilisables et nécessiteront une adaptation du PLU pour leur ouverture effective à l'urbanisation.

Ainsi, en inscrivant un total de 12,7 ha de surface hors T0 à vocation principale d'habitat, le PLU de Hégenheim 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 SAINT-LOUIS	PLU PLU	Pôle urbain	63	0 40
BARTENHEIM BLOTZHEIM	POS PLU			19 19
HEGENHEIM	POS			19
HESINGUE KEMBS SIERENTZ VILLAGE-NEUF	POS POS POS POS	Pôles intermédiaires	128	19 19 19 19

4.2. 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.

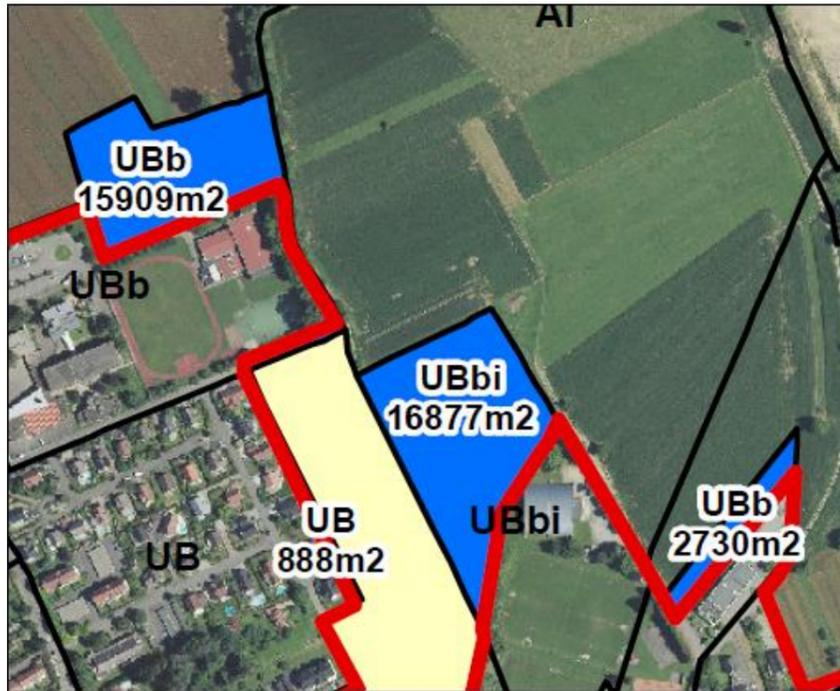


Tableau n°8 : surfaces hors T0 pour des équipements publics :

	Surface (m²)	Surface (ha)
UBb	18 639	1,9
UBbi	16 877	1,7
TOTAL	35 516	3,6

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 ;

4.3. Surfaces hors T0 pour l'activité économiques

Hégenheim présente des zones d'activités existantes et en projet qui participent et participeront pleinement à la dynamique économique du territoire. De fait, le PLU de Hégenheim inscrit des surfaces hors T0 à vocation économiques, conformément aux dispositions du SCoT.

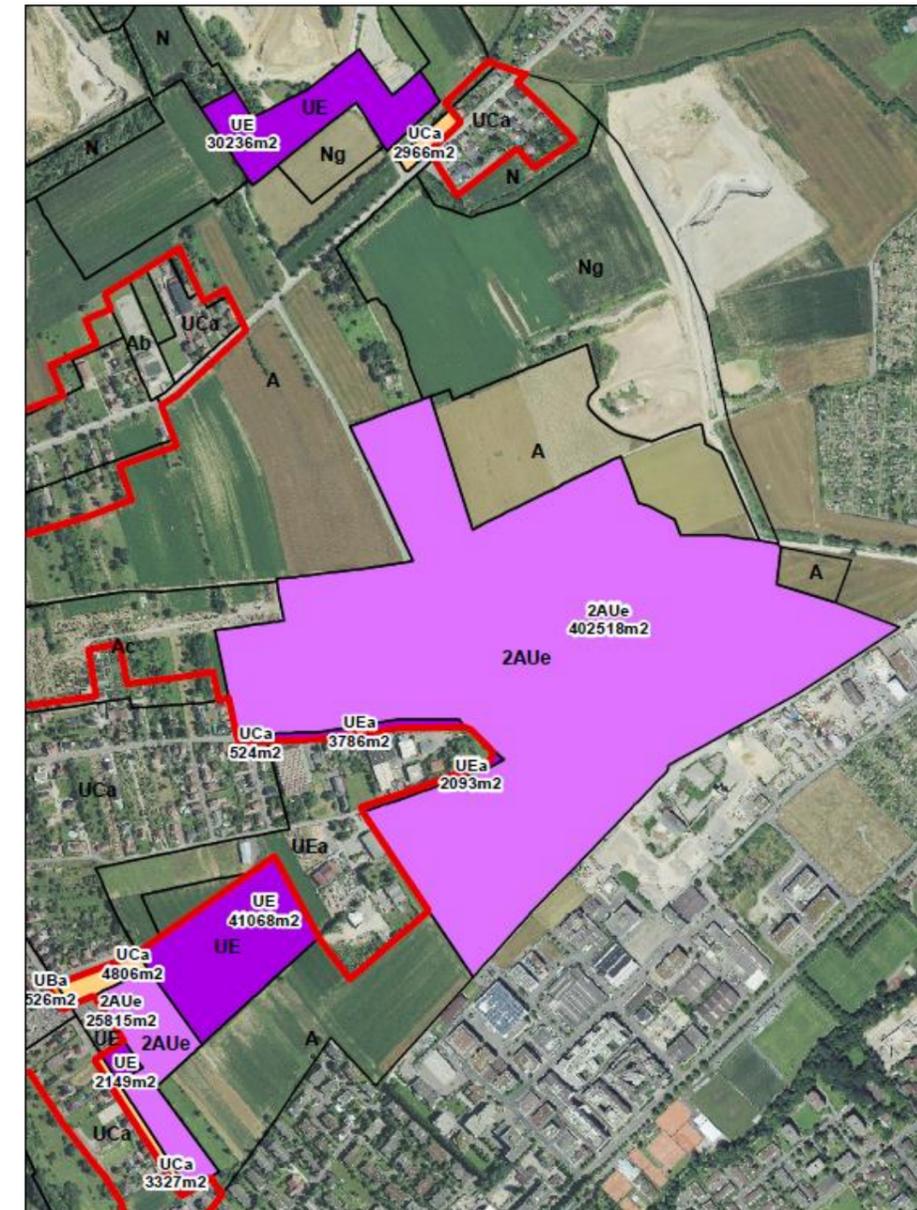
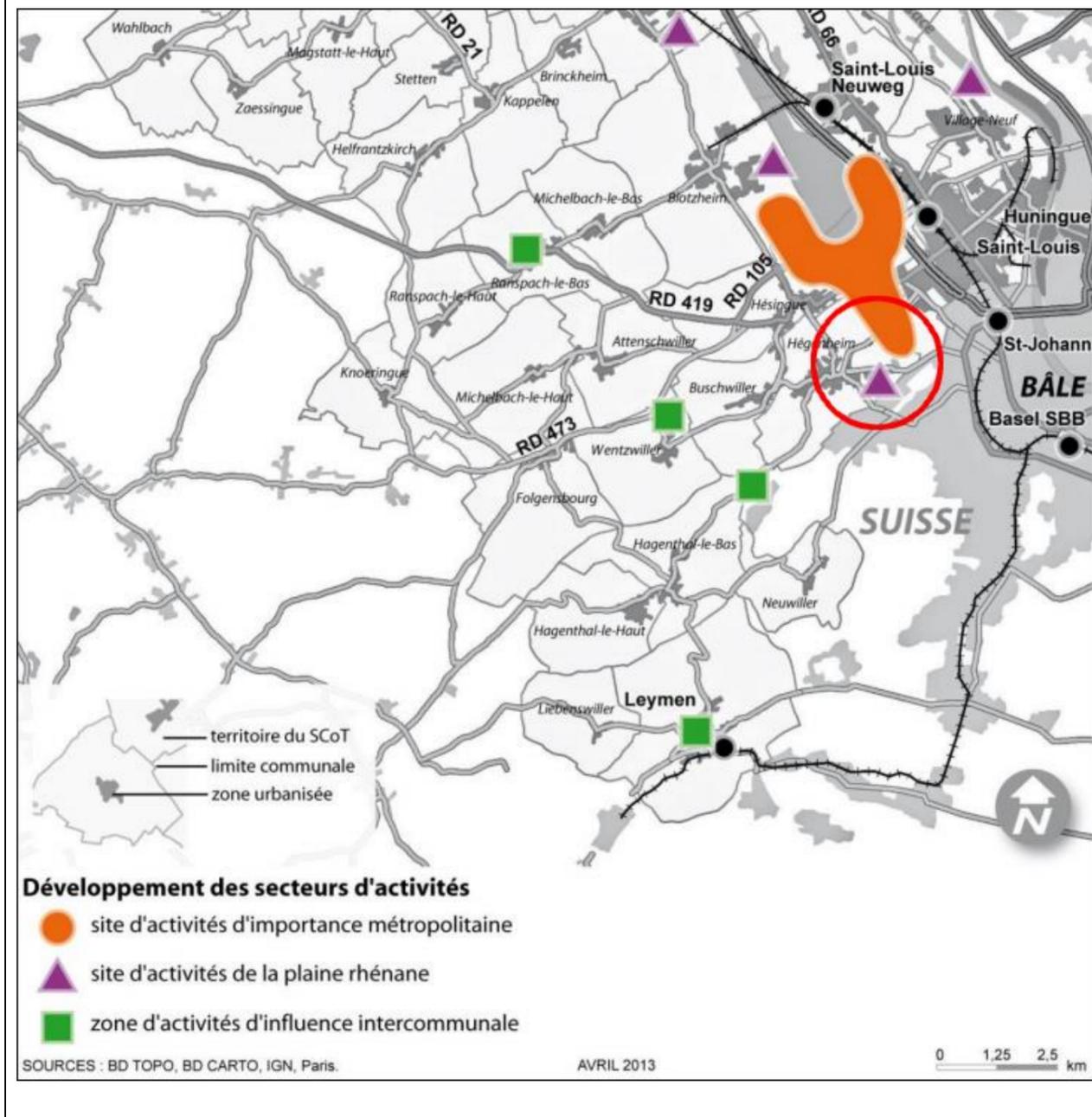


Tableau n°9 : surfaces hors T0 pour l'activité économique :

	Surface (m²)	Surface (ha)	Dénomination de la zone dans le SCoT
UE	73 452	7,3	Site d'activités de la plaine rhénane
UEa	5 879	0,6	Site d'activités de la plaine rhénane
2AUe	428 333	42,8	Site d'activités d'importance métropolitaine
TOTAL	507 664	50,8	-

Les zones d'activités inscrites dans le PLU de Hégenheim sont inscrites dans le SCoT, comme l'illustrent les extraits suivants :

Extrait du DOO chapitre 4.2. du SCoT :



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.

4.4. Surfaces hors T0 pour le développement des gravières

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

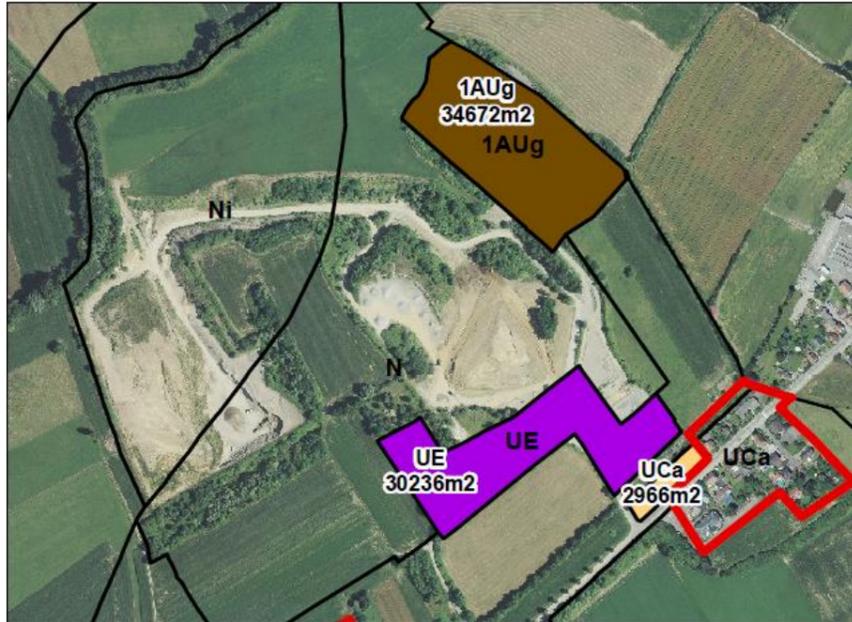
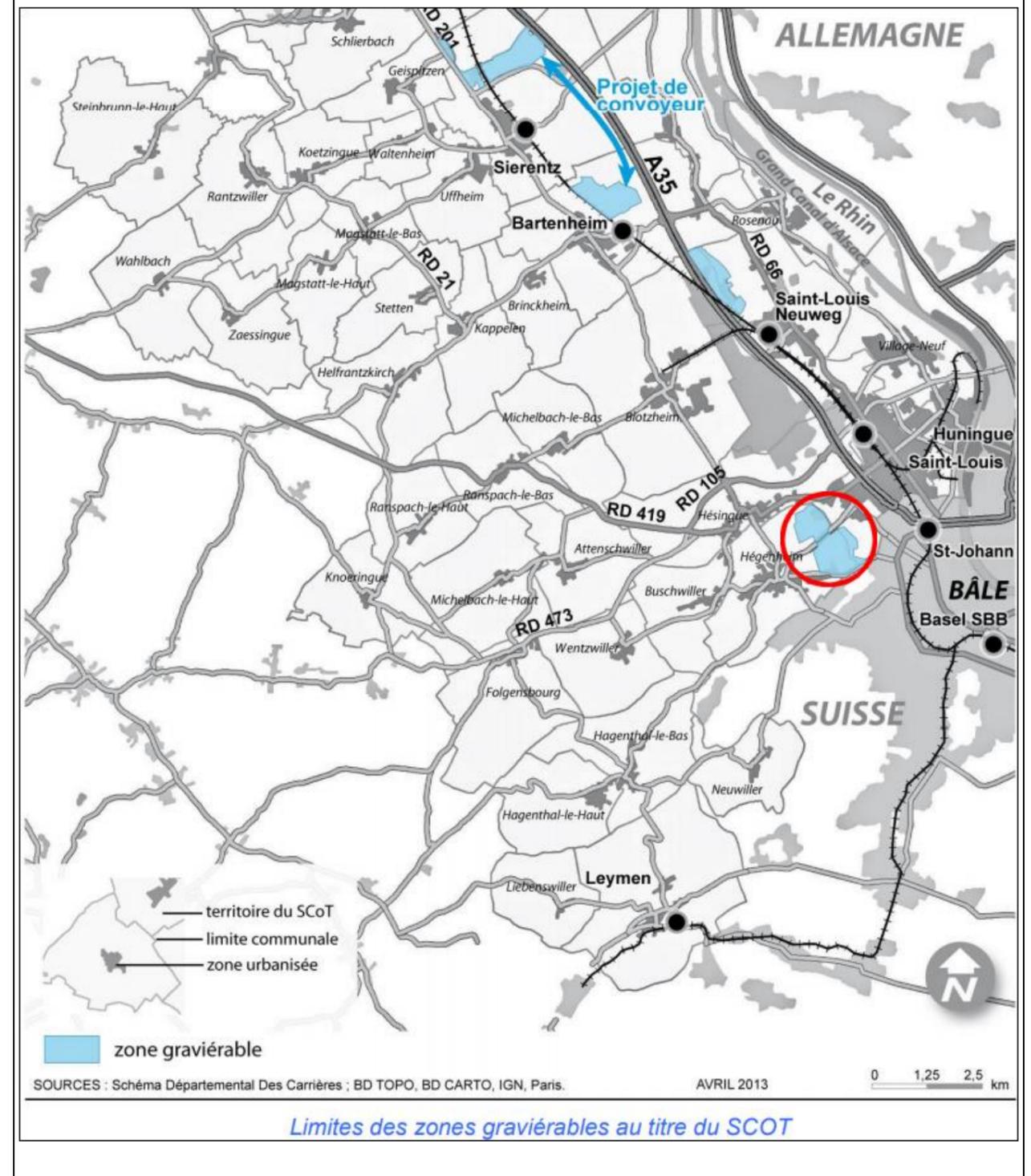


Tableau n°8 : surfaces hors T0 pour le développement des gravières :

	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 :



4.5. 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.

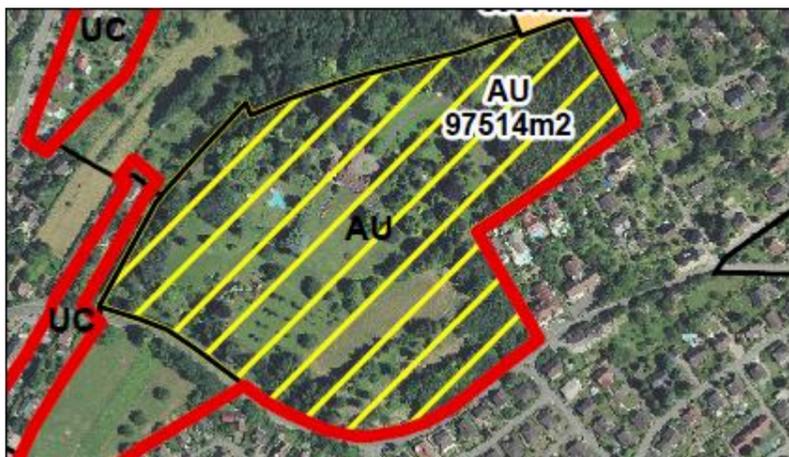


Tableau n°9 : surfaces hors T0 pour le périmètre d'attente de projet :

	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.

4.6. Conclusion partielle

Au final, sur les 19 ha octroyés par le SCoT pour répondre à ses besoins démographiques, Hégenheim n'en inscrit que 12,7 ha.

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

5. 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 de Hégenheim. Les points suivants viennent lister les principales conclusions à retenir :

- La commune de 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 et N).
- 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 12,7 ha (dont 5 ha en 2AUa/2AUd non-directement mobilisables). 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 de Hégenheim avance un projet cohérent, volontariste et justifié en termes de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

