

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU arrêté



1.c. Analyse du potentiel de densification et de la consommation foncière

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération
du 16 octobre 2023



Le Vice-Président

Rémy Neumann



2023

SOMMAIRE

1. Cartes de repérage des zones et secteurs des PLU en vigueur.....	3
2. Parcelles non construites dans l'enveloppe urbaine T0 du SCoT.....	5
3. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse des PLU en vigueur	7
4. La consommation d'espace sur les 10 dernières années avant l'arrêt du PLU.....	9
5. Projet de PLU et T0 du Scot : point sur l'espace consommé depuis 2016.....	10

Éléments méthodologiques

Le précédent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Brunstatt-Didenheim. Cette carte reprend les zonages des deux PLU actuellement en vigueur sur le ban.

Les deux PLU actuellement en vigueur n'utilisent pas les mêmes appellations de zones. C'est pourquoi les listes suivantes indiquent les correspondances entre les noms des zones urbaines à urbaniser et leurs vocations.

Détail des appellations de zones sur la partie Didenheim (zones U et AU) :

- UC : centre ancien
- UC1 : économie
- UC2 : habitat individuel
- UDa : habitat faible individuel
- UDb : habitat faible individuel
- UE : économie
- UF1 : Parc des Collines
- UF2 : Parc des Collines
- UF3 : Parc des Collines
- UF4 : Parc des Collines
- AUad : habitat
- AUae : habitat individuel
- AUb1 : économie
- AUb2 : équipement public

Détail des appellations de zones sur la partie Brunstatt (zones U et AU) :

- UA : centre ancien
- UAa : centre ancien, artère commerciale
- UC : habitat
- UCa : habitat
- UCc : équipement public
- UCi : habitat
- UD : habitat
- UD1 : habitat
- UDa : habitat
- UDa1 : habitat
- UDb : habitat
- UDe : habitat
- UEa : économie
- UEb : économie
- USc : équipement public
- USd : équipement public
- USE : équipement public
- USfa : équipement public
- USfb : équipement public
- 1AUa : habitat
- 1AUb : habitat
- 1AUc : habitat

Éléments 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.

Catégorie	Surface en ha
Parcelles desservies ou accessibles facilement	9,0
Parcelles vides en zone d'activités	31,8
Potentiel contraint (contraintes topo, risques, autres enjeux, enclaves, etc.)	2,0
Trame verte	5,0
Total général	47,7

Finalement, le potentiel foncier effectivement mobilisable pour l'habitat s'élève à 9,0 ha.

Éléments méthodologiques

Le travail effectué a consisté à comparer les photos aériennes de l'IGN (BD Ortho) du 08/09/2021 et du 26/05/2012 (soit 9 ans, 3 mois et 13 jours).

Tableaux de synthèse des données

Consommation foncière détaillée :

Secteur analysé	Conso foncière (ha) entre le 26/05/2012 et le 08/09/2021
UA-5	1,02
UC-13	0,90
UC-14	0,17
UD-12	2,60
UD-15	2,25
UDa-16	0,90
UDb-11	2,28
UC-16	0,06
UC2-18	2,16
UDa-19	0,26
UDa-20	0,58
1AUa-22	0,28
1AUc-29	2,19
AUad-3	0,26
AUb1-6	7,34
UEa-41	0,21
UEb-10	0,35
UC1-17	1,81
UE-22	0,01
UF1-31	0,26
UF1-32	7,51
UF2-33	2,36
UF2-34	4,55
UF4-23	0,56
USc-1	0,63
USd-17	5,35
Ab-26	0,10
Ad-44	0,49
N1-14	0,12
N1-28	0,07
N1-29	0,08
N1-30	0,07
N-7	0,11
Total	47,90

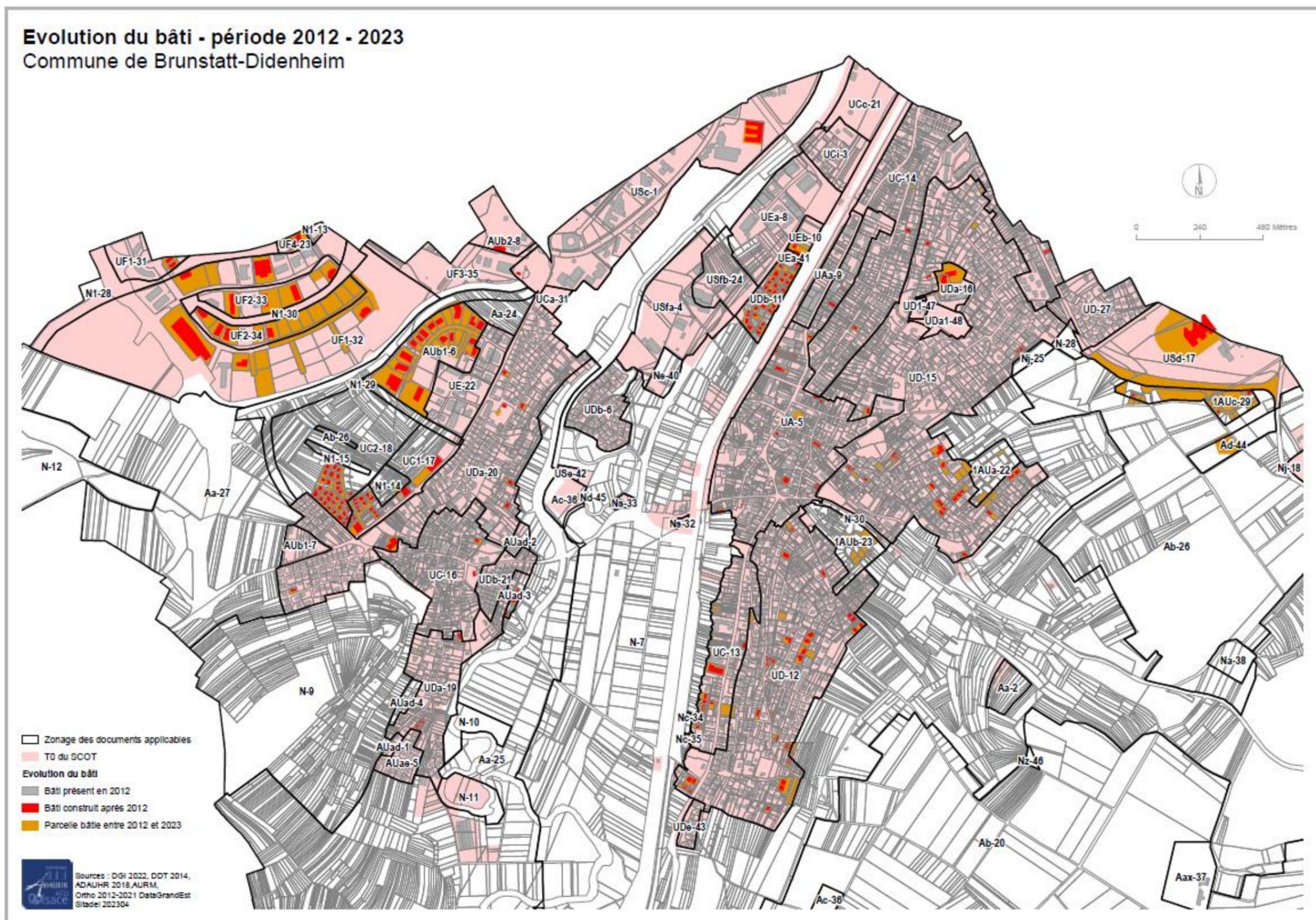
Au total 47,9 ha ont été consommés sur le ban entre le 26/05/2012 et 08/09/2021.

Consommation foncière résumée :

	Conso foncière (ha) entre le 26/05/2012 et le 08/09/2021 (soit 9 ans, 3 mois et 13 jours)	Conso foncière (ha) rapportée sur 10 ans	Rythme annuel (ha/an)
Habitat et mixité	23,27	25,05	2,51
Économie	17,61	18,96	1,90
Équipements publics	5,98	6,44	0,64
Agriculture	0,59	0,63	0,06
Espaces naturels	0,45	0,49	0,05
Total	47,90	51,58	5,16

Ainsi, le rythme de consommation foncière annuel mesuré à Brunstatt-Didenheim est de 5,16 ha/an sur la période 2012-2021.

4. La consommation d'espace sur les 10 dernières années avant l'arrêt du PLU



Le calcul des 10 dernières années est réalisé en fonction des données disponibles ; l'orthophoto utilisée date de mai 2012, pour 2013 elle n'existe pas.

Aussi de mai 2013 à 2023 : 51,1 ha ont été consommés par l'urbanisation sur 11 ans ; rapporté sur 10 ans, on estime que près de 46,4 ha ont été consommés 10 ans avant l'arrêt du PLU.

5. Projet de PLU et T0 du Scot : point sur l'espace consommé depuis 2016



Le Scot octroie 14 ha d'extension, hors T0, à Brunstatt-Didenheim entre 2016 et 2033 pour la construction de logements.

Les secteurs AU à vocation de logements totalisent 12,9 ha (sur ces 12,9 ha, une partie est déjà urbanisée).

S'ajoutent les 2 secteurs urbanisés depuis 2016, hors T0, soit 1,4 ha. Le potentiel représente donc 14,3 ha.

Le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec le Scot, d'autant plus que le secteur 1AUd ne pourra être urbanisé qu'après 2032 (le secteur 1AUd représente 4,6 ha).

