

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*PLU approuvé*



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

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération  
du 9 décembre 2024



Le Vice-Président

Rémy Neumann



2024



## SOMMAIRE

1. Cartes de repérage des zones et secteurs des PLU en vigueur lors de la procédure de révision.....	3
2. Parcelles non construites dans l'enveloppe urbaine T0 du SCoT.....	5
3. Consommation d'espace 2012-2021 dans le zonage et secteurs d'analyse des PLU en vigueur lors de la révision des PLU.....	7
4. La consommation d'espace sur les 10 dernières années avant l'arrêt du PLU.....	10
5. PLU et T0 du Scot : point sur l'espace consommé depuis 2016.....	11
6. Projet de PLU: point sur l'espace consommé 2021 - 2023.....	12



## 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.

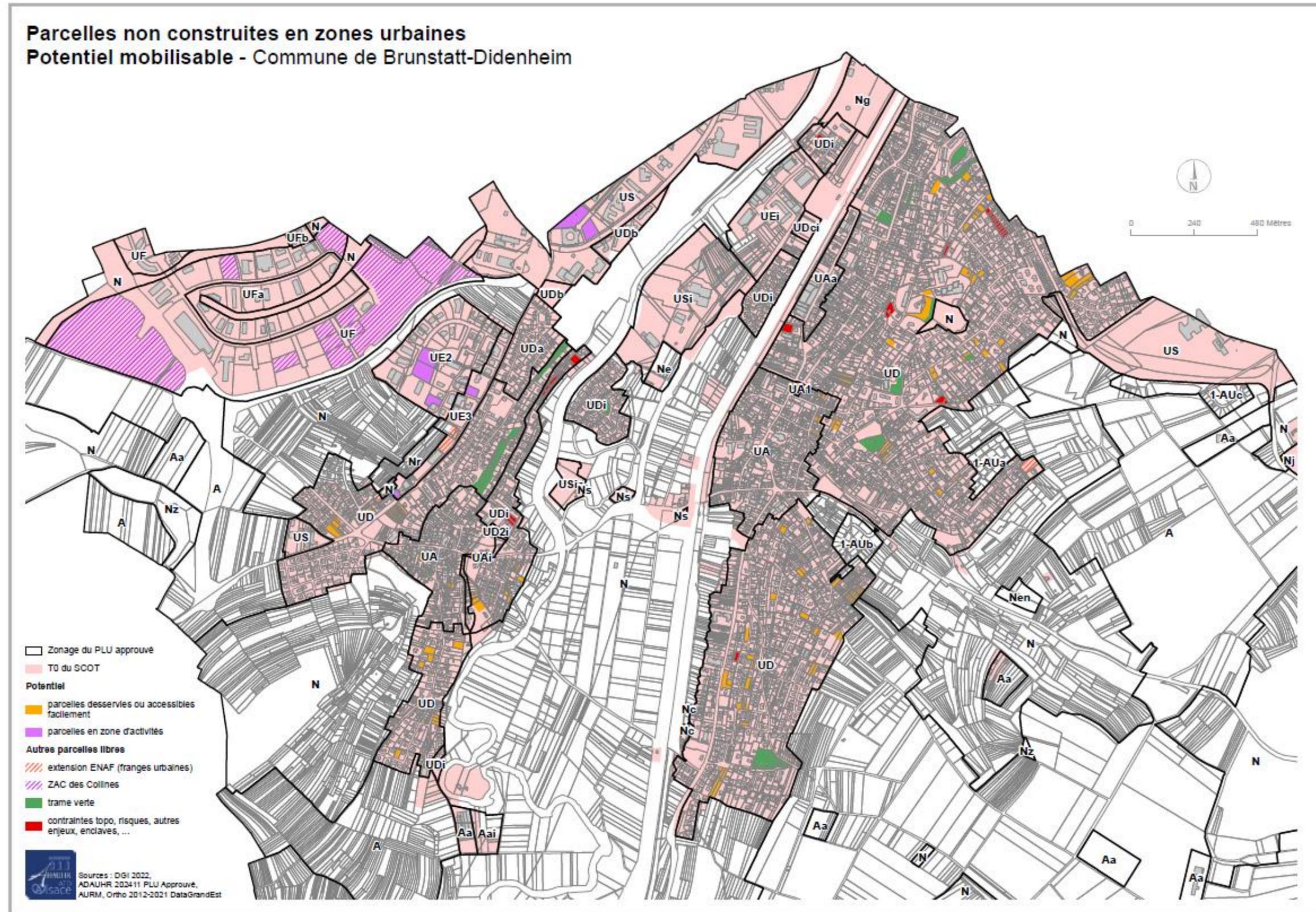
### Détail des appellations de zones sur la partie Didenheim (zones U et AU) :

- 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

## 2. Parcelles non construites dans l'enveloppe urbaine T0 du SCoT



## Éléments méthodologiques

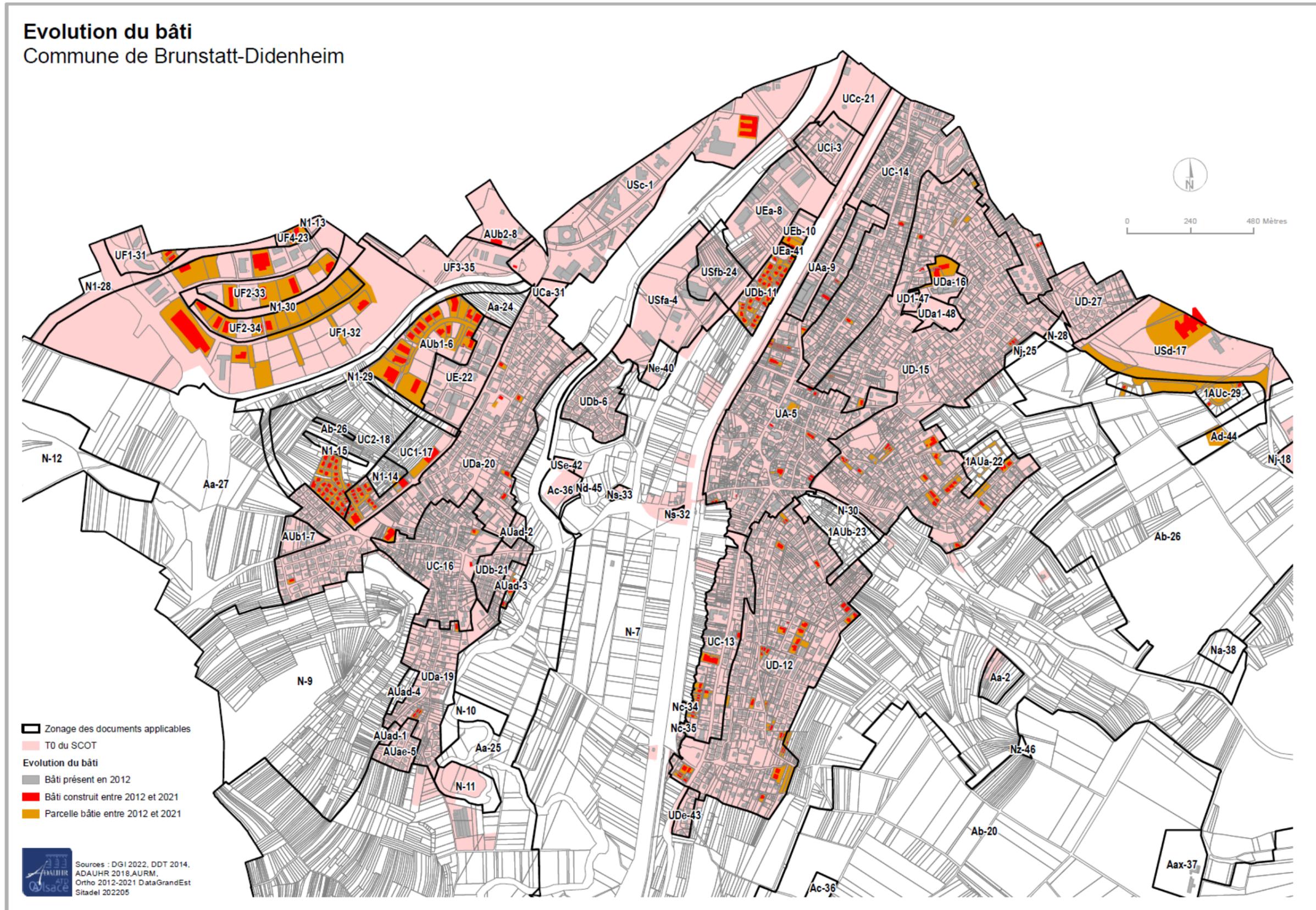
La cartographie de la page précédente présente les parcelles non construites situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du T0 du SCoT, au sein des zones constructibles. Les parcelles vides repérées ont ensuite fait l'objet d'une discrétisation qui vise à les qualifier.

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	7,3
Parcelles vides en zone d'activités	25,7 (dt 23,6 pour la ZAC des collines)
Potentiel contraint (contraintes topo, risques, autres enjeux, enclaves, etc.)	1,7
Trame verte (	4,1
<b>Total général</b>	<b>38,9</b>
Parcelle non bâtie située en frange (ENAF)	0,7

Finalement, le potentiel foncier issu des dents creuses effectivement mobilisable pour l'habitat s'élève à 7,3 ha. Les 0,7 ha d'ENAF sont compatibles en extension, comme demandé par la DDT.

### 3. Consommation d'espace 2012-2021 dans le zonage et secteurs d'analyse des PLU en vigueur lors de la révision des PLU



## 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
<b>Total</b>	<b>47,90</b>

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
<b>Total</b>	<b>47,90</b>	<b>51,58</b>	<b>5,16</b>

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

La ZAC totalise 62,7 ha ; si la totalité de la ZAC est compté dans le calcul de la consommation d'espace, telle qu'évoquée dans les notes du ministère, la consommation d'espace totaliserait 51,58 ha + 47,46 ha (ce chiffre prend en compte la déduction des espaces réellement consommés entre 2012 et 2021), soit 99,04 ha.





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



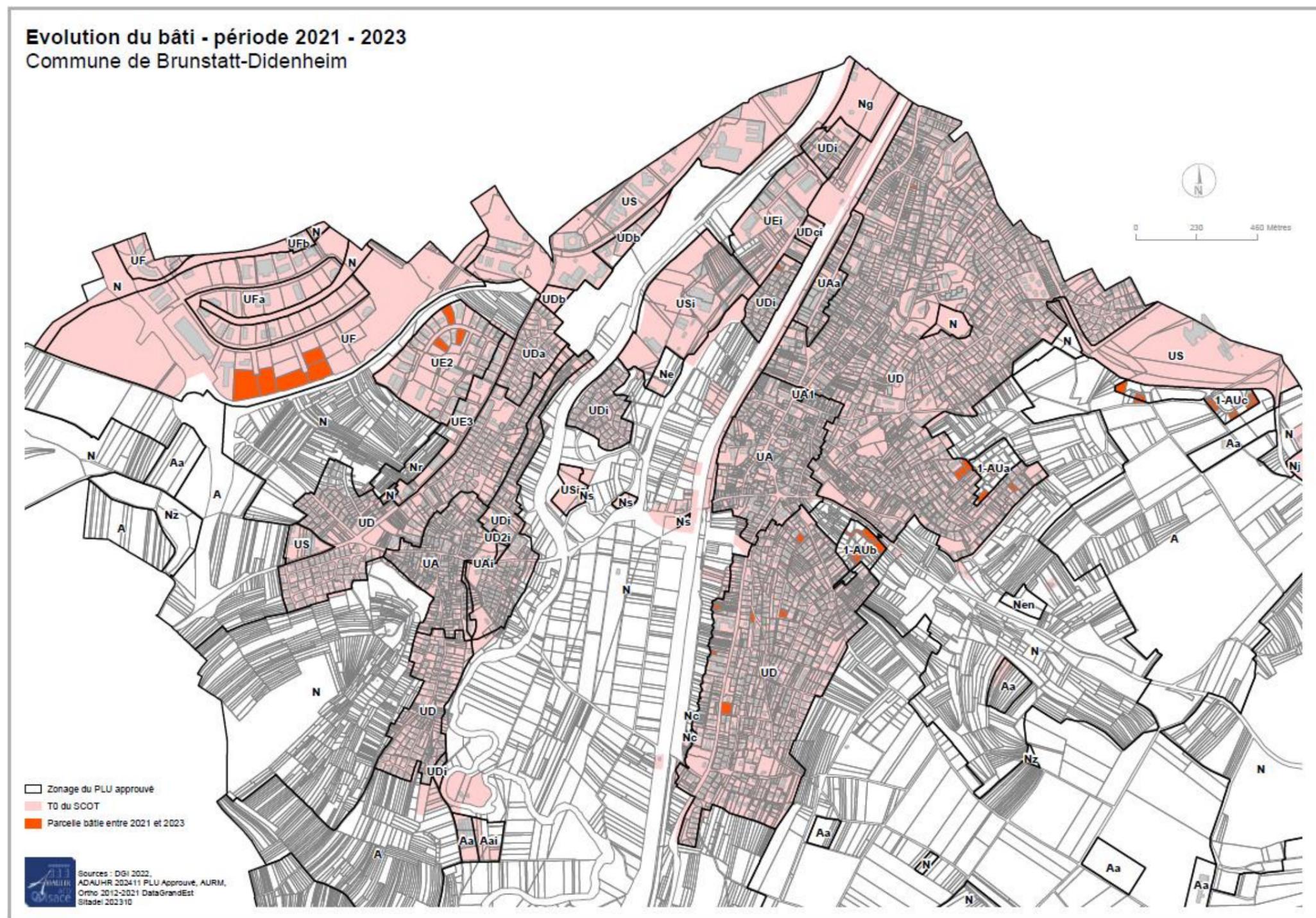
Le Scot octroie 14 ha d'extension, hors T0, à Brunstatt-Didenheim entre 2016 et 2033 pour la construction de logements.

Les secteurs AU à vocation de logements totalisent 8,3 ha (la quasi-totalité est couverte par des permis d'aménager et une grande partie est aujourd'hui urbanisée.).

S'ajoutent les 2 secteurs urbanisés depuis 2016, hors T0, soit 1,4 ha. Le potentiel représente donc 9,7 ha.

Le projet de PLU s'inscrit donc en compatibilité avec le Scot.

## 6. Projet de PLU: point sur l'espace consommé 2021 - 2023



Zone	ha
<b>04_UD</b>	<b>0,90</b>
UD	0,86
UDi	0,04
<b>05_UE</b>	<b>0,56</b>
UE2	0,56
<b>09_AU</b>	<b>1,65</b>
1-AUa	0,18
1-AUb	0,81
1-AUc	0,65
<b>2021-2023 / ZAC Collines</b>	<b>3,31</b>
<b>06_UF</b>	<b>3,31</b>
UF	3,31
<b>Total général</b>	<b>6,41</b>

à

