

L'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise

### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

#### FOCALE SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS

277

JUIN 2019









Le territoire du Bas-Rhin présente plusieurs particularités: il s'agit d'un territoire densément urbanisé, avec une forte concentration de milieux naturels remarquables sur un espace géographiquement restreint.

Face aux enjeux écologiques et climatiques, les évolutions législatives récentes apportent des exigences de plus en plus fortes dans la modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et la lutte contre l'étalement urbain.

Cette situation génère une pression sur de nouveaux espaces aménageables. Or, le développement de l'activité économique, générateur de dynamisme et d'attractivité du territoire, entraîne de nouveaux besoins en foncier, notamment pour l'installation de nouvelles entreprises.

Les enjeux réglementaires peuvent ainsi constituer une source d'incertitude sur la faisabilité de certains projets et sur la complexité et le délai des procédures liées. Face à ce constat, l'ADEUS propose à ses partenaires une vision agrégeant la complexité et la diversité des règlementations, focalisée sur les zones d'activités, à l'échelle du territoire du Bas-Rhin.

La présente note propose de hiérarchiser et de cartographier l'ensemble des enjeux réglementaires susceptibles d'impacter la faisabilité de nouveaux projets d'aménagement des espaces à vocation économique inscrits dans les documents d'urbanisme.

# Une complexité réglementaire hiérarchisée et cartographiée

#### Qu'est-ce qu'un enjeu réglementaire?

Les projets d'aménagement dans des zones non urbanisées doivent faire face à trois grandes familles de restrictions réglementaires :

- la préservation des milieux naturels (ex. : réserve naturelle);
- les protections architecturales, paysagères ou patrimoniales (ex. : site classé, périmètre AOC);
- \* la prise en compte des risques naturels et technologiques (ex. : les plans de prévention des risques d'inondation ou PPRI).

À ces restrictions bien définies géographiquement s'ajoutent des risques, plus aléatoires, de déclenchement d'une procédure de dérogation sur les espèces protégées (ex. : les Plans Nationaux d'Action, comme celui du Crapaud vert).

### Incertitude de faisabilité, complexité et délais de procédure

La hiérarchisation des enjeux réglementaires (cf. encart méthodologique ci-dessous) conduit à une cartographie avec un gradient de couleur entre deux situations extrêmes :

- → absence d'enjeu réglementaire, où l'aménagement d'une zone d'activités ne risque pas, a priori, d'être freiné par une procédure (zone blanche);
- → enjeux réglementaires très forts, conduisant à considérer la zone comme « non aménageable » ou aménageable sous conditions exceptionnelles. Il peut s'agir, par exemple, d'un projet d'aménagement au sein d'une réserve naturelle (zone rouge).

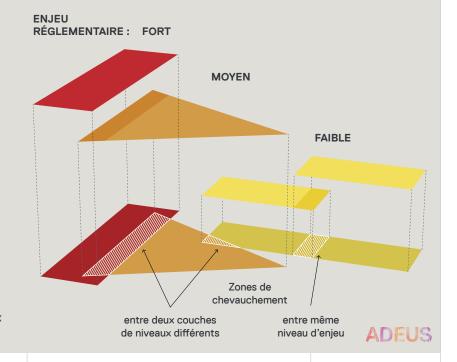
Entre les deux, il existe toute une variation de situations, où l'incertitude sur la faisabilité et les délais de procédure d'un projet sont plus ou moins importants (de jaune clair : peu d'enjeux, à rougeorangé : enjeux forts).

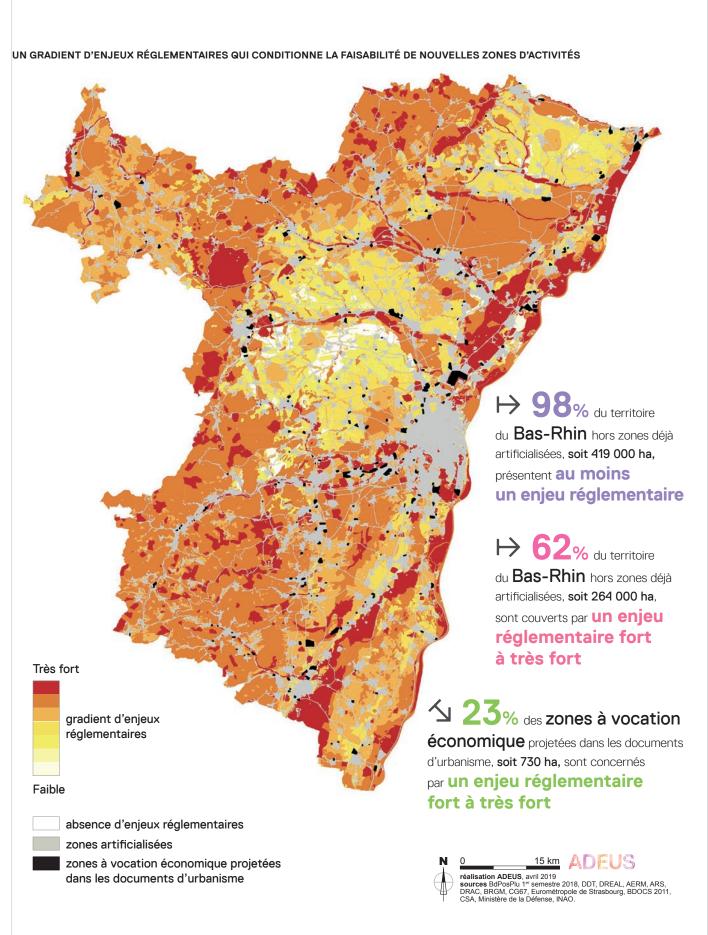
#### UN MILLE-FEUILLE DE COUCHES D'INFORMATIONS

La méthodologie utilisée suit trois étapes :

- → Première étape : la hiérarchisation en huit niveaux d'enjeux, issue d'une réflexion avec les partenaires de l'agence.
- → Deuxième étape : la représentation cartographique avec des règles de superposition et de recouvrement qui donnent la priorité au niveau de contrainte le plus élevé (voir schéma ci-contre).
- → Troisième étape : un croisement est réalisé avec les espaces d'activités économiques qui figurent dans les documents d'urbanisme (BdPOS/PLU).

Au final, ce sont 63 couches d'informations qui ont été mobilisées pour identifier les enjeux réglementaires bas-rhinois.





# Un premier éclairage sur la « plasticité » du territoire

Ce travail, à l'origine impulsé par les services de l'État et la Chambre de Commerce et d'Industrie, avait pour ambition d'estimer le potentiel foncier disponible pour de nouvelles zones d'activités. La méthodologie utilisée a permis de hiérarchiser et de cartographier 63 couches d'informations à une échelle géographique large (Bas-Rhin), au regard d'enjeux règlementaires qui conditionnent la faisabilité d'implantation de futures zones d'activités. Ainsi, il s'avère que 98 % du territoire, présentent au moins un enjeu règlementaire et que 62% du territoire sont couverts par un enjeu règlementaire fort à très fort. De plus, 23% des zones à vocation économiques projetées dans les documents d'urbanisme sont concernées par des contraintes règlementaires très limitantes. Malgré quelques précautions méthodologiques (voir encadré ci-dessous), ces chiffres montrent que le potentiel foncier pour les futures zones d'activités est très contraint

hors des zones déjà artificialisées. De plus, les règlementations à venir, notamment les coefficients de désimperméabilisation inscrits dans la version provisoire du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, et l'objectif national du « zéro artificialisation nette » renforceront les restrictions de consommation du foncier en milieu agricole et naturel.

Au final, ces résultats et ce contexte règlementaire soulèvent des questions relatives à la « plasticité » du Bas-Rhin, entendue comme la capacité du territoire à mettre en œuvre les projets d'aménagement, tout en intégrant et valorisant les enjeux environnementaux. C'est pourquoi l'ADEUS propose un approfondissement sur la question des mesures compensatoires et sur la capacité des territoires à les accueillir, au regard de l'ensemble des projets planifiés (habitat, activités et infrastructures).



#### Précautions méthodologiques

Les résultats avancés sont à nuancer au regard de plusieurs éléments:

- 1. La difficile appréciation cartographique des espèces protégées: il n'existe aucune carte exhaustive répertoriant l'ensemble des espèces protégées, d'autant plus que ces dernières peuvent être mobiles.
- 2. Les sources cartographiques produites à des degrés de précision différents: par exemple, les forêts sont cartographiées avec une précision d'un hectare, alors que celles du PPRI est de l'ordre du mètre carré.
- 3. De nombreux plans locaux d'urbanisme (PLU), notamment intercommunaux, sont en cours d'élaboration dans le Bas-Rhin: ces PLU, qui pour bon nombre d'entre eux seront approuvés avant 2020, vont dans le sens d'une modération de la consommation de l'espace.



L'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise Directrice de publication: Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS Équipe projet: Brice van Haaren (chef de projet), Stéphane Hamm, Stéphane Martin, Suzanne Brolly, Bruno Winckel, Mathieu Lavenn, Valentine Voegele, Camille Muller
PTP 2019 - N° projet: 1.3.2.2

Photos: Jean Isenmann - Mise en page: Sophie Monnin

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149 Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org