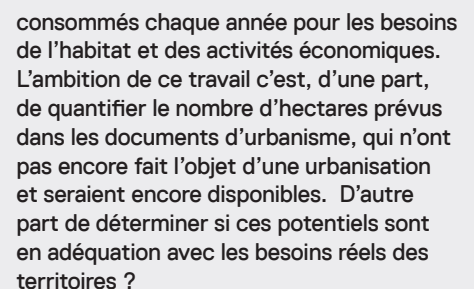


JANVIER 2015



Inégale répartition du foncier disponible selon les documents d'urbanisme

Tout le territoire départemental n'est pas couvert par des documents d'urbanisme

Sur les 527 communes du Bas-Rhin, 45 ne sont dotées d'aucun document d'urbanisme (8,5 %).

Les 482 autres communes sont majoritairement dotées d'un POS (36 % des communes) ou d'un PLU (39 %), 16 % étant couvertes par une carte communale.

Un stock conséquent...

Au total, dans le Bas-Rhin, 14 700 ha sont inscrits dans les documents d'urbanisme comme zones d'urbanisation future en 2012. Dans cet ensemble, 5 300 ha ont déjà fait l'objet d'une urbanisation et près de 9 500 ha étaient encore disponibles. Ils se répartissent sur les territoires de 482 communes.

... prépondérant dans les POS

Ces 9 500 ha se répartissent ainsi :

- * 5 800 ha dans les 190 communes dotées d'un POS qui disposent du stock le plus important, soit plus de 61 % de l'ensemble ;
- * 3 320 ha dans les 207 communes dotées d'un PLU, soit un tiers de l'ensemble des surfaces disponibles ;
- * 350 ha dans les 85 communes dotées d'une carte communale (3,7 %).

... à corrélérer à la consommation

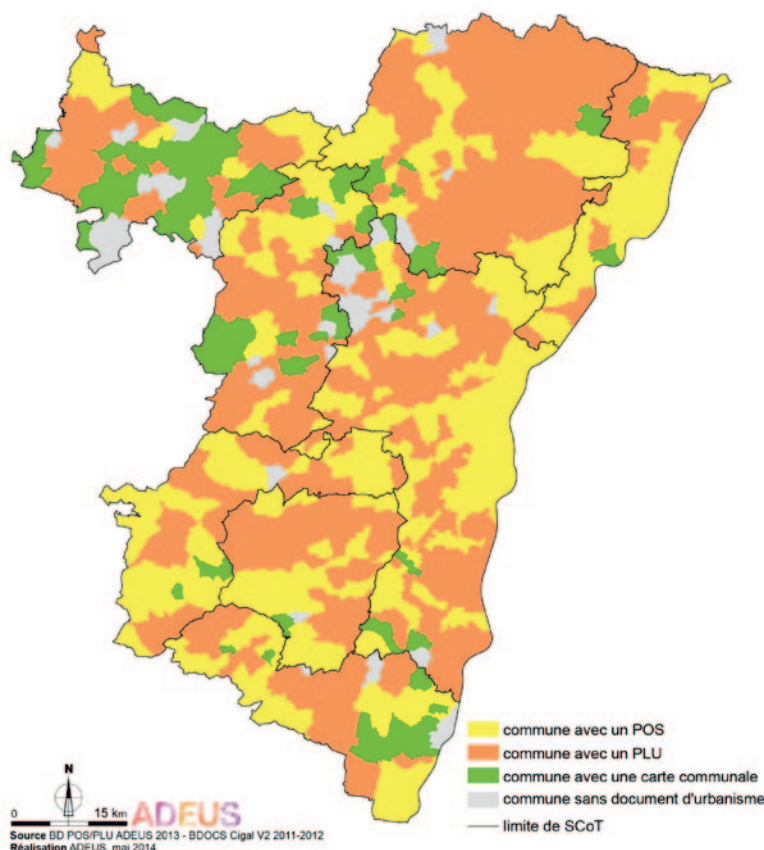
Les communes dotées d'un POS (les plus anciens documents) n'ont entamé le potentiel initial de foncier à urbaniser qu'à hauteur de 29 %, celles dotées d'un PLU de 21 %, et les communes avec une carte communale de 85 %.

L'Alsace bossue : peu dotée de documents d'urbanisme et de zones d'urbanisation future

On dénombre, en Alsace Bossue :

- * d'une part, 47 % de communes dotées d'une carte communale ayant un stock foncier très faible ;
- * d'autre part, 19 % de communes ne disposant d'aucun document d'urbanisme. Ce qui concerne au final 42 communes sur 63.

RÉPARTITION DES COMMUNES SUIVANT LEUR DOCUMENT D'URBANISME EN 2012 DANS LE BAS-RHIN



RÉPARTITION DU FONCIER RÉGLEMENTAIRE DANS LE BAS-RHIN EN 2012
SURFACES CONSOMMÉES / NON CONSOMMÉES

Communes	Nombre de communes	%	Surfaces non consommées (ha)	%	Surfaces consommées (ha)	%
Avec POS	190	36,1	5 799	61,2	2 329	44,3
Avec PLU	207	39,3	3 319	35,1	870	16,5
Avec carte communale	85	16,1	350	3,7	2 060	39,2
Sans documents	45	8,5	-	-	-	-
Total	527	100	9 468	100	5 259	100

Source BD POS/PLU ADEUS 2013 - BDOCS Cigal V2 2011-2012
Réalisation ADEUS, mai 2014

Les types de zonages

La différenciation des affectations du foncier en fonction des zonages n'est possible que dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU. En plus des communes n'ayant aucun document d'urbanisme, les communes dotées d'une carte communale en sont également exclues. Ainsi, il n'est pas possible de qualifier les types d'affectation pour 25 % des communes du département.

Première destination dans les documents d'urbanisme : l'habitat

Si l'habitat rassemble la plus grande partie du foncier inscrit dans les documents d'urbanisme (39 %), les surfaces dédiées aux activités ne sont pas en reste (33 %). Le cumul des disponibilités de ces deux affectations atteint 6 600 hectares.

Le foncier voué aux équipements ne représente que 13 %, mais cela correspond tout de même à 1 200 hectares.

Enfin, le zonage sans affectation précise, dit mixte, représente 15 % du foncier disponible, avec un volume de 1 300 hectares.

Quasiment autant de foncier mobilisable à court terme qu'à long terme

55 % des surfaces encore disponibles sont prévus pour une urbanisation « à court terme ».

C'est pour l'habitat que le rapport entre court terme et long terme est le plus « équilibré ». Quasiment un hectare sur deux est mobilisable à long terme.

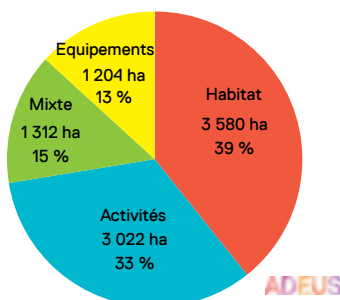
Le foncier d'activité semble plus répondre à une logique opérationnelle, en étant majoritairement mobilisable rapidement ; le court terme représente deux hectares sur trois.

Cette situation est encore plus vraie pour les équipements : trois hectares sur quatre sont mobilisables à court terme ; il s'agit probablement en grande partie de projets déjà identifiés.

Enfin, le zonage dit « mixte » est à appréhender comme une « réserve ». Ce sont ainsi quatre fois plus de surfaces mixtes qui sont inscrites sur le long terme par rapport au court terme.

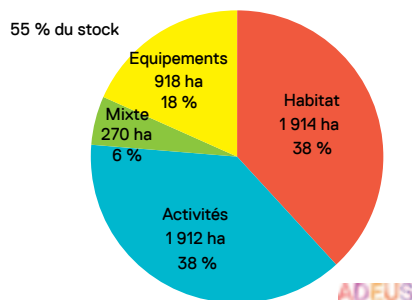
LE STOCK DE FONCIER DISPONIBLE EN 2012 DANS LE BAS-RHIN

RÉPARTITION ENTRE LES USAGES



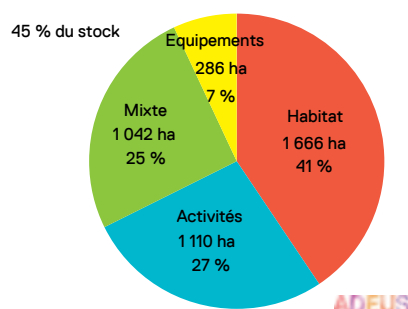
Source BD POS/PLU ADEUS 2013 - BDOCS Cigal V2 2011-2012
Réalisation ADEUS, mai 2014

RÉPARTITION ENTRE LES USAGES INSCRITS SUR LE COURT TERME

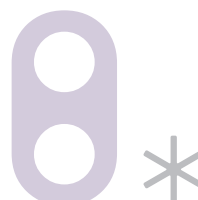


Source BD POS/PLU ADEUS 2013 - BDOCS Cigal V2 2011-2012
Réalisation ADEUS, mai 2014

RÉPARTITION ENTRE LES USAGES INSCRITS SUR LE LONG TERME



Source BD POS/PLU ADEUS 2013 - BDOCS Cigal V2 2011-2012
Réalisation ADEUS, mai 2014



Un tiers des surfaces dans le SCOTERS

Plus du tiers des disponibilités (37 %) se concentre dans le SCOTERS. Néanmoins, c'est sans commune mesure avec son poids dans la population et l'emploi du département, respectivement 55 et 61 %.

Dans tous les autres territoires de SCoT, hormis en Alsace Bossue, la part dans le foncier disponible départemental est systématiquement supérieure à celles de l'emploi et de la population. C'est particulièrement le cas pour la Bande Rhénane Nord et, dans une moindre mesure, pour la Bruche et la Région de Saverne. Dans ces territoires, le niveau de développement futur « projeté » est conséquent.

Si globalement 41 % du foncier est dédié à l'habitat, cette part est de 60 % en Alsace Bossue, de 55 % dans la Bruche et de 49 % dans le SCoTAN.

A l'inverse, les activités sont sur-représentées dans le Piémont des Vosges, dans le SCOTERS et dans la Bande Rhénane Nord.

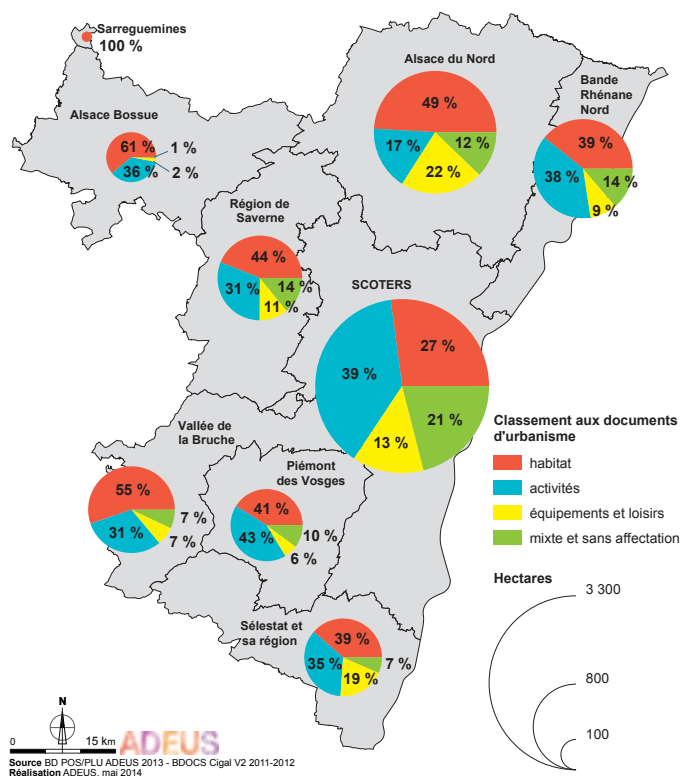
Par ailleurs, le foncier dédié aux équipements et aux loisirs est important dans le SCoTAN et dans le territoire de Sélestat.

Enfin, le SCOTERS se distingue nettement par une présence importante de foncier mixte. Le territoire du Piémont des Vosges est, quant à lui, le seul où le volume du foncier dédié aux activités est supérieur à celui dédié à l'habitat.

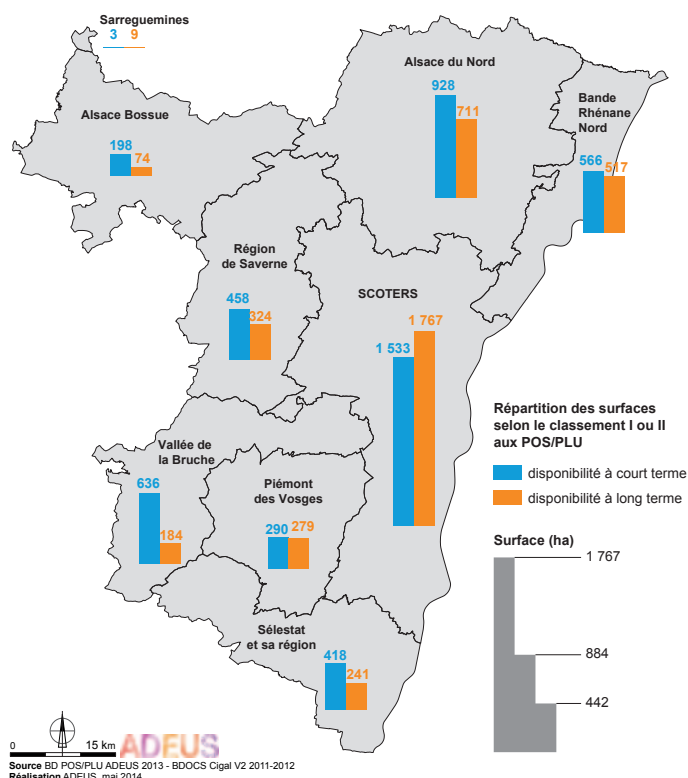
Plus de foncier mobilisable à long terme dans le SCOTERS

Le SCOTERS est le seul territoire où le volume du foncier mobilisable à long terme est plus important que celui mobilisable à court terme. Ceci est dû à la part élevée du foncier classé en mixte (21 %), qui correspond à des zones où les projets ne sont pas entièrement clairement définis et dont les zones sont plus souvent classées à long terme.

LE FONCIER RÉGLEMENTAIRE DISPONIBLE DANS LES SCOT SELON LE CLASSEMENT AUX DOCUMENTS D'URBANISME



LE FONCIER RÉGLEMENTAIRE DISPONIBLE DANS LES SCOT À COURT TERME ET À LONG TERME



Le foncier dans les petites communes, les fonctions urbaines dans les grandes agglomérations

Le poids conséquent des centralités locales et des villages...

Une large majorité des disponibilités foncières (65 %) est située dans les petites communes. C'est le cas aussi bien pour le foncier mobilisable à court terme que celui à long terme.

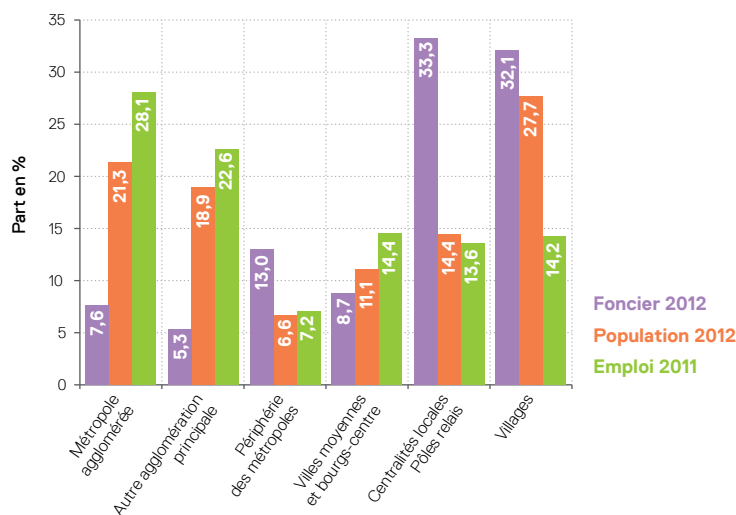
A titre de comparaison, ces communes représentent 42 % de la population et 28 % de l'emploi du Bas-Rhin. A l'opposé, les grandes agglomérations n'abritent que 13 % du foncier départemental disponible, alors qu'elles représentent 40 % de la population et 50 % de l'emploi bas-rhinois. Cette abondance de l'offre foncière dans les petites communes est à mettre en regard avec les dynamiques démographiques récentes : alors qu'elles ne représentaient que 42 % de la population, elles ont capté 62 % des gains démographiques du Bas-Rhin pendant les 10 dernières années.

... quelle que soit la vocation

Cette inégale répartition des ressources foncières concerne autant les vocations d'habitat que celles d'activités. Les petites communes concentrent dans les deux cas les deux tiers du potentiel foncier global.

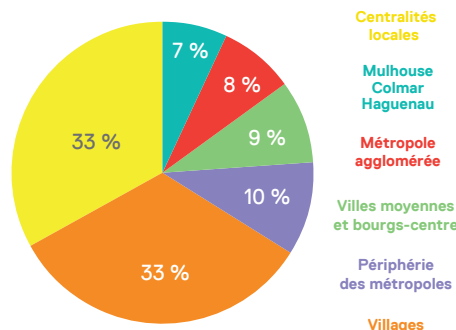
Pour les grandes agglomérations, il existe un différentiel important entre le foncier dédié à l'habitat et celui dédié aux activités. Les activités sont peu présentes au cœur des grandes agglomérations. En revanche, elles le sont encore dans leur périphérie, particulièrement dans l'Eurométropole.

PARTS DANS LA POPULATION, L'EMPLOI ET LE FONCIER DISPONIBLE DU DÉPARTEMENT EN 2012

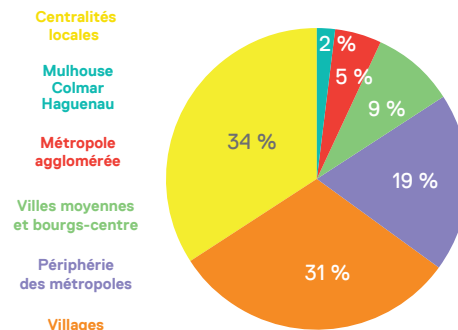


Source BD POS/PLU ADEUS 2013 - BDOCS Cigal V2 2011-2012
Réalisation ADEUS, mai 2014

FONCIER DÉDIÉ À L'HABITAT



AUX ACTIVITÉS



Source BD POS/PLU ADEUS 2013 - BDOCS Cigal V2 2011-2012
Réalisation ADEUS, mai 2014

Quelle adéquation avec les besoins des territoires ?

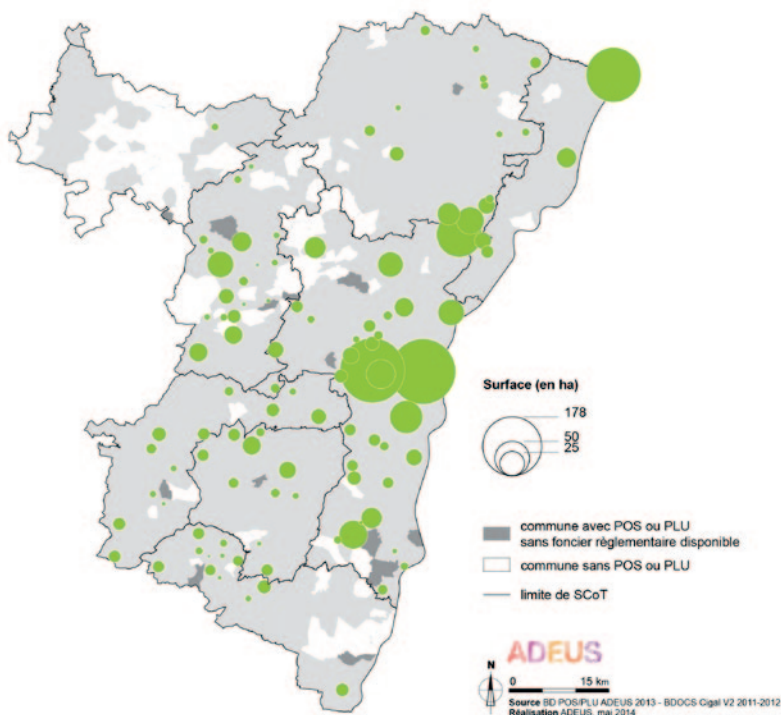
Au-delà des répartitions sectorielles et de la localisation des zones d'urbanisation future, une question s'impose : comment apprécier ce stock par rapport aux besoins ? Les 9 500 hectares de foncier disponible sont-ils proportionnés aux besoins d'urbanisation des territoires durant les années à venir ?

De fait, ce stock semble totalement en décalage avec ce qui se passe dans les territoires. Si l'on se réfère aux niveaux de consommation foncière pour le logement des dix dernières années (2003-2012), les zones d'urbanisation future contenues dans les documents communaux correspondent à 37 années d'urbanisation. Ce n'est pas l'échelle d'horizon d'un PLU, ni même celui d'un SCoT. Et ce décalage est important dans certains territoires : 44 années d'urbanisation pour le territoire du SCoT de Saverne et plus d'une cinquantaine pour les territoires des SCoT de la Bruche et de la Bande Rhénane Nord.

Pour les zones d'activités, le stock correspond à 42 ans d'urbanisation au rythme de consommation observé entre 2003 et 2012. Les écarts avec les consommations observées est encore plus important que pour l'habitat dans certains territoires. Si l'on consommait le foncier d'activités au rythme des dix dernières années, il faudrait autour de 55 ans pour les territoires du SCoT de l'Alsace du Nord pour épuiser ce stock ; et encore plus pour les territoires des SCoT de Saverne (64 ans), de la Bande Rhénane Nord (74 ans) et de l'Alsace Bossue (93 ans). Certes, la période de comparaison est une période de crise économique, mais même si l'on applique les rythmes de consommation des années 1970, 1980 et 1990, le stock semble toujours disproportionné.

Selon les niveaux de polarisation, c'est dans les villages que le décalage entre le stock foncier et la réalité de l'urbanisation est le plus important : les terrains à urbaniser représentent l'équivalent de 47 ans pour l'habitat et 74 ans pour les activités.

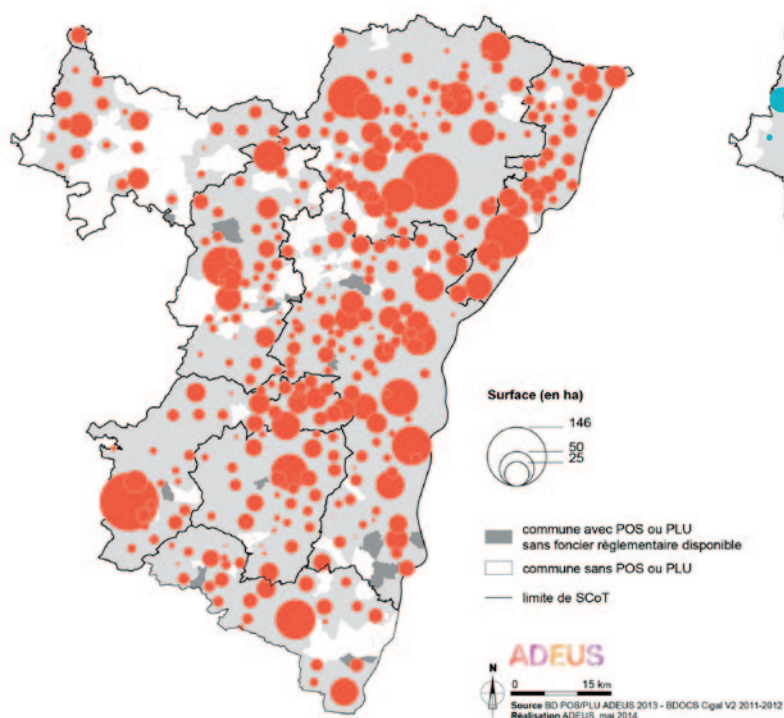
LES SURFACES FONCIÈRES « MIXTES » DISPONIBLES AUX POS ET PLU DANS LE BAS-RHIN EN 2012



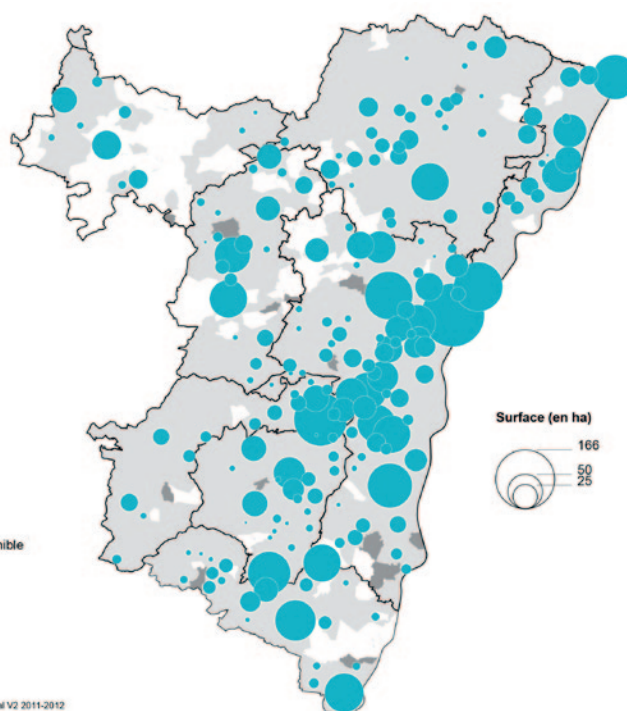


LOTISSEMENT HEUSSERN, MATZENHEIM

LES SURFACES FONCIÈRES « HABITAT » DISPONIBLES AUX POS ET PLU DANS LE BAS-RHIN EN 2012



LES SURFACES FONCIÈRES « ACTIVITÉS » DISPONIBLES AUX POS ET PLU DANS LE BAS-RHIN EN 2012



Conclusion et enjeux

9 500 hectares, c'est le total des zones d'urbanisation future disponibles dans les documents d'urbanisme en 2012 dans le Bas-Rhin. Ce qui correspond, au rythme de la consommation foncière des dix dernières années, à 37 années d'urbanisation pour l'habitat et à 42 ans d'urbanisation pour les activités.

Cette surabondance est forcément le résultat de l'absence d'une régulation, due à la relative jeunesse des documents supra-communaux et à leur absence au moment de l'arrêt des documents les plus anciens, particulièrement les POS.

Notons néanmoins que ces données ne tiennent pas compte des différentes contraintes environnementales, qui peuvent venir réduire ce potentiel en fonction d'aléas ou de protections environnementales qui n'étaient pas présents au moment de l'approbation du document.

Ils ne tiennent pas compte non plus des réductions des potentiels urbanisables dans les documents en cours d'instruction.

Malgré tout, ces données sont sans commune mesure avec l'horizon d'un PLU, ni même avec celui d'un SCoT.

Par ailleurs, et quelle que soit la vocation, les villages captent une part importante de ce potentiel foncier (jusqu'à l'équivalent de 74 années d'urbanisation pour les activités dans les villages). Tout se passe comme si les gisements fonciers, et donc les futures localisations des fonctions urbaines, étaient prioritairement positionnés dans des territoires n'ayant pas vocation à en capter autant, d'après les documents cadres supra-communaux.

Ce n'est pas seulement la localisation selon les niveaux de polarité qui pose question, c'est également l'agencement de ces localisations sur l'ensemble du territoire : dans certains territoires de SCoT, le foncier disponible pour l'habitat correspond à plus d'une cinquantaine d'années d'urbanisation.

Ces grands constats posent clairement plusieurs questions :

- D'une part, la question de l'optimisation de l'usage du foncier et de son encadrement par les documents d'urbanisme ;
- D'autre part, la question de la structuration de l'espace et la localisation des fonctions urbaines, car l'existant (le foncier urbanisé) est plutôt situé dans les agglomérations, alors que le potentiel (foncier à urbaniser) est plutôt situé dans les villages.

L'avènement des PLUi sera probablement l'occasion de ramener le potentiel à des niveaux en lien avec les besoins réels des territoires. Et ce d'autant plus que la caducité des POS, en cas de non-engagement dans une procédure de PLU ou de PLUi, est programmée entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2019 selon les configurations.

Enfin, les retours d'expérience et les évaluations des SCoT (documents réglementaires relativement jeunes) permettra également, probablement, de réduire cette offre pléthorique de foncier dans les documents d'urbanisme communaux.



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

Directrice de publication : **Anne Pons**, Directrice générale de l'ADEUS
Validation : **Yves Gendron**, Directeur général adjoint
Equipe projet : **Ahmed Saïb** (chef de projet), **Claude Scherer** (responsable du livrable), **Mathieu Lavenn** - PTP 2014 - N° de projet : **1.1.4.12**
Photo : **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