

PLAN LOCAL d'URBANISME

Document de travail



**Commune de
Brunstatt-Didenheim**

DIDENHEIM

**Analyse des capacités de densification et de
mutation des espaces bâtis**

Analyse de la consommation foncière 2002-2015

SOMMAIRE

1. Cartes de repérage des zones et secteurs du PLU en vigueur	3
Eléments méthodologiques	5
2. Parcelles non construites dans la zone bâtie.....	6
Eléments méthodologiques	7
1. Secteur du centre ancien.....	7
2. Secteurs périphériques au centre-ancien.....	7
3. Secteur d'extension habitat du PLU	8
4. Secteurs économiques et de loisirs	8
5. Secteurs agricoles	8
6. Secteurs naturels	8
Questionnement et enjeux.....	8
3. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	9
Eléments méthodologiques	10
Tableaux de synthèse des données	10
7. La périphérie du centre (UC1, UC2, UD)	11
8. Secteurs d'extensions à vocation d'habitat du PLU.....	11
Questionnement et enjeux.....	11
4. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	12
Eléments méthodologiques	13
Tableaux de synthèse des données	13
1. Secteurs agricoles et naturels.....	13
2. Centre ancien.....	13
3. Secteurs périphériques au centre-ancien.....	13
4. Secteurs d'extensions habitat prévus par le PLU.....	14
5. Secteurs d'équipements et d'activités	14
Questionnement et enjeux.....	14
5. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	15
Eléments méthodologiques	16
Tableau de synthèse des données	16
1. Centre ancien.....	16
2. Périphérie du centre-ancien	16
3. Secteurs d'extensions à vocation d'habitat prévus au PLU	16
4. Secteurs d'équipements et d'activités	17
Questionnement et enjeux.....	17
6. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	18
Eléments méthodologiques	19
Tableau de synthèse des données	19
1. Centre ancien.....	19
2. Périphérie du centre-ancien	19
3. Secteurs d'extension à vocation d'habitat du PLU	19
4. Différents chiffres	20
Questionnement et enjeux.....	20
7. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	21
Eléments méthodologiques	22
Tableau de synthèse des données	22
1. Centre ancien.....	22
2. Les secteurs périphériques	23
3. Secteurs d'extensions à vocation d'habitat du PLU.....	23

8. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du PLU en vigueur	24
Eléments méthodologiques	25
Questionnement et enjeux.....	25
9. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	26
Eléments méthodologiques	27
Tableaux de synthèse des données	27
1. Centre ancien.....	27
2. Secteurs périphériques du centre	27
3. Secteurs d'extension à vocation d'habitat du PLU	27
10. Potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis	28
Modalités théoriques de mutation et de densification	28
1. Le bâti mutable	28
2. La densification	28
Analyse du taux de mobilisation foncière 2002-2015 en zones urbaines	28
3. Eléments méthodologiques	28
4. Calcul du taux de mobilisation foncière en zones urbaines	29
Questionnement et enjeux.....	29

1. Cartes de repérage des zones et secteurs du PLU en vigueur

Bilan PLU - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques
Commune de Didenheim



 Zonage réglementaire



Sources : Ortho 2015 CIGAL, DGI 2016, DDT 2015

0 130 260 Mètres

Eléments méthodologiques

Les précédents documents servent de cartes de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Didenheim. L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et ce faisant, d'analyser également la répartition en zones proposée par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, au travers de ses articles majeurs.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche préconisée vise à analyser les zones du PLU en vigueur, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur.

Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations en zonage du futur PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité, soit par choix politique de renforcer tel ou tel aspect réglementaire afin d'infléchir à moyen et long termes la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

Ainsi, si la commune de Didenheim au travers de son plan de zonage PLU délimite 7 zones (UC, UD, UE, etc.), la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 16 secteurs identifiés (UC1, UC2, AUae, AC, N1, etc.) pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones PLU en vigueur et secteurs d'analyse. Précisons quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le PLU en vigueur de Didenheim :

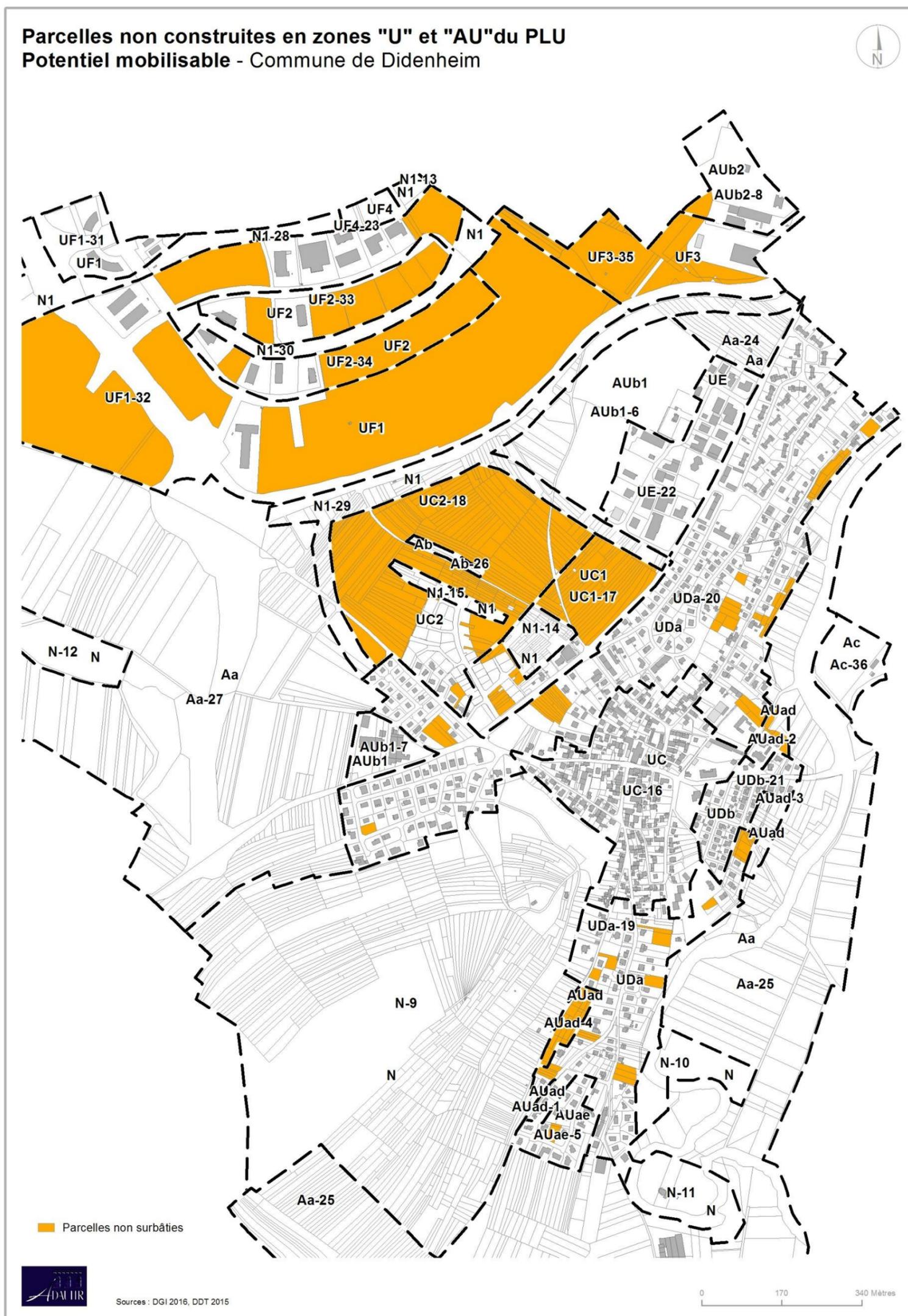
- **UC** : Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat constituée par le centre ancien du village et qui a vocation à garder son caractère ainsi que des nouveaux quartiers ayant pour vocation de prolonger le centre de Didenheim au Nord-Ouest de la RD8bisIII.
 - **UC1** : Représentant la première partie de la ZAC des quartiers du Nord-Ouest, mêlant habitat, commerces, équipements publics, etc.
 - **UC2** : Ayant une fonction d'extension de centre-ville dans cette ZAC mais où prédomine un habitat de type individuel.
- **UD** : Zone à dominante d'habitat de faible densité. Ce secteur comprend les secteurs UDa et UDb.
- **UE** : Zone destinée à l'activité.
- **UF** : Zone destinée à l'implantation d'activités économiques, tertiaires, industrielles et artisanales non polluantes, de laboratoires, de recherche et de formation.
 - **UF1** : Secteur destiné à l'accueil d'activités économiques conformes avec le caractère général de la zone.
 - **UF2** : Secteur destiné à l'accueil d'activités économiques conformes avec le caractère général de la zone, localisé à l'intérieur de la boucle principale de voirie de desserte interne formé par les avenues de Bruxelles et de Strasbourg.
 - **UF3** : Secteur destiné à l'accueil général d'activités économiques, en particulier celles en relation avec les activités universitaires ou de recherche, ainsi qu'à des équipements publics, sportifs ou de loisirs.
 - **UF4** : Secteur qui comprend le site de la ferme du Fuchsenrain, destiné à des équipements publics, des activités de loisirs, de restauration ou de réunion ou toute activité valorisante pour le site. A défaut, le site pourra être végétalisé pour être intégré au doigt vert.
- **AU** : Secteurs à urbaniser
 - **AUad** : Secteur destiné principalement à de l'habitat.
 - **AUae** : Secteur destiné à de l'habitat individuel.
 - **AUb1** : Secteur artisanal proche du village.
 - **AUb2** : Secteur destiné aux équipements d'utilité publique.

- **A** : Zone naturelle à vocation agricole.
 - **Aa** : Secteur constructible pour des usages agricoles.
 - **Ab** : Secteur de jardins et de vergers.
 - **Ac** : Secteur d'activités sportives.
- **N** : Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique ou écologique.
 - **N1** : secteur composé d'espaces de plantations, dans le cadre des "doigts verts" du Parc des Collines et des nouveaux quartiers.

Type de zones	Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superficie Zones PLU et analyse (ha)
UC	UC	UC-16	12,5
	UC1	UC1-17	6,0
	UC2	UC2-18	15,9
UD	UDa	UDa-19	10,6
		UDa-20	33,2
	UDb	UDb-21	2,8
UE	UE	UE-22	6,4
UF	UF1	UF1-31	3,0
		UF1-32	44,3
	UF2	UF2-33	5,0
		UF2-34	5,5
UF3	UF3-35	7,0	
UF4	UF4-23	0,7	
AU	AUad	AUad-1	0,3
		AUad-2	0,7
		AUad-3	0,8
		AUad-4	0,7
	AUae	AUae-5	2,0
	AUb1	AUb1-6	8,9
		AUb1-7	1,7
AUb2	AUb2-8	3,4	
A	Aa	Aa-24	2,1
		Aa-25	107,4
		Aa-27	59,9
	Ab	Ab-26	0,3
Ac	Ac-36	2,1	
N	N	N-9	52,8
		N-10	2,5
		N-11	3,0
		N-12	24,2
	N1	N1-13	0,4
		N1-14	1,3
		N1-15	0,7
		N1-28	5,2
		N1-29	8,2
		N1-30	2,9

2. Parcelles non construites dans la zone bâtie

Ce présent chapitre a pour objet l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants. Il repose sur une étude de la morphologie urbaine en lien avec les zonages et règlements du PLU en vigueur avant sa révision.



Eléments méthodologiques

Le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (AU avec indice) du PLU en vigueur de la commune de Didenheim. Son but est de montrer le potentiel résiduel existant dans l'agglomération.

Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts) correspondant aux valeurs 2015.

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG (Système d'Information Géographique) sélectionne les parcelles non surbâties. Le résultat obtenu est ensuite confronté à une vérification sur photo aérienne de l'IGN, en l'occurrence celle de 2015 (on sait que les reports de constructions ont souvent un à deux ans de retard sur le fond de plan cadastral).

Les limites de l'exercice sont de deux ordres : technique tout d'abord ; le fond de plan peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles (certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées) ; de temps ensuite : il est difficile de vérifier sur le terrain l'ensemble des résultats.

Ce plan sert au départ de support d'analyse sur les potentialités foncières mobilisables. Il devra être complété ou régulièrement mis à jour par des données communales sur les délivrances de permis de construire, de lotir ou d'aménager, voire de certificats d'urbanisme afin de «coller» au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme.

Cette carte est donc épurée des vides pour lesquels un permis a été donné ainsi que des vides couverts par une zone inondable inconstructible.

Tableaux de synthèse des données

A ce jour, l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **près de 19 ha dans les zones urbaines mixtes (UC et UD), 41,9 ha dans la zone UF (économie/équipements) et 1,7 ha dans les zones AU** (permis d'aménager délivrés jusqu'à avril 2017 sont décomptés de ces surfaces).

Intitulé DOCURBA	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m ²	en ha	part en % des vides
UC	265	166155	16,61	5,5%
UD	87	29676	2,97	0,1%
UF	41	419593	41,96	13,9%
AU	21	10695	1,7	0,6%
A	1026	1521337	152,13	50,4%
N	930	870989	87,10	28,9%
TOTAL	2453	3018445	302	100%

1. Secteur du centre ancien

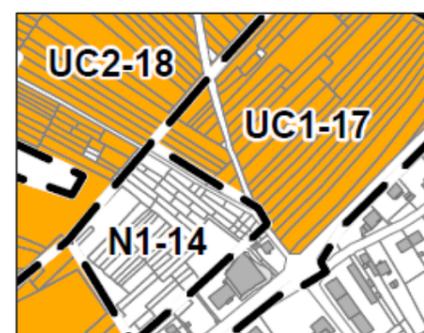
Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m ²	en ha	part de vide dans la zone
UC	UC-16	0	0	0	0

La zone UC située dans le centre ancien, est densément bâtie, il n'y reste plus de parcelles non surbâties. Les espaces vides sont souvent des jardins privés et des cours d'anciennes fermes.

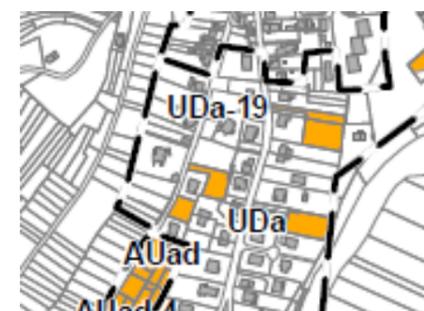
2. Secteurs périphériques au centre-ancien

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m ²	en ha	part de vide dans la zone
UC	UC1-17	61	35116	3,51	58,8%
	UC2-18	204	131039	13,10	82,2%
UD	UDa-19	31	10119	1,01	9,5%
	UDa-20	56	19557	1,96	5,9%
TOTAL		352	195831	19,58	30,0%

Les secteurs particuliers d'UC ne sont presque pas bâtis. Ce sont des secteurs particuliers selon le PLU en vigueur.



Néanmoins certains secteurs en UD sont bien avancés pour le bâti.



Il apparaît important de se demander pourquoi ces secteurs n'ont pas été mobilisés ou s'ils font l'objet de rétention foncière.

3. Secteur d'extension habitat du PLU

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m2	en ha	part de vide dans la zone
AU	AUad-2	3	1591	0,16	22,5%
	AUad-3	0	0	0	0
	AUad-4	15	6144	0,61	86,8%
	AUae-5	2	801	0	4,0%
TOTAL		20	8536	0,77	19%

La commune dispose également de zones d'extensions inscrites dans le PLU dédiées essentiellement à accueillir de l'habitat individuels ou des secteurs de mixité.



Ces secteurs sont très disparates dans le résultat de l'urbanisation.

Le secteur AUe est quasi totalement urbanisé contrairement au au secteur AUad. Ces zones et secteurs sont encore en partie urbanisable et disposent encore d'un potentiel de densification.

Il faudra se réinterroger sur la pertinence de la classification de ces zones en réserves foncières ou non.

4. Secteurs économiques et de loisirs

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m2	en ha	part de vide dans la zone
UF	UF1-32	9	310734	31,07	70,2%
	UF2-33	6	30175	3,02	60,8%
	UF2-34	2	34871	3,49	63,3%
	UF3-35	24	43812	4,38	62,9%
	UF4-23	0	0	0	0
AU	AUb1-6	0	0	0	0
	AUb2-8	1	2158	0,22	6,4%
A	Ac-36	2	15629	1,56	73,9%
TOTAL		44	437379	44	53,4%

Les secteurs d'activités et d'équipements ont encore un bon potentiel de développement.

5. Secteurs agricoles

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m2	en ha	part de vide dans la zone
A	Aa-24	27	18028	1,80	86,9%
	Aa-25	785	933455	93,35	86,9%
	Aa-27	203	551305	55,13	92,0%
	Ab-26	9	2920	0,29	99,2%
TOTAL		1024	1505709	151	88,7%

Dans les secteurs agricoles, seuls les secteurs Aa peuvent accueillir des constructions de hangars viticoles. Les secteurs Aa sont encore presque vides, ce qui reste normal puisqu'une grande partie de ces secteurs sont des terres agricoles.

6. Secteurs naturels

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m2	en ha	part de vide dans la zone
N	N-10	15	22185	2,22	89,0%
	N-11	8	4740	0,47	16,1%
	N-12	34	229263	22,93	94,7%
	N-9	598	492063	49,21	93,2%
	N1-13	16	4510	0,45	114,7%
	N1-14	86	12498	1,25	96,8%
	N1-15	12	6895	0,69	100,0%
	N1-28	11	23398	2,34	45,4%
	N1-29	133	61597	6,16	75,1%
	N1-30	17	13841	1,38	47,2%
TOTAL		930	870989	87	86,1%

Il est normal que les secteurs classés naturels soient principalement vides.

Questionnement et enjeux

Au vu de la taille de son ban communal et de la configuration des zonages de son PLU, mais également des chiffres relatifs aux disponibilités foncières, la commune de Didenheim n'est pas contrainte dans ses choix d'urbanisme et dispose encore de marges de manœuvres.

Il convient de nuancer le constat dressé ici : cette approche, on l'a indirectement annoncée en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière.

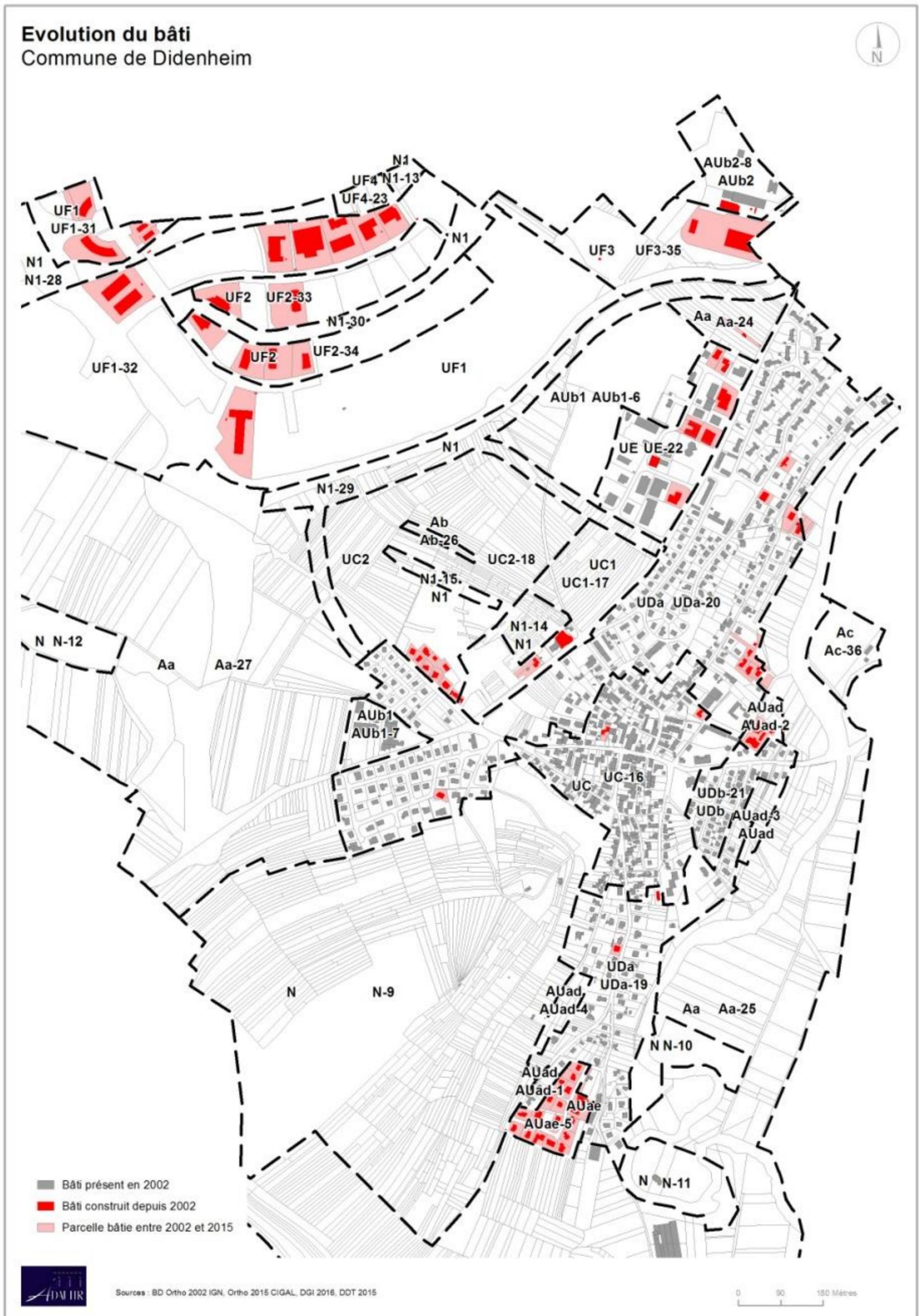
De fait, certaines parcelles dites libres ou vides peuvent faire partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas systématiquement disponibles.

De même, le fait d'apparaître comme exempte de construction n'est pas synonyme de disponibilité : le phénomène de rétention foncière par les propriétaires, l'usage des terrains (stationnement, vignoble, jardins, vergers, ...) l'existence de servitudes et les éventuelles contraintes d'environnement ou d'aménagement du site doivent être prises en considération.

Face à ce premier constat brut et quantitatif, doit-on inscrire le projet de PLU dans les délimitations du PLU en vigueur pour répondre aux besoins de développement et d'aménagement de la commune de Didenheim, les secteurs définis sont-ils suffisants ou non ?

Il faudra avoir en mémoire la création de la commune nouvelle avec Brunstatt dans le choix des secteurs à bâtir et densifier.

3. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur



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.

Ce premier document permet d'appréhender la question, et devra faire l'objet de réactualisations tout au long de la procédure, jusqu'à l'arrêt du PLU.

Afin de tenir compte de l'attendu de la loi, il conviendra en plus d'effectuer quelques extrapolations tenant compte du délai (environ 9 mois) entre la date d'arrêt et la date d'approbation d'un PLU.

Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2016 (valeurs 2015) à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002. Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 12 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 : le nombre de bâtiments nouveaux est de ce fait indicatif.

N B : même remarque que précédemment sur la notion de construction ou de bâtiment.

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone d'analyse s'expliquent par deux raisons essentielles : le fait que le cadastre découpe certaines constructions qui en fait forment une unité, et amplifie donc le nombre de bâtiments nouveaux ; certaines parcelles affectées par des constructions nouvelles dans bon nombre d'opérations, y compris en zone U, sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière).

Tableaux de synthèse des données

Ce premier tableau étudie les bâtiments présents sur le cadastre 2015, il ne tient pas compte des constructions les plus récentes qui sont encore non recensées.

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie bâtie cumulée au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	Superficie bâtie cumulée au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UC	UC-16	6	278,90	46,48	0,03	12,53	0,2%
	UC1-17	6	1042,96	173,83	0,10	5,97	1,7%
	UC2-18	23	1185,56	51,55	0,12	15,95	0,7%
UD	UDa-19	5	267,12	53,42	0,03	10,64	0,3%
	UDa-20	25	1589,29	63,57	0,16	33,22	0,5%
UE	UE-22	13	3654,38	281,11	0,37	6,39	5,7%
UF	UF1-31	7	2577,50	368,21	0,26	3,04	8,5%
	UF1-32	23	13872,78	603,16	1,39	44,27	3,1%
	UF2-33	8	1646,28	205,78	0,16	4,96	3,3%
	UF2-34	10	2497,75	249,77	0,25	5,51	4,5%
	UF3-35	3	2463,25	821,08	0,25	6,97	3,5%
AU	AUad-2	23	1033,13	44,92	0,10	0,71	14,6%
	AUae-5	33	2687,76	81,45	0,27	2,00	13,4%
	AUb2-8	4	730,52	182,63	0,07	3,36	2,2%
A	Aa-24	4	58,87	14,72	0,01	2,07	0,3%
	Aa-25	2	21,51	10,76	0,00	107,39	0,0%
N	N1-28	1	21,07	21,07	0,00	5,16	0,0%
TOTAL		201	36293	3313	4	270	1,3%

Le nombre de constructions affiché ici est indicatif et ne correspond pas de manière exhaustive au nombre de bâtiments édifiés (valeur légèrement surestimée du fait qu'un bâtiment situé à cheval sur 2 parcelles sera compté comme 2 bâtiments). Il ne faut, par conséquent, pas s'arrêter à la valeur absolue mais comparer les chiffres entre eux pour voir quelles zones se sont le plus développées. Le nombre de m² est en revanche une donnée plus sûre qui correspond réellement à la surface bâtie construite entre 2002 et 2015.

Le second tableau, qui récapitule la consommation foncière, tient quant à lui compte de la totalité des parcelles urbanisées entre 2002 et mars 2015.

La consommation d'espace totale dans les zones du PLU en vigueur est d'environ 15 hectares et affecte environ 120 parcelles de propriétés. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2015, rapportés aux zones d'assises du PLU, représentent environ 5,6% de la superficie de ces dernières. Ainsi ont été consommés entre 2002 et 2015 :

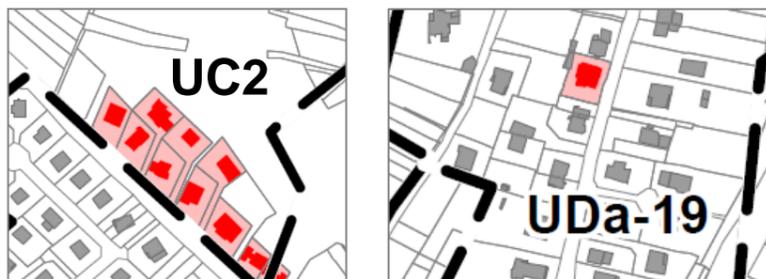
- 4 ha pour de l'habitat.
- 11 ha pour de l'activité économique ou de loisirs.
- 0,25 ha pour les besoins de l'activité économique.
- 0,9ha pour les terres agricoles.

Intitulé DOCURBA	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)	
UC	UC-16	3	125349,13	1140,44	0,11	12,53	0,9%
	UC1-17	4	59722,37	1554,33	0,16	5,97	2,6%
	UC2-18	10	159453,40	5245,50	0,52	15,95	3,3%
UD	UDa-19	5	106367,34	1051,88	0,11	10,64	1,0%
	UDa-20	15	332150,20	8059,49	0,81	33,22	2,4%
UE	UE-22	9	63880,34	9984,24	1,00	6,39	15,6%
UF	UF1-31	5	30403,25	12807,04	1,28	3,04	42,1%
	UF1-32	12	442736,05	49372,68	4,94	44,27	11,2%
	UF2-33	3	49604,31	11751,17	1,18	4,96	23,7%
	UF2-34	4	55059,19	15064,09	1,51	5,51	27,4%
	UF3-35	1	69706,05	13039,23	1,30	6,97	18,7%
	UF4-23	2	7322,39	219,98	0,02	0,73	3,0%
AU	AUad-2	1	7076,15	3151,72	0,32	0,71	44,5%
	AUae-5	20	20020,00	14966,17	1,50	2,00	74,8%
A	Aa-24	1	20745,73	726,27	0,07	2,07	3,5%
	Aa-25	13	1073945,44	1728,97	0,17	107,39	0,2%
N	N1-28	4	51576,46	362,33	0,04	5,16	0,7%
	N1-30	7	29299,72	513,73	0,05	2,93	1,8%
TOTAL		120	2704418	152331	15	270	5,6%

Centre ancien

Entre 2002 et 2015 la zone UC a connu essentiellement des constructions en comblement de dents creuses.

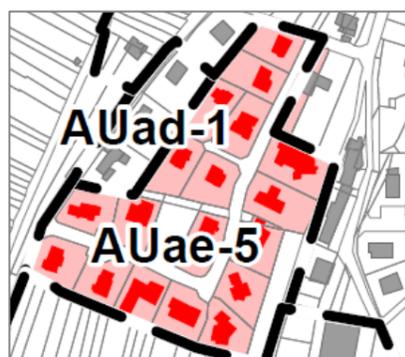
7. La périphérie du centre (UC1, UC2, UD)



En périphérie du centre ancien les constructions ont vu le jour soit en comblement de dent creuse soit en projet d'ensemble.

8. Secteurs d'extensions à vocation d'habitat du PLU

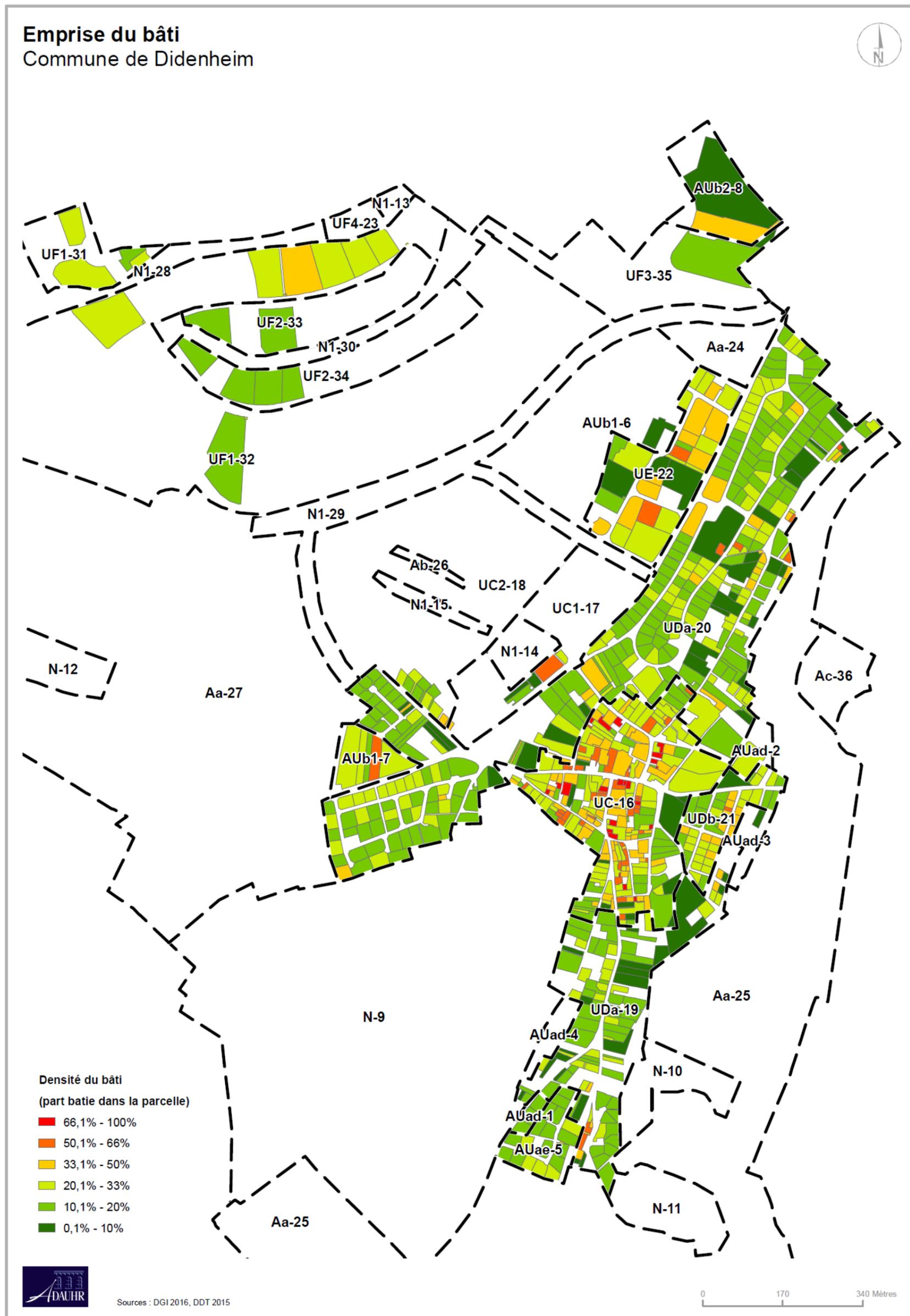
Certains secteurs d'extension ont été construits depuis l'approbation du précédent PLU.



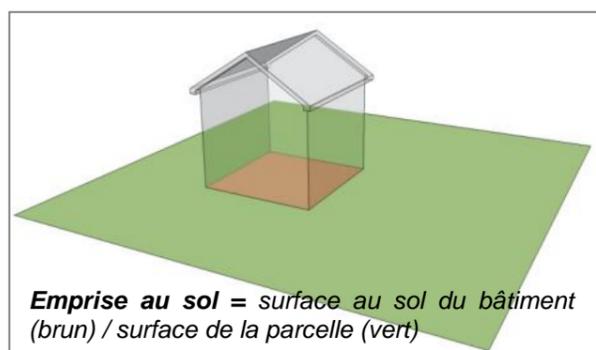
Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et du nombre important de vides encore disponibles : comment répondre aux besoins de la commune, à la fois en matière d'habitat, d'équipement et d'agriculture ?

4. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur



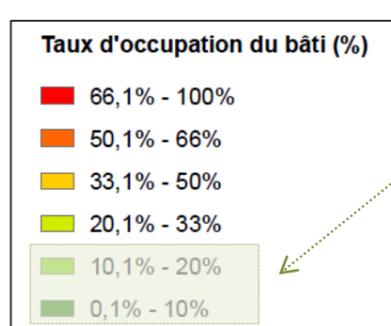
Eléments méthodologiques



Une des approches urbanistiques classiques de la densité consiste à étudier l'emprise du bâti, c'est-à-dire le rapport entre la construction (surface au sol) et la surface du terrain.

L'emprise du bâti est un critère urbain souvent règlementé dans les PLU au niveau de l'article 9 « emprise au sol ».

Le document « emprise du bâti » récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone PLU, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction(s) sur la parcelle d'assise.



Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20 % de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer dans les zones urbaines, demain, dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (cf. « Attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014 »).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations a permis le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle. Tous les résultats obtenus ont enfin été synthétisés cartographiquement en six catégories.

Les limites de cet exercice sont similaires à celles évoquées dans le chapitre précédent car le fond de plan cadastral peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles : certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées. Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles ce qui peut induire des erreurs de calcul. Le tout donne toutefois un résultat sérieux, significatif et parlant.

Ce plan et le tableau qui lui est associé servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du PLU en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du PLU selon les zones et secteurs).

Tableaux de synthèse des données

La carte, comme les tableaux ci-joints montrent les différences de densités existantes à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Didenheim. Le cadastre 2016 connaît deux ans de report, ainsi les constructions les plus récentes ne peuvent pas être analysées dans ce chapitre.

1. Secteurs agricoles et naturels

Les données relatives aux zones agricoles (A) ou naturelles (N) sont plus anecdotiques, ces espaces étant très peu le support de constructions (contraintes réglementaires), et quand c'est le cas, ces dernières sont bien souvent implantées sur des parcelles très importantes ce qui donne une densité faible. L'intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors de l'agglomération : cette information revêt toute son utilité au regard de la loi ALUR et de la loi Avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt du 13 octobre 2014 qui toutes les deux encadrent aujourd'hui différemment les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

Le cadastre recense 25 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du PLU : respectivement 12 en zones naturelles et 13 en zones agricoles.

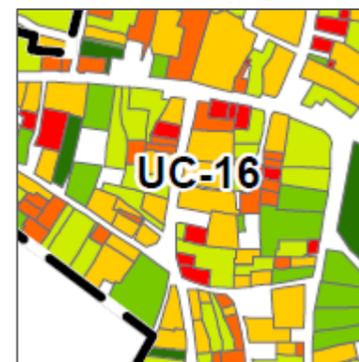
Ces 25 constructions devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du futur PLU afin de définir soit des zonages et une réglementation adaptés, soit un simple repérage cartographique et des indications réglementaires spécifiques quant à leurs possibilités d'évolution.

2. Centre ancien

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UC	UC-16	2,87	9,88	12,53	29,1%	78,8%

Logiquement, c'est le centre ancien (zone UC) qui présente la plus forte densité avec un taux d'emprise du bâti de 29,1 %.

En effet le centre ancien de Didenheim présente une densité importante le long des rues, sur une ou deux rangées de constructions.



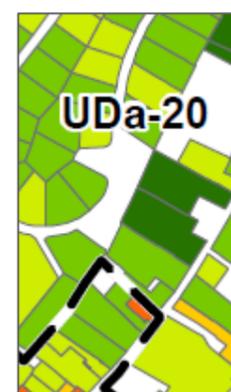
3. Secteurs périphériques au centre-ancien

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UC	UC1-17	0,15	0,45	5,97	33,0%	7,5%
	UC2-18	0,12	0,52	15,95	22,6%	3,3%
UD	UDa-19	0,93	6,62	10,64	14,0%	62,2%
	UDa-20	4,25	24,58	33,22	17,3%	74,0%
	UDb-21	0,50	2,14	2,76	23,5%	77,8%
TOTAL		6	34	69	17,3%	50,1%

Les zones UC et UD, qui comprennent exclusivement des extensions de type diffus le long des voies ou des lotissements organisés, présentent logiquement un taux d'emprise du bâti plus faible : 17,3 %.

Ce qui correspond bien à un tissu d'habitat type diffus proche du centre ancien antérieur aux années 1980.

Ainsi, au vu des indicateurs de densité, le zonage du PLU paraît pertinent. En effet, il distingue un tissu urbain ancien qui est plus dense (zone UC), et un tissu moins dense marqué par une prédominance de l'habitat diffus le long des axes de transports (UC indicé et UD).



4. Secteurs d'extensions habitat prévus par le PLU

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
AU	AUad-1	0,04	0,28	0,34	14,4%	82,1%
	AUad-2	0,10	0,31	0,71	32,8%	44,5%
	AUad-3	0,00	0,06	0,78	1,3%	7,5%
	AUae-5	0,27	1,49	2,00	18,0%	74,5%
TOTAL		0,41	2,15	3,84	19,3%	56,0%

Les zones d'extensions NA, présentent quant à elles un taux de 19,3% d'emprise. Ce chiffre reste à nuancer, certains secteurs sont mixtes avec une grande part d'activité économique.



Questionnement et enjeux

Comment ajuster les délimitations entre zones afin de gagner en cohérence réglementaire et optimiser le foncier urbain disponible ou bâti ?

Une première réponse est purement technique : les parties de la zone d'extension dont l'urbanisation est bien avancée (AUae) devront être reversées en zone UD du futur PLU.

5. Secteurs d'équipements et d'activités

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UE	UE-22	1,31	5,02	6,39	26,1%	78,5%
UF	UF1-31	0,26	1,20	3,04	21,6%	39,3%
	UF1-32	1,39	21,64	44,27	6,4%	48,9%
	UF2-33	0,16	1,17	4,96	14,0%	23,7%
	UF2-34	0,25	1,50	5,51	16,6%	27,3%
	UF3-35	0,25	3,14	6,97	7,9%	45,0%
AU	AUb1-6	0,02	0,22	8,93	9,3%	2,5%
	AUb1-7	0,37	1,29	1,66	28,8%	77,8%
	AUb2-8	0,31	2,56	3,36	12,1%	76,1%
A	Ac-36	0,03	0,32	2,11	7,8%	15,2%
TOTAL		4,35	38,06	87,20	11,4%	43,7%

L'emprise des activités de loisirs ou les entreprises est importante sur le tissu urbain pour pouvoir anticiper les extensions sur les terres agricoles.

Il faut pouvoir nuancer également pour l'emprise du stationnement et des dépôts souvent important dans ce type d'infrastructures.



Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures présente le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait en creux sur le fond de plan cadastral disponible. Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables du PLU en vigueur.

Le travail spatial effectué comporte lui aussi quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul) et certaines configurations parcellaires à proximité des voies existantes laissent à penser que certains réaménagements, alignements, achats communaux n'ont pas été reversés dans le domaine public sur le plan cadastral utilisé (micros parcelles près de carrefours, lanières le long de certaines voies, etc. qui apparaissent notamment dans l'emprise viaire sur les photos aériennes).

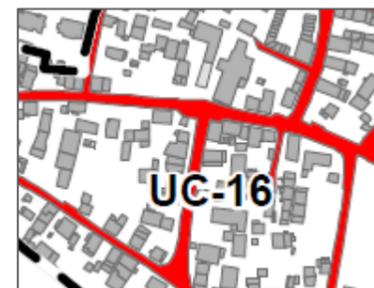
Tableau de synthèse des données

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UC	UC-16	1,53	12,53	12,2%
	UC1-17	0,77	5,97	12,9%
	UC2-18	0,43	15,95	2,7%
UD	UDa-19	0,87	10,64	8,2%
	UDa-20	4,91	33,22	14,8%
	UDb-21	0,44	2,76	16,1%
UE	UE-22	0,77	6,39	12,1%
UF	UF1-31	1,09	3,04	35,9%
	UF1-32	8,16	44,27	18,4%
	UF2-33	0,77	4,96	15,5%
	UF2-34	0,52	5,51	9,4%
UF	UF3-35	1,03	6,97	14,8%
AU	AUad-1	0,04	0,34	12,8%
AU	AUad-2	0,04	0,71	6,1%
AU	AUad-4	0,07	0,71	9,9%
AU	AUae-5	0,29	2,00	14,7%
AU	AUb1-6	0,03	8,93	0,3%
AU	AUb1-7	0,21	1,66	12,6%
A	Aa-24	0,10	2,07	4,7%
A	Aa-25	3,26	107,39	3,0%
A	Aa-27	4,50	59,93	7,5%
A	Ac-36	0,09	2,11	4,4%
N	N-10	0,03	2,49	1,2%
N	N-12	1,24	24,21	5,1%
N	N-9	0,99	52,79	1,9%
N	N1-14	0,04	1,29	3,2%
N	N1-28	1,38	5,16	26,8%
N	N1-29	2,03	8,20	24,8%
N	N1-30	2,19	2,93	74,7%
TOTAL		38	435	8,7%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 38 ha à Didenheim. Leur part dans le ban communal est de 8,7 %.

1. Centre ancien

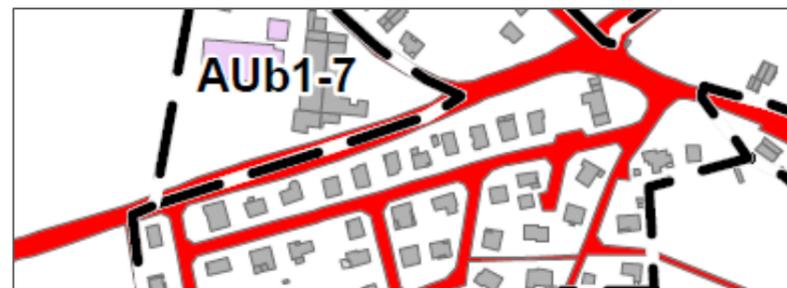
Aux différentes entités qui composent la structure urbaine de Didenheim, correspondent des types de trames viaires caractéristiques. La trame densément bâtie correspondant aux rues originelles du village (UC).



Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UC	UC-16	1,53	12,53	12,2%

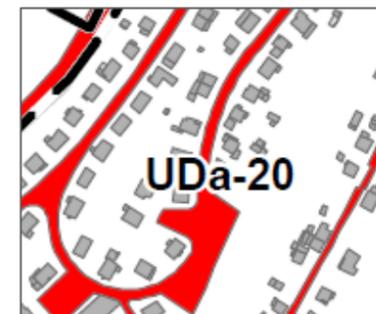
2. Périphérie du centre-ancien

On remarque ainsi ce qui était avancé dans le chapitre précédent : les voies structurent les extensions.



En effet, les constructions se sont faites le long des voies en première voire en deuxième profondeur.

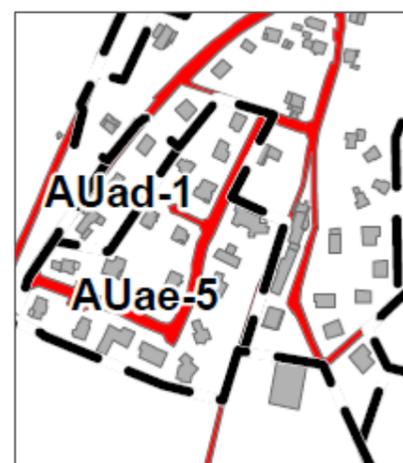
On voit également apparaître des aménagements d'ensemble.



Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UC	UC1-17	0,77	5,97	12,9%
	UC2-18	0,43	15,95	2,7%
UD	UDa-19	0,87	10,64	8,2%
	UDa-20	4,91	33,22	14,8%
	UDb-21	0,44	2,76	16,1%
TOTAL		7	69	10,8%

3. Secteurs d'extensions à vocation d'habitat prévus au PLU

Les secteurs d'extension sont pratiquement tous traversés par des voies permettant facilement leur aménagement et leur insertion dans la continuité du tissu urbain existant.



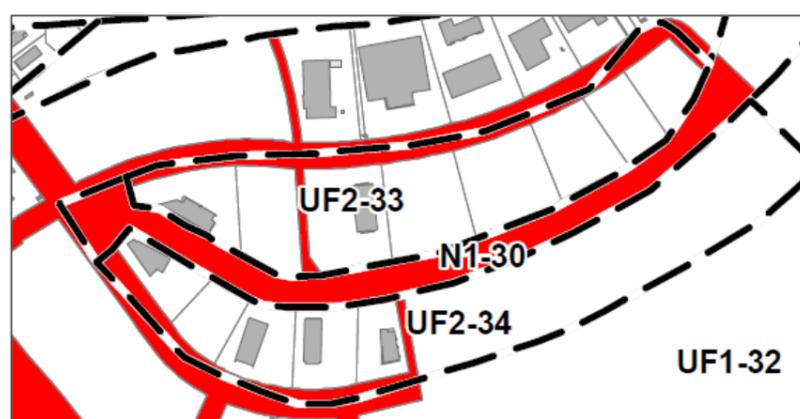
Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
AU	AUad-1	0,04	0,34	12,8%
	AUad-2	0,04	0,71	6,1%
	AUad-4	0,07	0,71	9,9%
	AUae-5	0,29	2,00	14,7%
TOTAL		0	4	12,0%

Dans le tissu urbain, l'emprise de la voirie est presque identique et d'environ 12%.

Notons que dans une future opération, descendre en dessous du seuil de 10 % d'emprise viaire nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagements qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

4. Secteurs d'équipements et d'activités

La présence de trace rouge sur la carte est plus importante mais cela apparaît moins à travers les chiffres du tableau compensé sans doute par la grande taille du parcellaire.



Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UE	UE-22	0,77	6,39	12,1%
UF	UF1-31	1,09	3,04	35,9%
	UF1-32	8,16	44,27	18,4%
	UF2-33	0,77	4,96	15,5%
	UF2-34	0,52	5,51	9,4%
	UF3-35	1,03	6,97	14,8%
AU	AUb1-6	0,03	8,93	0,3%
	AUb1-7	0,21	1,66	12,6%
A	Ac-36	0,09	2,11	4,4%
TOTAL		13	84	15,1%

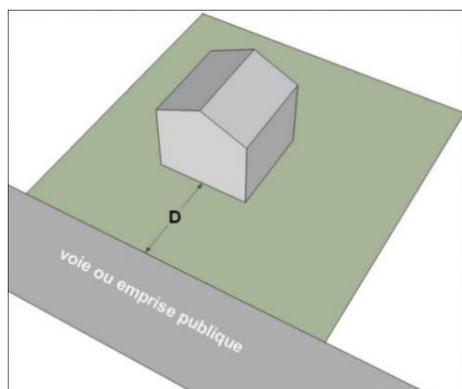
Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur la maîtrise de la consommation d'espace pour des emprises publiques, notamment viaires et sur la définition de secteurs ou de quartiers urbains à aménager qui pourraient ou devraient faire l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) afin de définir une organisation urbaine qualitative et efficace.

6. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur



Éléments méthodologiques



Ce document tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant, porte sur l'article 6 du PLU.

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps, pour chaque construction, la distance qui la sépare des emprises publiques (de fait, on utilise l'entité «emprises publiques» évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morphotypes» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers de lotissement standard. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Tableau de synthèse des données

Le tableau ci-joint identifie les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

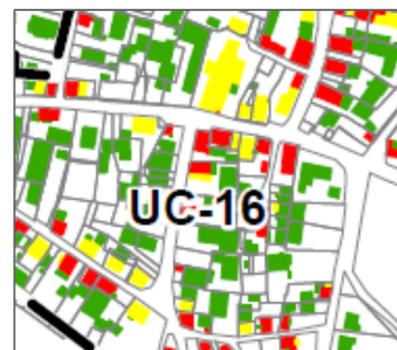
Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UC	UC-16	88	77	428	593
	UC1-17	1	1	15	17
	UC2-18	0	0	18	18
UD	UDa-20	14	26	758	798
	UDa-19	8	5	165	178
	UDb-21	1	9	107	117
UE	UE-22	0	2	38	40
UF	UF3-35	0	0	4	4
	UF2-33	0	0	6	6
	UF2-34	0	0	7	7
	UF1-31	0	0	7	7
	UF1-32	1	3	21	25
AU	AUb1-6	0	0	6	6
	AUb1-7	0	1	10	11
	AUb2-8	0	0	8	8
	AUad-2	0	0	21	21
	AUad-1	0	1	5	6
	AUad-3	0	0	1	1
	AUae-5	0	0	31	31
A	Aa-24	1	0	3	4
	Aa-25	0	1	21	22
	Ac-36	0	0	3	3
N	N-9	2	1	11	14
	N-11	0	0	8	8
	N1-29	1	0	0	1
	N1-28	0	0	1	1
TOTAL		117	127	1703	1947

1. Centre ancien

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite						Nb constructions
		entre 0-1m	%	entre 1-3m	%	sup. à 3m	%	
UC	UC-16	88	15%	77	13%	428	72%	593

La zone UC de Didenheim est celle qui ressort graphiquement le plus en rouge, avec en moyenne 15 % des constructions à l'alignement. Ce résultat est logique pour un centre-village ancien.

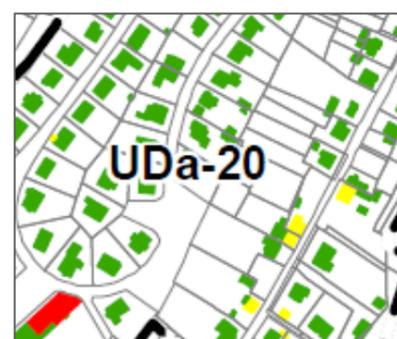
On remarque en effet que le long des rues du centre ancien le bâti est à l'alignement. Cependant, on compte beaucoup de constructions en deuxième rangée qui sont en recul, ce qui influence ce pourcentage.



2. Périphérie du centre-ancien

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite						Nb constructions
		entre 0-1m	%	entre 1-3m	%	sup. à 3m	%	
UC	UC1-17	1	6%	1	6%	15	88%	17
	UC2-18	0	0%	0	0%	18	100%	18
UD	UDa-20	14	2%	26	3%	758	95%	798
	UDa-19	8	4%	5	3%	165	93%	178
	UDb-21	1	1%	9	8%	107	91%	117
TOTAL		24	2%	41	4%	1063	94%	1128

Dans les zones périphériques, le bilan est plus hétérogène. Avec 41% entre 1-3 m mais en contrepartie 94% sont en recul de plus de 3m.



3. Secteurs d'extension à vocation d'habitat du PLU

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite						Nb constructions
		entre 0-1m	%	entre 1-3m	%	sup. à 3m	%	
AU	AUad-2	0	0%	0	0%	21	100%	21
	AUad-1	0	0%	1	17%	5	83%	6
	AUad-3	0	0%	0	0%	1	100%	1
	AUae-5	0	0%	0	0%	31	100%	31
TOTAL		0	0%	1	2%	58	98%	59

Les zones AU atteignent les 98 % de bâtiments en recul.

4. Différents chiffres

Ainsi, Didenheim affiche clairement une morphologie bâtie marquée par les reculs vis-à-vis des emprises publiques. La carte qui précède est avant tout de couleur verte illustrant des constructions implantées à au moins 3 mètres des voies.

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : en dehors du centre-village, le recul est très largement prépondérant.

L'analyse approfondie n'est pas faite sur les secteurs économiques ni agricoles qui disposent souvent de réglementation et d'implantation particulières.

Ce type de configuration est le marqueur d'un village qui, d'une petite bourgade disposant d'une centralité à la morphologie plus compacte et dense, s'est développé au gré des desserments urbains du village-centre, en profitant de sa bonne situation.

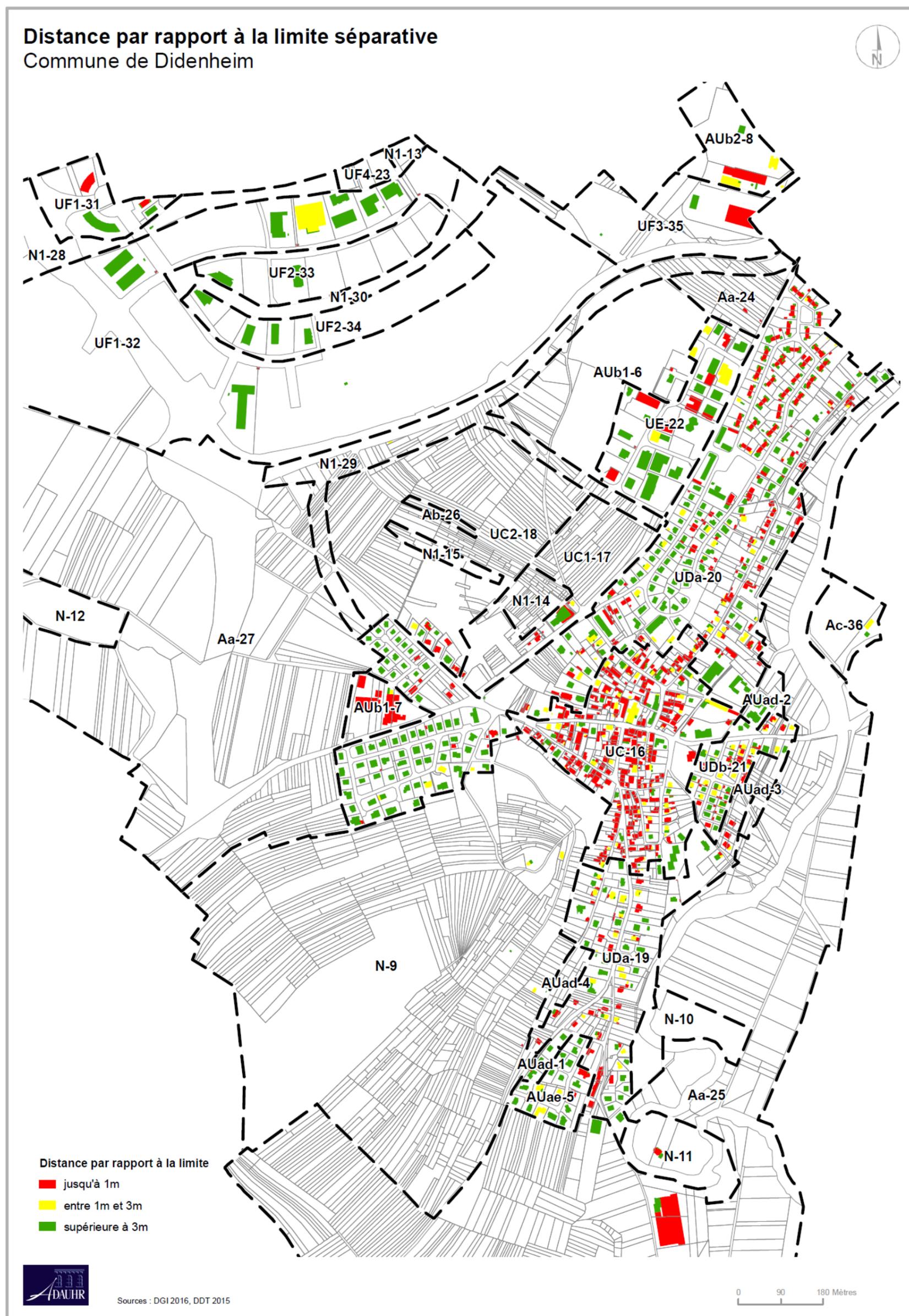
Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle et sur la levée d'un présupposé : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situation dans les quartiers ou les îlots.

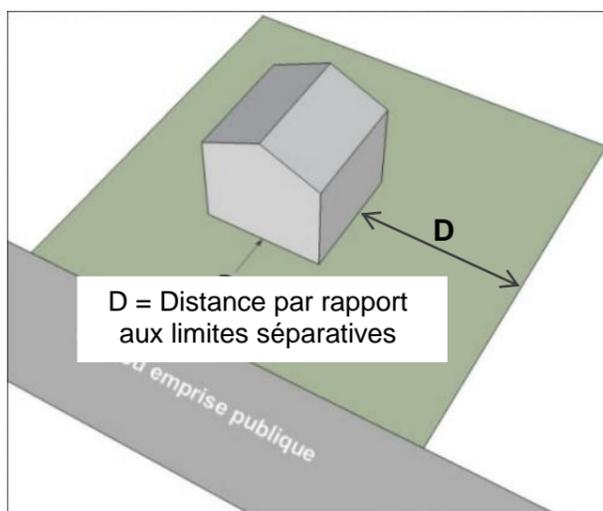
Le choix et les solutions sont par contre délicats à mettre en œuvre, tant la morphologie urbaine communale est imprégnée de ce recul notable par rapport aux emprises publiques.

C'est toutefois à envisager pour des secteurs d'extension urbaine, où sur des «dents-creuses» urbaines, afin d'éviter l'aspect «nappe urbaine indifférenciée», structurer et renforcer des emprises publiques et limiter la consommation d'espace.

7. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur



Eléments méthodologiques



Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant, porte sur l'article 7 du PLU en vigueur et du futur PLU.

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire.

Puis les informations obtenues sont regroupées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morphotypes» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers ou de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (Règlement National de l'Urbanisme) et où finalement le PLU en vigueur n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail. On peut toutefois espérer que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficits d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Tableau de synthèse des données

Le tableau ci-joint identifie les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UC	UC-16	436	62	95	593
	UC1-17	10	1	6	17
	UC2-18	6	1	11	18
UD	UDa-20	283	54	461	798
	UDa-19	78	25	75	178
	UDb-21	48	30	39	117
UE	UE-22	12	4	24	40
UF	UF3-35	1	1	2	4
	UF2-33	0	0	6	6
	UF2-34	0	0	7	7
	UF1-31	2	0	5	7
	UF1-32	4	1	20	25
AU	AUb1-6	1	0	5	6
	AUb1-7	9	1	1	11
	AUb2-8	2	2	4	8
	AUad-2	1	1	19	21
	AUad-1	1	0	5	6
	AUad-3	1	0	0	1
A	AUae-5	2	3	26	31
	Aa-24	4	0	0	4
	Aa-25	17	0	5	22
N	Ac-36	0	1	2	3
	N-9	4	6	4	14
	N-11	4	0	4	8
	N1-29	0	1	0	1
	N1-28	0	0	1	1
TOTAL		926	194	827	1947

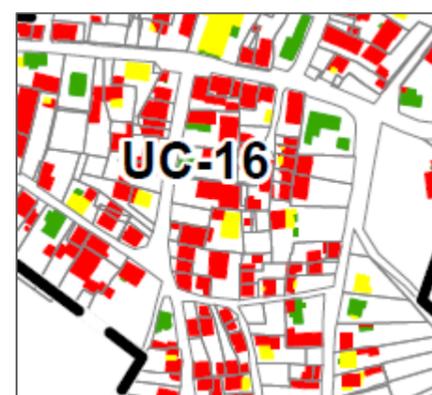
La commune de Didenheim présente pour les implantations bâties par rapport aux limites séparatives un tout autre profil que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était «verte», marquée par les reculs par rapport aux emprises publiques, autant celle-ci apparaît plus «rouge», empreinte d'implantation sur limites de propriétés concernant les limites séparatives.

1. Centre ancien

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite						Nb constructions
		entre 0-1m	%	entre 1-3m	%	sup. à 3m	%	
UC	UC-16	436	74%	62	10%	95	16%	593

Tout comme la carte de la voirie (cf chapitre 6), cet indicateur illustre les différentes entités qui composent la structure urbaine de Didenheim.

Le centre du village, secteur le plus densément bâti, présente une forte majorité de constructions sur limites parcellaires : 74%.



2. Les secteurs périphériques

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite						Nb constructions
		entre 0-1m	%	entre 1-3m	%	sup. à 3m	%	
UC	UC-16	436	74%	62	10%	95	16%	593
	UC1-17	10	59%	1	6%	6	35%	17
	UC2-18	6	33%	1	6%	11	61%	18
UD	UDa-20	283	35%	54	7%	461	58%	798
	UDa-19	78	44%	25	14%	75	42%	178
	UDb-21	48	41%	30	26%	39	33%	117
TOTAL		861	50%	173	10%	687	40%	1721



Les périphéries sous formes diffuses ou organisées, où les constructions sont majoritairement en recul par rapport aux voies (chapitre précédent) sont désormais de moitié implantées en limites parcellaires (50%).

3. Secteurs d'extensions à vocation d'habitat du PLU

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite						Nb constructions
		entre 0-1m	%	entre 1-3m	%	sup. à 3m	%	
AU	AUad-2	1	5%	1	5%	19	90%	21
	AUad-1	1	17%	0	0%	5	83%	6
	AUad-3	1	100%	0	0%	0	0%	1
	AUae-5	2	6%	3	10%	26	84%	31
TOTAL		5	8%	4	7%	50	85%	59

Les quelques bâtiments en zones AU sont implantés majoritairement en recul, mais ce constat reste marginal compte-tenu du faible taux de construction.

Questionnement et enjeux

La commune de Didenheim offre principalement deux tissus différents :

- un centre ancien dominé par les implantations sur limite, c'est-à-dire des constructions en ordre semi-continu le long des rues originelles du village ;
- des extensions successives d'habitat diffus, de lotissements où les logements isolés dominent, avec une part importante d'annexes construites sur limites.

La souplesse réglementaire en termes d'implantations doit perdurer dans le futur PLU, et même être encouragée afin de permettre des opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.

Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Didenheim au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives.

Là encore, trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les quartiers et les zones du PLU.

Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte), on retrouve les espaces urbains qui utilisent au mieux l'espace et les configurations parcellaires disponibles. Ces résultats présentent logiquement une bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 2 "emprise du bâti".

Distance	
■	jusqu'à 1m de la limite et de la voie
■	autres distances
■	supérieure à 3m de la limite et de la voie

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les constructions qui respectent les reculs standards.

Enfin, on retrouve en bleu tous les cas intermédiaires qui tantôt sont situés sur une limite ou un alignement.

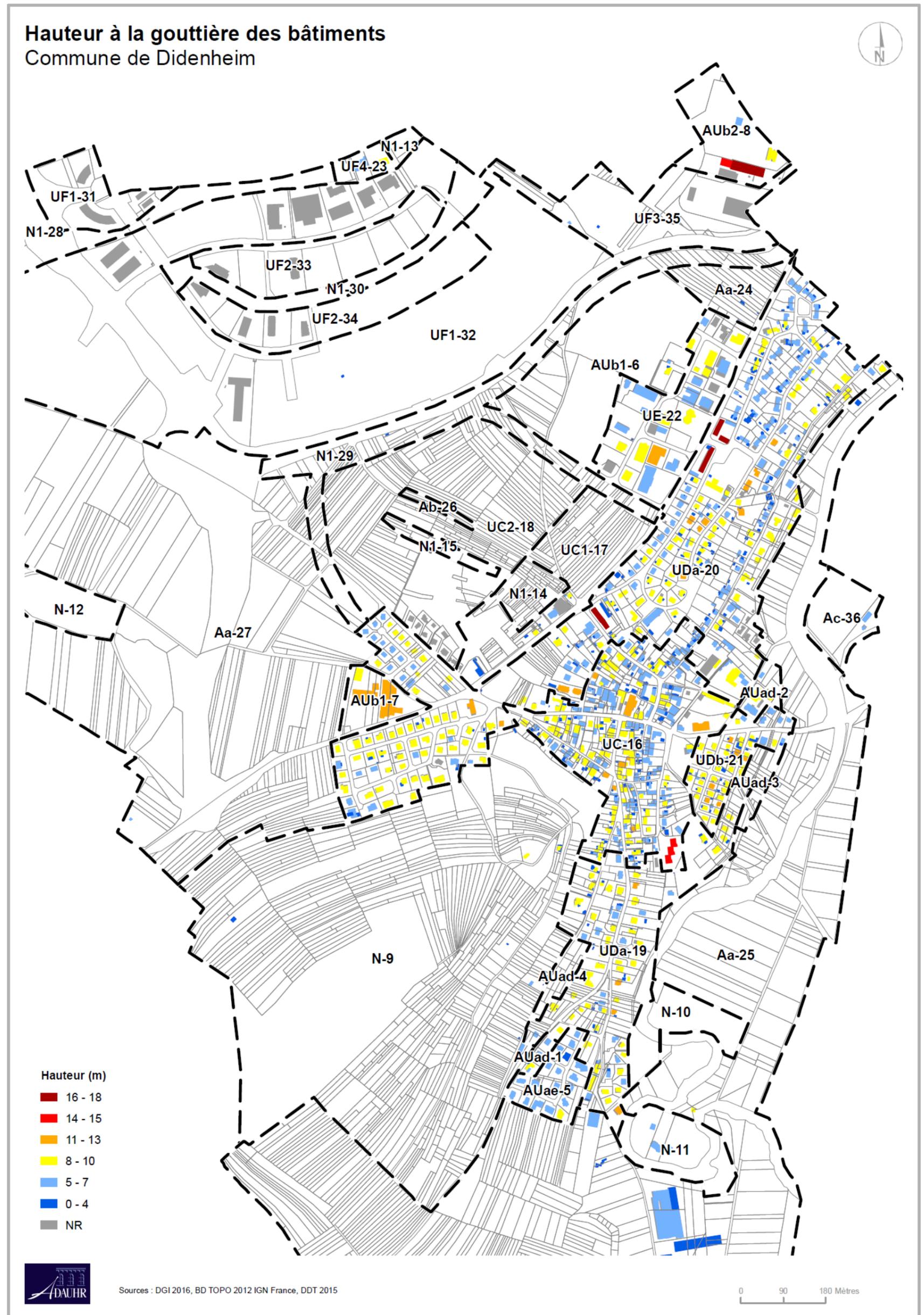
Questionnement et enjeux

Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le PLU et/ou sur leur nécessaire pérennisation.

Une première question se pose : quelle politique adopter vis-à-vis des parcelles vertes? Protéger leur rôle de respiration verte locale ou encourager leur densification ?

Une seconde question pourrait être celle de l'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour les zones d'urbanisation à maintenir ou à ouvrir, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible, qui devra s'inspirer des constats évoqués dans ce qui précède.

9. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du PLU en vigueur



Eléments méthodologiques

Il s'agit du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données.

- D'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2015 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

N B :

- La notion de construction ou de bâtiment ne doit pas être confondue avec celle de logement. Nous retrouvons des constructions qui sont de fait des entreprises et/ou des équipements.
- Le cadastre différencie parfois pour une même unité bâtie différentes constructions ou bâtiments sans que cela n'apparaisse clairement sur le plan (problème d'échelle de représentation et de représentation graphique : ainsi pour une maison individuelle sur une parcelle de propriété, on pourra de fait compter cadastralement plusieurs constructions agglomérées, la maison, le garage attenant, la véranda). Même dans ce cas une construction n'est pas égale à un logement.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les communes).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode et aucune source d'informations actuelle ne donnent la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage mesure 3 mètres avec sa dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura des constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Tableaux de synthèse des données

Hauteur (m)	Niveaux	Bâtiments	Pourcentage
0 – 4	1	479	26%
5 – 7	2	637	35%
8 – 10	3	621	34%
11 – 13	4	58	3%
14 – 15	5	4	0%
16 – 18	6+	10	1%
Total	-	1 809	100%

La commune présente une véritable variété de hauteurs de constructions : la carte précédente illustre ce patchwork sans pour autant atteindre des points hauts importants.

Sur les 1 809 constructions recensées à Didenheim sur le plan cadastral le plus récent, seules 72 dépassent les 10 mètres à l'égout du toit.

Les constructions les plus importantes (pouvant aller jusqu'à 18 mètres) sont essentiellement des immeubles d'habitations et quelques entreprises.

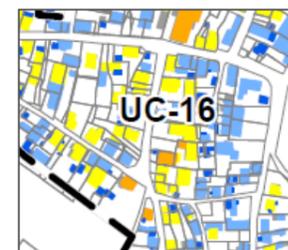
Comprenant 35 % des bâtiments de Didenheim, c'est la classe 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée, suivie par la classe 8 -10 mètres, en jaune (34 %).

Ainsi, ces deux classes de hauteurs regroupent 69 % des constructions à Didenheim, chiffre qui illustre la très grande homogénéité des hauteurs dans la commune.

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
UC	3	14	7,21052632
UC-16	3	14	7,19672131
UC1-17	7	10	7,8
UD	3	18	7,82345828
UDa-19	4	11	8,18493151
UDa-20	3	18	7,61234991
UDb-21	4	12	8,54081633
UE	6	11	7,62068966
UE-22	6	11	7,62068966
UF	6	10	8,25
UF3-35	6	6	6
UF4-23	7	10	9
AU	4	16	7,79069767
AUb1-6	6	10	9,2
AUb1-7	9	13	11
AUb2-8	7	16	11,5
AUad-1	7	10	8,2
AUad-2	5	10	7
AUad-3	5	10	8,5
AUae-5	4	8	5,94444444
A	3	10	6,375
Aa-25	3	10	6,53571429
Aa-27	5	5	5
Ac-36	5	6	5,33333333
N	2	9	6,11111111
N-9	2	9	6,5
N-11	5	6	5,33333333

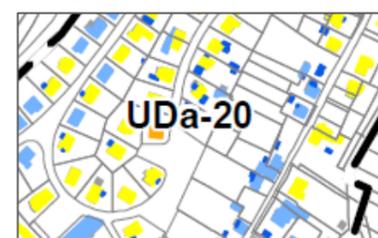
1. Centre ancien

La zone UC-16 (centre ancien) affiche une hauteur moyenne de 7,20 mètres à l'égout du toit.



2. Secteurs périphériques du centre

Les zones UC et UD présentent une hauteur moyenne de 7,8 mètres.



3. Secteurs d'extension à vocation d'habitat du PLU

Les constructions dans les zones d'extension du PLU affichent une hauteur moyenne de construction proche des secteurs précédents 7,7 mètres.

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le futur PLU en zones UC ou AU indicées encore disponibles ?

10. Potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis

Depuis la loi SRU de décembre 2000, l'urbanisme a connu de nombreuses réformes. Au fil de ces évolutions, la notion de densification apparaît toujours comme transversale et d'actualité. Le paradigme de la densification a été récemment confirmé par la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (loi ALUR) de mars 2014.

La loi impose désormais au Plan Local d'Urbanisme «d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales et d'exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers».

La densification des espaces est complexe car elle relève d'un vaste champ thématique : urbanisme, architecture, paysage, économie, sociologie, planification, gouvernance territoriale, etc.

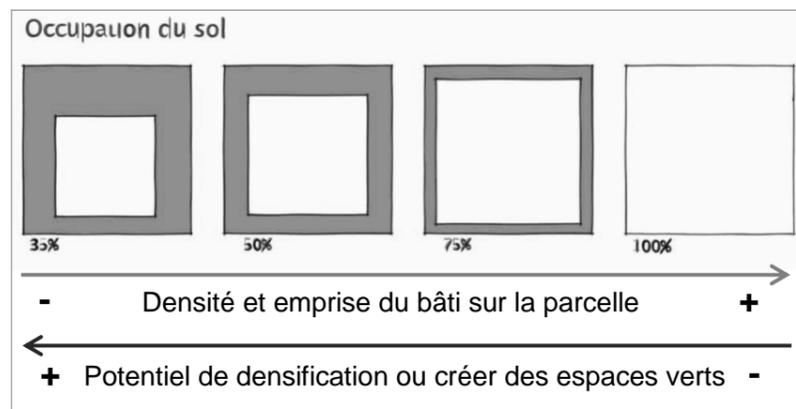
Modalités théoriques de mutation et de densification

1. Le bâti mutable

Dans ce cadre, il faut évoquer les possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments de dépendances en logements dans le centre de la commune. La loi impose de prendre en compte ce potentiel de croissance interne, cependant de tels projets restent quasi-systématiquement d'initiative privée. La collectivité, même si elle peut encourager de telles démarches, ne possède pas de réelle emprise sur la question.

2. La densification

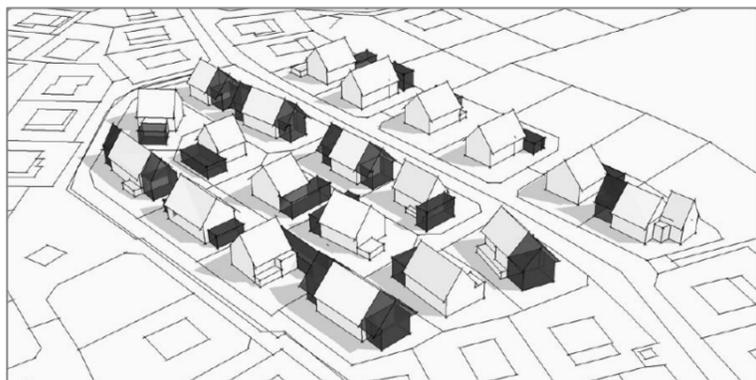
Les secteurs les plus sur-bâtis seront plus difficiles à densifier, plus les constructions sont distendues plus la densification est possible.



Une réflexion doit être menée pour chacune des zones afin de déterminer au mieux les coefficients d'emprise au sol entre les constructions et les espaces vides (de respiration ou d'espaces verts).

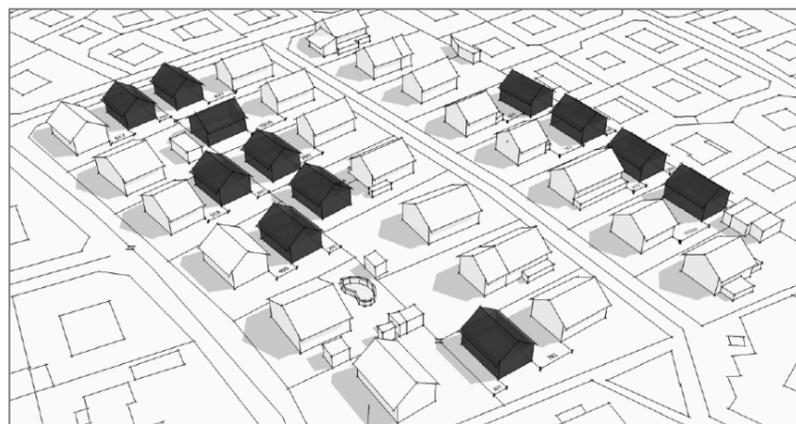
- ✓ Extension de bâti existant

Au-delà des changements de destination, des modifications peuvent également être effectuées sur des habitations afin d'accroître le nombre de logements.



- ✓ Partage de parcellaire

Au-delà des modifications qui pourraient être apportées sur les bâtiments, certains quartiers d'habitations présentent des structures parcellaires plus ou moins propices à certaines formes de densification.



- ✓ Démolition et reconstruction

Enfin, à plus long terme pourront s'envisager des opérations de renouvellement par démolition des constructions les plus anciennes et les moins performantes au plan énergétique et leur remplacement par de l'habitat plus dense du type logements intermédiaires ou petits collectifs.

Encore une fois, il s'agit ici de projets d'initiative privée. Même s'il est possible de mettre en place les conditions réglementaires facilitant de telles modifications, la collectivité n'a pas la main sur cette thématique.

Analyse du taux de mobilisation foncière 2002-2015 en zones urbaines

3. Eléments méthodologiques

Certaines parcelles dites libres d'urbanisation ou vides ne sont en réalité pas disponibles à l'urbanisation : le phénomène de rétention foncière ou de contrainte sur site doit être pris en considération. Par exemple, une parcelle peut faire partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sera ainsi pas disponible à l'urbanisation (cas des jardins et cours privatives). Une forte rétention peut également s'opérer sur des parcelles cultivées, notamment en vigne, au sein du tissu bâti.

Cette rétention foncière varie d'une commune à l'autre, en fonction de réalités locales telles que la géographie, l'occupation du sol, la morphologie du bâti, la morphologie du parcellaire, etc.

Le calcul du taux de mobilisation foncière réelle sur la période étudiée (2002-2015) permet d'apprécier le dynamisme du processus de densification sur la commune.

Formule du taux de mobilisation foncière (2002-2015) :

$$\frac{\text{Surfaces urbanisées sur la période 2002-2015}}{\text{Potentiel foncier (total urbanisable)}} \times 100 = \text{taux de mobilisation}$$

4. Calcul du taux de mobilisation foncière en zones urbaines

✓ Zone UC (centre ancien) :

0,27 ha (Surfaces urbanisées entre 2002 et 2015)	X 100 = 32,93 %
0,27 ha + 0,15 ha (Surfaces urbanisées) + (vide en 2015)	

✓ Zone périphérique au centre ancien :

1,59 ha (Surfaces urbanisées entre 2002 et 2015)	X 100 = 6,46 %
1,59 ha + 23,02 ha (Surfaces urbanisées) + (vide en 2015)	

Sur la période 2002-2015 dans la zone UC, il y a donc eu 67,07% de foncier disponible mobilisé et 32,93% de foncier disponible non mobilisé, ce qui est relativement important compte-tenu des contraintes du centre ancien (parcelles non accessibles ou correspondant à des fonds de propriétés de type cours ou jardin, etc.).

Sur la même période dans les secteurs périphériques, il y a eu 93,54% de foncier disponible mobilisé et 6,46% de foncier disponible non mobilisé.

Ce taux de mobilisation plus élevé dans la zone périphérique que dans le secteur du centre, peut avoir différentes justifications :

- la création de projet d'ensemble de logement en périphérie,
- la difficulté de réhabiliter le centre ancien,
- moins de foncier disponible, et de plus petit terrain disponible,
- etc...

Questionnement et enjeux

Quelle politique et quels leviers de densification pour la commune de Didenheim ?

Préalablement à tout projet de densification, une réflexion doit être menée sur différents thèmes afin de s'assurer que de nouvelles constructions ne vont pas porter préjudice au fonctionnement des sites et de la commune en général :

- Une question importante est celle du rôle de respiration dans le tissu bâti qu'apportent les espaces vides occupés par des jardins familiaux et des espaces verts, notamment en centre-bourg mais également dans une moindre mesure dans les quartiers périphériques. En effet, la densification de ces espaces pourrait s'avérer néfaste au bon fonctionnement de la trame verte intra-urbaine et détériorer le cadre de vie (réduction de l'ensoleillement, covisibilités, etc.).
- Une densification du centre ancien nécessite également de mener une réflexion sur le stationnement dans ce secteur, pour ne pas encombrer l'espace public et générer des points de congestion ou d'insécurité.
- Les raisons de la non-mobilisation du foncier sont à étudier : l'urbanisation se fait-elle au détriment de terres agricoles ? Y-a-t-il présence de nuisances qui portent atteinte à l'attractivité des zones ? Les terrains constructibles sont-ils soumis à la spéculation ?
- Enfin, de manière générale, la problématique des réseaux doit être étudiée préalablement : sont-ils suffisamment calibrés pour supporter l'arrivée de nouveaux logements ?

Le règlement du PLU doit permettre la mutation du bâti et la densification de ces secteurs, tout en assurant le maintien de la qualité du cadre de vie et le bon fonctionnement général de la commune (réseaux, accessibilité, etc.).

