

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



**Commune de
Brunstatt-Didenheim**

BRUNSTATT

1.1. Diagnostic urbain Analyse spatiale -

Plan Local d'Urbanisme approuvé le
22 mars 2018 par délibération du conseil
municipal.




Le Maire



Sommaire

1. Carte de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur.....	2
2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS	4
3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	8
4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	12
5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	14
6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	18
7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS.....	22
8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS.....	24
9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	26

1. Carte de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur

Bilan POS - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques
Commune de Brunstatt



 Zonage POS



Sources : BD Ortho 2002 IGN, Ortho 2011-2012 CIGAL, DGI 2014, DDT 2014

0 190 380 Mètres

Éléments méthodologiques

Le précédent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la ville de Brunstatt.

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 d'Occupation des Sols (POS) 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 POS, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur.

Il se peut en effet, que la morphologie actuelle d'une zone UC (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones UC classées au POS.

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 Brunstatt au travers de son plan de zonage POS délimite 20 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage (41 secteurs identifiés) pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

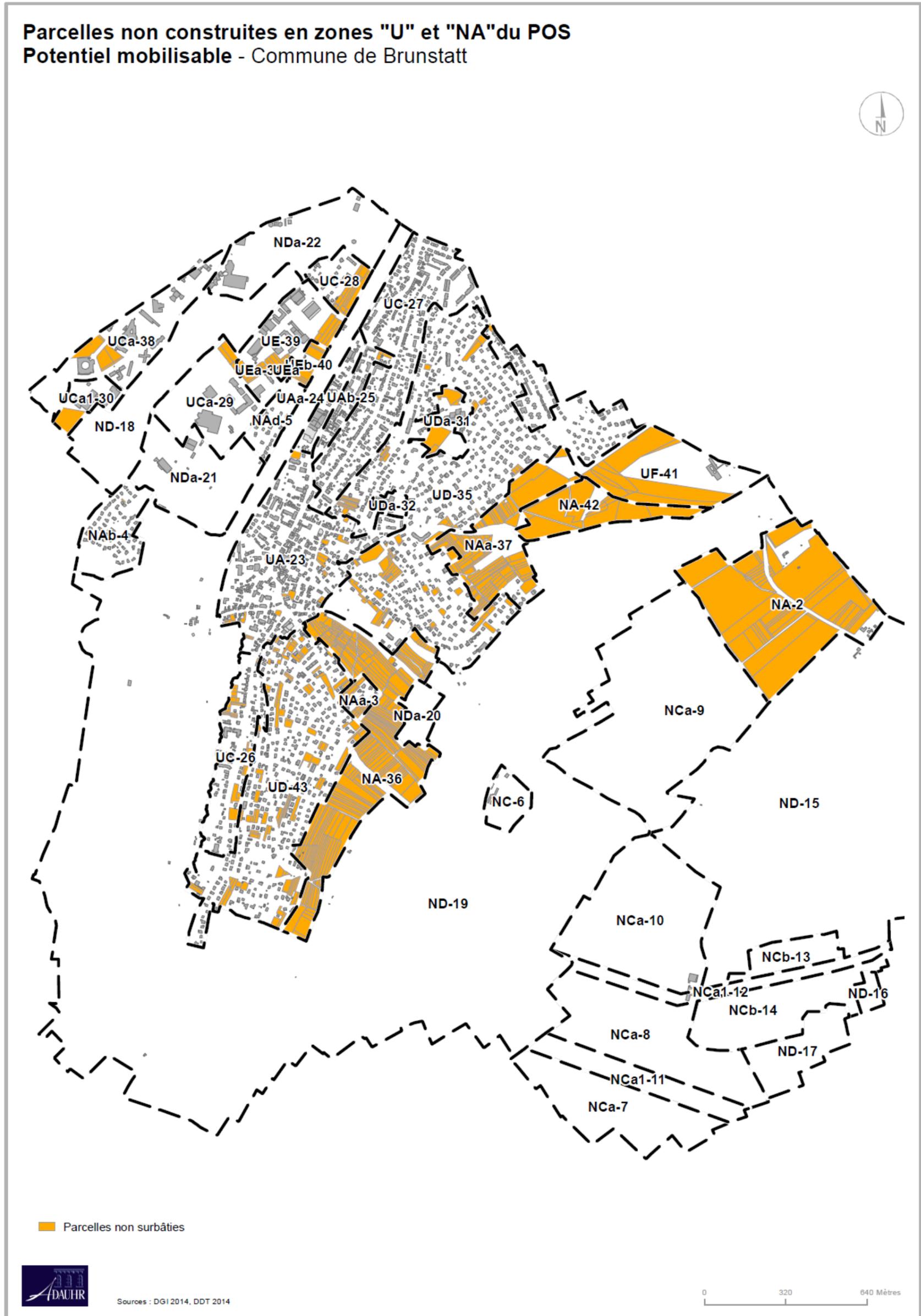
Le tableau ci-contre indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse.

Précisons quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le POS de Brunstatt qui se distinguent par rapport aux classifications habituelles :

- Le secteur UAa correspond à un secteur spécifique destiné à des activités commerciales et tertiaires.
- Le secteur UCa est destiné aux équipements sportifs, culturels et universitaires de l'Illberg et prend en compte la coulée verte de l'Ill.
- Le secteur UCa1 permet des activités économiques non nuisantes.
- Les secteurs UDa sont d'anciens sites de carrières où des problèmes de constructibilité existent.
- Le secteur UEa est réservé à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les secteurs NCa et NCb sont issus du POS spécifique au massif boisé du Thannenwald-Zuhrenwald qui porte sur plusieurs bans communaux.
- Le secteur NDa permet les équipements sportifs, socio-éducatifs au sein de la coulée verte de l'Ill.

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)	
1_U	UA	UA-23	26,2	32,7
	UAa	UAa-24	3,1	
	UAb	UAb-25	3,4	
	69,4	UC	UC-26	10,5
		UC	UC-27	27,8
		UC	UC-28	4,0
		UCa	UCa-29	10,8
		UCa	UCa-38	13,1
		UCa1	UCa1-30	3,2
		109,3	UD	UD-35
	UD		UD-43	39,1
	UDa		UDa-31	3,7
	UDa		UDa-32	1,0
	UE		UE-39	9,8
25,4	UEa	UEa-34	0,3	
	UEb	UEb-40	1,3	
	UF	UF-41	14,0	
	26,5	2_NA	NAa	NAa-3
NAa		NAa-37	14,0	
NAb		NAb-4	7,4	
NAd		NAd-5	3,3	
64,8		NA	NA-2	30,3
	NA	NA-36	26,4	
	NA	NA-42	8,0	
3_NC	NC	NC-6	3,2	137,1
	NCa	NCa-7	14,7	
	NCa	NCa-8	20,3	
	NCa	NCa-9	43,1	
	NCa	NCa-10	25,1	
	NCa1	NCa1-11	7,4	
	NCa1	NCa1-12	5,8	
	NCb	NCb-13	4,4	
	NCb	NCb-14	13,2	
4_ND	ND	ND-15	113,5	498,3
	ND	ND-16	1,3	
	ND	ND-17	7,5	
	ND	ND-18	19,7	
	ND	ND-19	323,8	
	NDa	NDa-20	3,0	
	NDa	NDa-21	14,0	
	NDa	NDa-22	15,5	

2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS



Eléments méthodologiques

Le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (NA et NA avec indice) du POS de la commune de Brunstatt. 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 2014 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

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 fin 2012 (on sait que les reports de constructions ont souvent un à deux ans de retard sur le fond de plan cadastral) et à une approche terrain (parcs et stationnements principaux ont notamment été enlevés de ce potentiel).

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.

A ce jour, l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **93 hectares** dans les zones dédiées du POS de Brunstatt (zones U et NA).

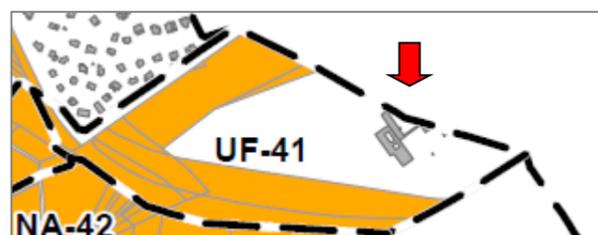
De fait, les zones U mixtes recèlent encore des disponibilités foncières nombreuses (321 parcelles « vides ») et importantes si on cumule les surfaces non surbâties (13 ha).

Les zones NA affectées au développement urbain (habitat) totalisent près de 40 ha (non comptée la zone NA2 réservée aux équipements /loisirs dans le POS)

Au vu de ces chiffres, la commune dispose donc au sein de son document d'urbanisme local actuel de suffisamment de terrains pour faire face à ses besoins en termes de développement urbain à des fins d'habitat mixte (zones urbaines mélangeant logements, services et équipements de proximité). Encore faut-il pouvoir les mobiliser et/ou qu'ils soient mis sur le marché.

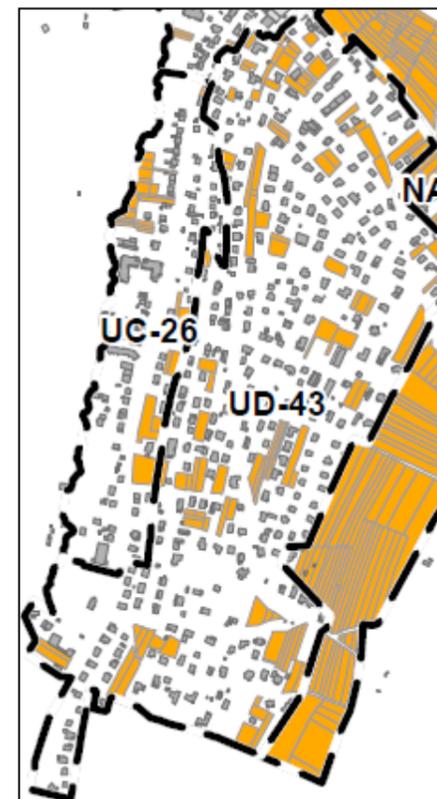
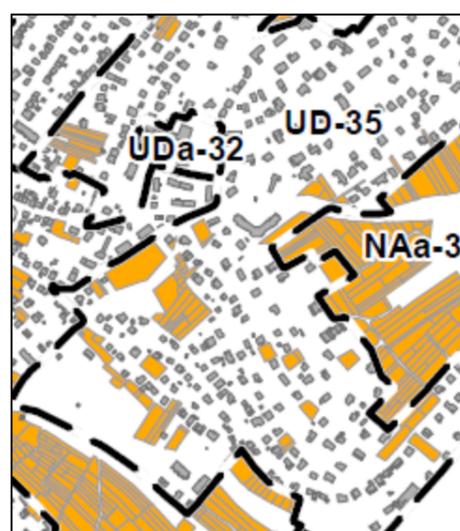
La carte page précédente montre en effet des configurations spatiales très diversifiées quant à l'inscription dans le tissu de ces parcelles « vides » en zones U « habitat-mixte ».

Le reliquat foncier potentiellement le plus important apparaît en zone UF avec 6,8 ha. Rappelons néanmoins que cette zone est réservée au centre hospitalier d'ores et déjà implanté, et que la configuration parcellaire actuelle donne une vision très faussée de la situation. De fait, l'emprise bâtie actuelle n'occupe qu'une part bien faible de sa parcelle d'assise tel qu'illustré sur l'extrait de plan suivant. De plus un projet de voirie utilisera les emprises disponibles.



Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m ²	en ha	part de vide dans la zone
UA	UA-23	32	9 196	0,9	3,5%
UA	UAb-25	3	1 343	0,1	4,0%
UC	UC-26	33	10 391	1,0	9,9%
UC	UC-27	4	610	0,1	0,2%
UC	UC-28	15	13 251	1,3	33,3%
UC	UCa-29	4	4 792	0,5	4,4%
UC	UCa-38	6	11 633	1,2	8,9%
UC	UCa1-30	1	8 103	0,8	25,3%
UD	UD-35	115	42 694	4,3	6,5%
UD	UD-43	119	52 202	5,2	13,3%
UD	UDa-31	5	12 262	1,2	32,9%
UE	UE-39	24	17 900	1,8	18,3%
UE	UEb-40	12	9 643	1,0	71,7%
UF	UF-41	10	68 311	6,8	48,8%
NA	NAa-3	25	6 978	0,7	41,2%
NA	NAa-37	120	98 226	9,8	69,9%
NA	NAb-4	1	92	0,0	0,1%
NA	NA-2	54	260 157	26,0	85,8%
NA	NA-36	255	226 297	22,6	85,6%
NA	NA-42	13	71 983	7,2	90,0%
Total		851	926 063	92,6	

Près de 11 ha sont par contre disponibles pour de l'habitat mixte en zone UD, notamment dans les secteurs UD-35 et UD-43. Dans le premier cas, ces espaces libres sont essentiellement regroupés au Sud de ce secteur ; dans le second cas, les disponibilités foncières se répartissent sur l'ensemble du secteur.



Deux configurations qui induisent des rétentions ou des modes d'utilisations différents.

La zone UC-26 avec 1 ha de disponibilités foncières cumulées, mais surtout avec des entités parcellaires regroupées, dispose également d'un réel potentiel exploitable. A l'inverse les autres zones U, y compris la zone d'étude UA-23 avec près d'un hectare cumulé, ne peuvent guère être envisagées actuellement en termes d'urbanisation. Certes, l'une ou l'autre opportunité ponctuelle se transformera en projet constructif, mais la dispersion des parcelles libres et leur configuration ne permettent guère un pronostic crédible en termes d'utilisation effective.

Potentiellement les zones NAa du POS offrent encore 10,5 ha de surfaces urbanisables, mais surtout dans un secteur, en

l'occurrence le secteur NAa-37 à peine entamé sur sa frange Est-Sud-Est. Il est vrai qu'ici la configuration parcellaire très morcelée nécessitera un accord difficile à trouver entre les parties prenantes. Ailleurs, les trois autres secteurs urbanisables sont plus petits et bien engagés. Le PLU devra transformer pour toutes ou parties ces secteurs en zones UAa, proposer un phasage éventuel et des conditions d'aménagement sous forme d'OAP en tenant compte des besoins communaux effectifs.

Le potentiel foncier à des fins d'accueil d'activités économiques est limité (moins de 3 ha actuellement) mais bien desservi.

Globalement les réserves foncières sont importantes (55,8 ha) et dimensionnées à l'aune d'une ville comme Brunstatt. La réalité parcellaire de la zone NA-36, à l'aune de la zone NAa-37, apparaît de prime abord comme la plus délicate à ouvrir à l'urbanisation (255 parcelles), même si son inscription spatiale est intéressante (confère sa partie Nord).

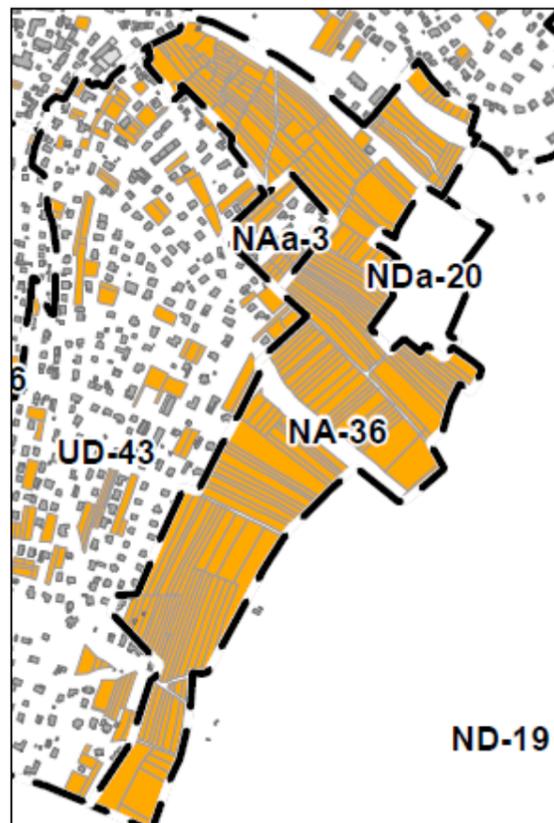
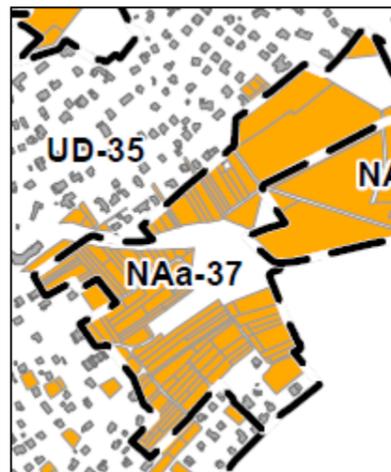
Il convient bien entendu de nuancer ce premier constat : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière.

De fait, certaines parcelles dites libres ou vides font partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas disponibles. De même, le fait d'apparaître comme libre d'urbanisation n'est pas synonyme de disponibilité ou de mise sur le marché : le phénomène de rétention foncière ou de contrainte sur site doivent être pris en considération, même si le premier est particulièrement difficile à quantifier et à étalonner dans le temps.

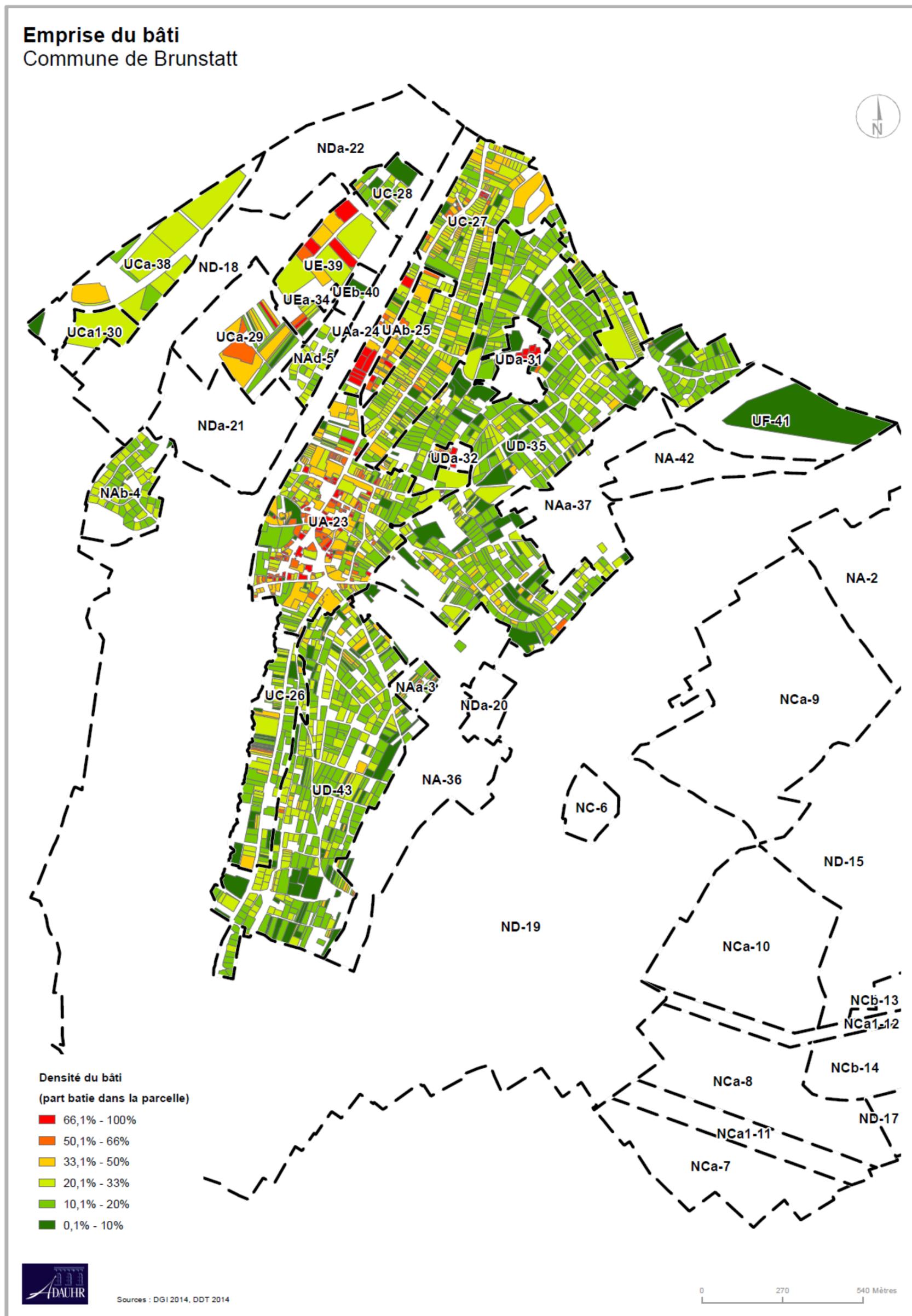
Questionnement et enjeux

Face à ce premier constat brut et quantitatif, doit-on inscrire le projet de PLU dans les délimitations du POS pour faire face aux besoins de développement et d'aménagement de la ville de Brunstatt ?

Un premier élément de réponse sera apporté au chapitre 9 qui traite de la consommation d'espace observée au cours de la décennie écoulée. Un autre sera bien entendu fourni par les élus qui fixent les objectifs de développement et d'aménagement de leur ville.



3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Le document « emprise du bâti » récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone POS, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction 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 demain dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (confer 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 2014 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 été enfin 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 POS en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du POS selon les zones et secteurs).

Tableaux de synthèse des données

La carte, comme le tableau ci-joint, montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la ville de Brunstatt.

Les données relatives aux zones agricoles (NC) ou naturelles (ND) 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 des zones urbaines et/ou urbanisables (U et NA) : cette information revêt néanmoins son utilité au regard de la loi ALUR et de la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, qui toutes 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.

On recense environ 69 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables : respectivement 7 en zone agricole (NC du POS) et 62 en zone et secteurs naturels (ND-19 du POS, notamment) pour lesquels une réflexion particulière devra être engagée dans le cadre du PLU afin de définir soit des zonages et une réglementation adaptés, soit un simple repérage cartographique et des indications réglementaires spécifiques quant à leur possibilités d'évolution.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nombre de constructions	Superficie			Emprise en %	
			du bâti (ha)	des parcelles (ha)	de la zone d'assise (ha)	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
NC	NC-6	5	0,14	0,8	3,2	18,4%	23,8%
NC	NCa-10	1	0,13	11,3	25,1	1,2%	45,2%
NC	NCa1-12	1	0,06	2,3	5,8	2,5%	39,4%
ND	ND-15	2	0,03	0,6	113,5	5,1%	0,5%
ND	ND-19	47	0,25	12,0	323,8	2,1%	3,7%
ND	NDa-21	5	0,41	4,2	14,0	9,9%	29,8%
ND	NDa-22	8	1,02	8,5	15,5	12,1%	54,6%
Totaux		69	2,04	39,6	500,9	5,2%	7,9%

En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations tant attendues que surprenantes ou contrastées.

Le fait que l'emprise moyenne de la zone UA de Brunstatt présente le score le plus élevé à l'échelle de la commune (30,8 % en UA23, 36 % en UAb-25) n'étonne guère.

Quatre constats toutefois :

- Le taux reste relativement moyen (seul 1/3 de la parcelle est surbâtie) et correspond à des valeurs que l'on retrouve dans de gros bourgs, mais pas dans des villes (le score de Guebwiller est supérieur à 50 % par exemple) ;
- Sur la base de ce seul critère on pourrait fusionner les zones UA-23 et UAb-25 ;
- Pour le centre de Brunstatt, on pourrait sur ce seul critère de l'emprise bâtie envisager une réduction du périmètre UA-23 dans sa partie Est comme le montre l'extrait de carte suivant ;
- Le secteur UAb-25 qui permet une mixité fonctionnelle habitat avec des commerces ou de l'activité tertiaire en rez-de-chaussé est le seul à atteindre des scores urbains dans ce domaine (plus de 46 %).



L'analyse des scores obtenus en zone UC du POS montre une certaine hétérogénéité de résultats : 15-25% pour les zones UC, ce qui sur cet aspect interroge le choix du POS, notamment au regard des scores enregistrés en zones UD. En effet, UC-28, voire UC-26, s'apparentent sur ce critère aux zonages UD les plus faibles (UD-35 ou 43) ; à l'inverse les deux secteurs UDa, avec leurs contraintes constructives particulières, voire leurs disponibilités foncières (UDa-31), sont bien plus denses.

Les secteurs UCa correspondent en fait au site de l'illberg, dédié aux équipements, voire partiellement aux activités (UCa1) avec des emprises moyennes bâties autour de 25 % afin d'inscrire ces constructions importantes dans un paysage verdoyant.

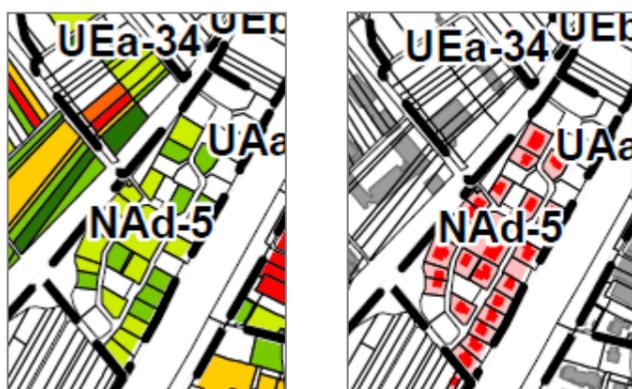
La zone UE et son secteur, de même que le secteur UAa, sont dévolus aux activités économiques : Brunstatt comprend sur son ban 3 zones ou secteurs particuliers qui sont surbâties.

A l'exception du secteur UEb-40 (moins de 10 %), les scores sont importants : UE-39 avec 35,5 % et UAa avec 46,4 % sont de surcroît quasi pleins. UE-39 est une zone d'activité industrielle ancienne avec de grands bâtiments, alors que le secteur UAa fait partie prenante du centre ville.

La zone UF a déjà été évoquée dans le chapitre précédent : elle correspond pour partie au centre hospitalier du Moenchberg de Mulhouse, et sa partie bâtie est très faible (moins de 4 % de la zone dédiée).

Les zones d'extension inscrites au POS de Brunstatt pour de l'urbanisation sont de 4 types :

- Les zones NA indicées sont principalement dévolues à de l'habitat, avec des densités affichées très faibles par le POS pour le secteur NAb-4
- Trois à quatre d'entre elles présentent des taux équivalents aux zones UC (autour de 20 % d'emprise bâtie) et ont connues ces dernières années des évolutions très contrastées : une véritable urbanisation sous forme majoritaire d'habitat individuel en secteur NAd-5 ; rien à l'inverse en secteurs NAa-3 ou NAb-4 (1 construction) ; un début d'urbanisation en frange Sud-Est pour le secteur NAa-37 en continuité d'une opération inscrite en zone UD-37. Dans tous les cas, l'urbanisation fait la part belle, voire exclusive, à l'habitat individuel ;



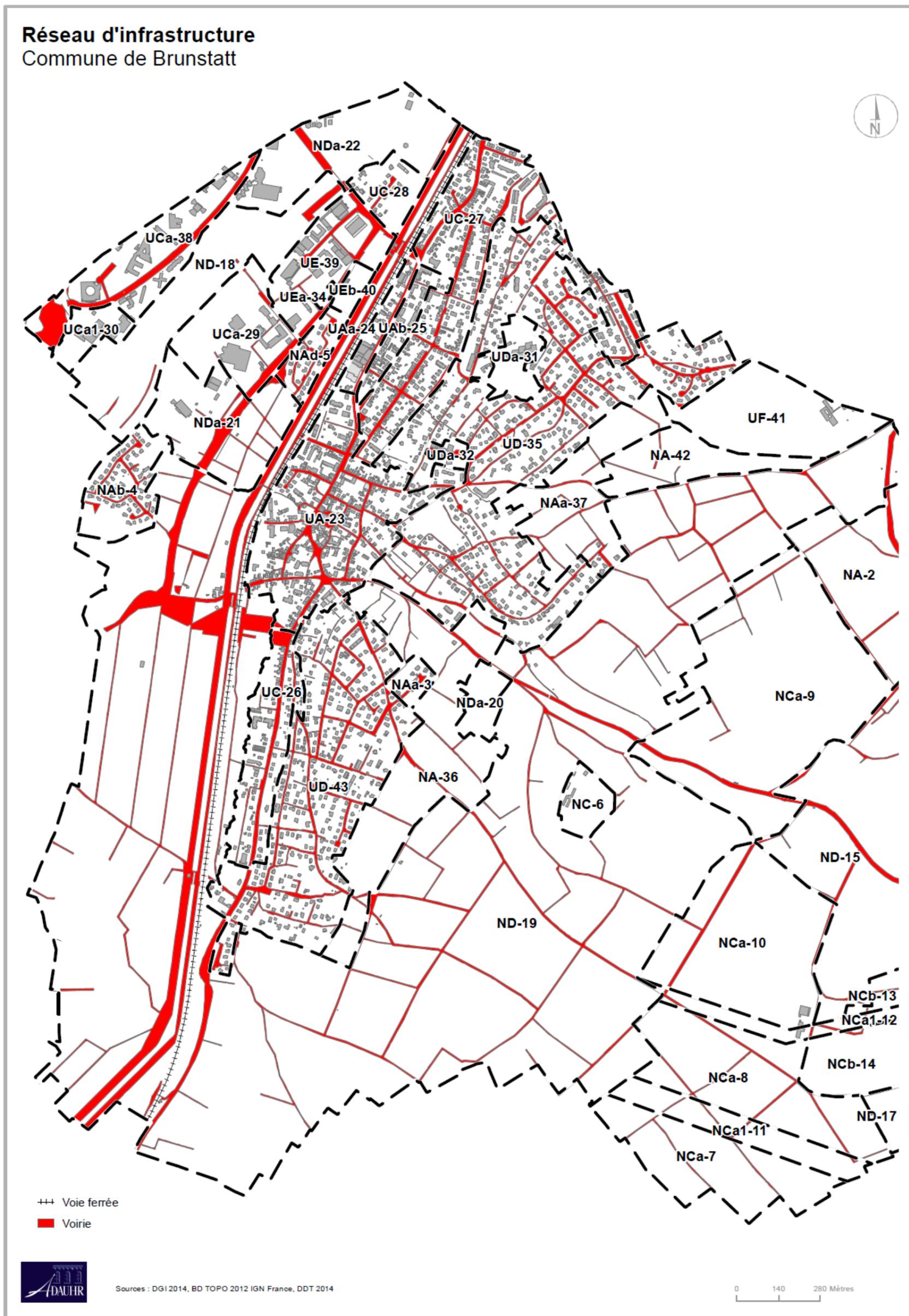
- Les zones NA sont autant de réserves foncières non utilisées ou très peu bâties (bâti pré-existant).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	UA-23	5,82	18,94	26,23	30,8%	72,2%
UA	UAa-24	1,00	2,16	3,11	46,4%	69,4%
UA	UAb-25	0,96	2,66	3,38	36,0%	78,6%
UC	UC-26	1,31	6,62	10,49	19,8%	63,1%
UC	UC-27	5,37	21,59	27,76	24,9%	77,8%
UC	UC-28	0,33	2,14	3,98	15,5%	53,8%
UC	UCa-29	1,29	5,50	10,79	23,5%	50,9%
UC	UCa-38	1,87	7,45	13,13	25,1%	56,8%
UC	UCa1-30	0,65	2,37	3,21	27,5%	73,8%
UD	UD-35	7,53	46,36	65,45	16,2%	70,8%
UD	UD-43	4,53	26,55	39,14	17,1%	67,8%
UD	UDa-31	0,35	0,69	3,73	50,5%	18,4%
UD	UDa-32	0,22	0,87	0,98	25,1%	88,5%
UE	UE-39	2,05	5,78	9,78	35,5%	59,1%
UE	UEb-40	0,03	0,31	1,35	9,9%	23,4%
UF	UF-41	0,24	6,30	13,99	3,8%	45,0%
NA	NA-2	0,10	5,53	30,33	1,8%	18,2%
NA	NA-36	0,05	0,71	26,43	6,7%	2,7%
NA	NAa-3	0,14	0,70	1,70	20,0%	41,3%
NA	NAa-37	0,12	0,59	14,05	19,6%	4,2%
NA	NAb-4	0,74	3,96	7,39	18,7%	53,6%
NA	NAd-5	0,31	1,52	3,34	20,3%	45,6%

Questionnement et enjeux

Comment réajuster les délimitations entre zones afin de gagner en cohérence réglementaire (éventuellement en simplification de zonage) et optimiser le foncier urbain disponible ou bâti, a fortiori si le choix de la commune est de rester peu ou prou dans les délimitations du POS actuel ? Une première piste réside dans la suppression des zones UD et leur intégration en UC.

4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures a 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 POS.

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 photos aériennes).

Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	4,7	32,7	14,3%
UC	10,7	69,4	15,4%
UD	12,3	109,3	11,3%
UE	1,9	11,4	16,7%
UF	0,0	14,0	0,2%
NAa	2,5	26,5	9,5%
NA	4,0	64,8	6,2%
NC	5,2	137,1	3,8%
ND	40,9	498,3	8,2%
Totaux	82,2	963,4	8,5%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises publiques existantes et repérables consomment plus de 62 ha. Leur part dans le ban communal est de 8,5 %, pour atteindre près de 25 % dans la zone UAa-24 ou 24 % en UC-28. Dans ce dernier cas, le chiffre s'explique aisément par la configuration de ce quartier d'équipements importants très bien desservi par une infrastructure routière et une place publique. Dans le premier cas, la zone est petite (3 ha), dense, mixte, et ne comprend qu'une seule voie, traversante, la D432.

En moyenne, le réseau viaire de la commune de Brunstatt dans les zones urbaines (Zones U du POS) représente 12,5 % des emprises des zones en question.

Les taux particulièrement faibles d'emprises publiques observés dans certaines zones (UAb-25, UC-28, UDa-31, UEb-40 ou UF-41 par exemple) sont à mettre en regard là aussi avec des configurations particulières, mais qui ici fonctionnent à l'inverse : ces quartiers ou zones d'activités ou d'équipements profitent des routes départementales et ne sont pas innervées par des réseaux routiers spécifiques, d'où des taux d'emprises bien bas.

Le même constat peut être fait dans les zones urbanisables (NA indicés) où le taux moyen d'emprise des voies est de 7,2 % ce qui est particulièrement faible, mais masque la réalité des secteurs et des opérations.

En effet, les zones d'extension urbaine (NAa, b ou d) bien engagées, voire abouties, présentent des scores qui oscillent entre 12 et 21 %. A l'opposé, les mêmes zones peu surbâties ont un taux de voirie inférieur à 7 %.

Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 %.

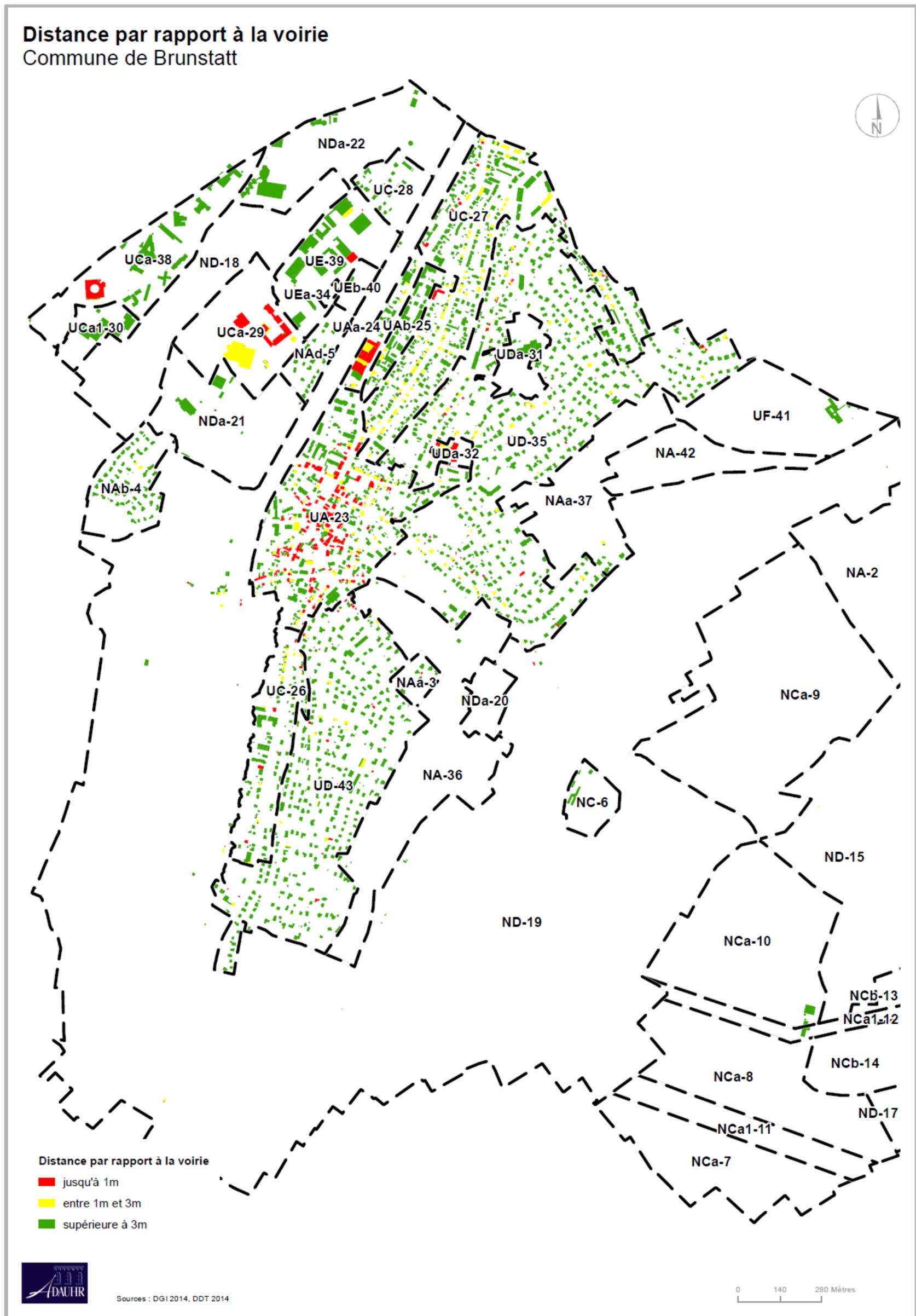
Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-23	3,78	26,23	14,4%
UA	UAa-24	0,77	3,11	24,8%
UA	UAb-25	0,14	3,38	4,2%
UC	UC-26	1,68	10,49	16,0%
UC	UC-27	4,57	27,76	16,5%
UC	UC-28	0,13	3,98	3,4%
UC	UCa-29	1,11	10,79	10,3%
UC	UCa-38	3,16	13,13	24,0%
UC	UCa1-30	0,00	3,21	0,0%
UD	UD-35	7,10	65,45	10,9%
UD	UD-43	5,13	39,14	13,1%
UD	UDa-31	0,00	3,73	0,0%
UD	UDa-32	0,11	0,98	11,4%
UE	UE-39	1,79	9,78	18,2%
UE	UEa-34	0,06	0,28	20,5%
UE	UEb-40	0,07	1,35	4,9%
UF	UF-41	0,03	13,99	0,2%
NA	NAa-3	0,21	1,70	12,3%
NA	NAa-37	0,93	14,05	6,7%
NA	NAb-4	0,68	7,39	9,2%
NA	NAd-5	0,69	3,34	20,6%
NA	NA-2	2,00	30,33	6,6%
NA	NA-36	1,82	26,43	6,9%
NA	NA-42	0,22	7,99	2,7%
NC	NC-6	0,00	3,18	0,0%
NC	NCa-7	0,33	14,74	2,2%
NC	NCa-8	1,13	20,31	5,5%
NC	NCa-9	1,79	43,10	4,2%
NC	NCa-10	1,03	25,06	4,1%
NC	NCa1-11	0,19	7,36	2,6%
NC	NCa1-12	0,30	5,85	5,1%
NC	NCb-13	0,20	4,40	4,6%
NC	NCb-14	0,24	13,15	1,8%
ND	ND-15	5,83	113,48	5,1%
ND	ND-16	0,03	1,27	2,1%
ND	ND-17	0,28	7,48	3,7%
ND	ND-18	0,58	19,69	2,9%
ND	ND-19	31,77	323,79	9,8%
ND	NDa-20	0,00	3,03	0,0%
ND	NDa-21	1,63	14,02	11,6%
ND	NDa-22	0,75	15,51	4,9%

Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur la poursuite de la maîtrise de la consommation d'espace 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.

5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant porte sur l'article 6 du POS, un des articles obligatoires dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 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 publique 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 «morpho-types» 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 où on applique des règles d'implantation standards. 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 évoqués ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Tableaux de synthèse des données

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE POS	Distance en mètres par rapport aux voies et emprises publiques			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	223	140	889	1 252
UC	49	154	1 292	1 495
UD	85	134	1 870	2 089
UE	3	3	64	70
UF	0	0	11	11
Total U	360	431	4 126	4 917
NAa,b,d	3	5	193	201
NA	0	0	30	30
Total NA	3	5	223	231

Premier constat :

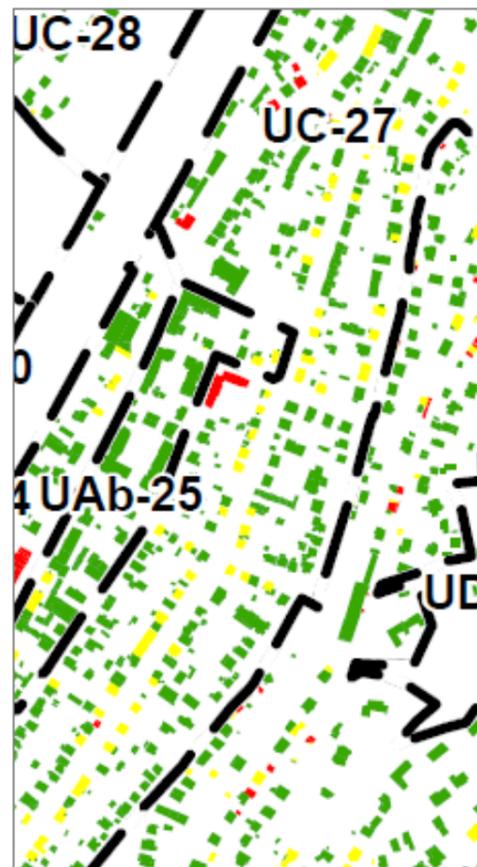
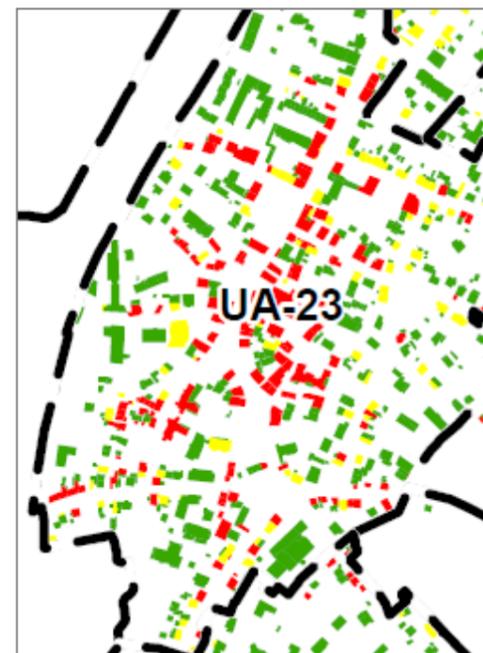
L'agglomération de Brunstatt est clairement de prime abord une morphologie bâtie marquée par les reculs vis-à-vis des emprises publiques. La carte qui précède est avant tout de couleur verte illustrant des constructions implantées au moins à 3 mètres des voies.

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : il n'y a pas à Brunstatt une zone ou secteur de POS où le recul d'au moins 3 mètres ne soit pas très largement prépondérant : c'est vrai dans 84 % des cas de figure en moyenne dans les zones U ; ce score atteint même 97 % dans les zones NA d'extension ou de réserve foncière.

Ce type de configuration est le marqueur d'une ville de couronne qui, d'une petite bourgade disposant d'une centralité à la morphologie plus compacte et dense, s'est développée au gré des desserments urbains de la ville centre, en profitant de sa bonne situation et de la qualité de sa desserte et en faisant la part belle à l'habitat individuel de type pavillonnaire.

Second constat :

La zone UA qui délimite au POS le cœur de ville ancien de Brunstatt est de fait celle qui graphiquement ressort le plus en rouge, donc avec un bâti à l'alignement : c'est très nettement visible en zone d'analyse UA-23 avec des implantations sur les artères traversantes (D492 ou D881), mais également le long de voies qui confortent la situation de « carrefour » central comme les rues Clémenceau, Ste-Odile ou de France. 20 % des quelques 1 000 constructions sont ainsi bâties à l'alignement dans ce secteur central.



Ce morfo-type est par ailleurs complété en zone UA, mais également dans les autres zones urbaines délimitées autour de ces axes traversants, par des reculs de 1 à 3 mètres qui apparaissent en jaune sur la carte et font ressortir en creux ces mêmes voies principales (confère zone UC-27 surtout, et plus partiellement UC-26 ou UD-35).

Le cas du secteur UAa-24, où 19 % des constructions sont implantées sur la voie est toutefois différent ; tout en longueur, de petite taille, ce secteur a été créé pour permettre les implantations commerciales, en cœur de ville, et ce sont les bâtiments les plus imposants de ces dernières (Super U de fait) qui ressortent graphiquement en rouge.

Troisième constat :

Sur la base de ce type d'implantations, force est de constater qu'il est bien difficile de différencier les zones et secteurs UC et UD. Les scores sont très semblables, toujours supérieurs à 83 % de constructions en recul d'au moins 3 mètres des emprises publiques, pour atteindre 93 % en zone UD-43, voire 97 % en UC-28.

Sur la base de cette seule règle, la différenciation entre zones UC et UD ne semble pas se justifier.

Quatrième constat :

En zones d'activités économiques, comme en zone d'équipements publics, la Généralité est au recul de plus de 3 mètres, à l'exception de la zone UCa-29 qui correspond à une zone d'équipements éducatifs et sportifs et qui présente d'autres formes d'optimisation foncières : le collège est implanté à l'alignement des voies et le centre départemental de tennis de l'Illberg en faible recul (1-3 mètres). Il est par contre à noter ici que ces implantations se mesurent à partir de voiries quasiment dédiées à ces équipements, qui de fait sont construits en recul de la D433.

Cinquième constat :

Dans les secteurs d'extension urbaine, on observe en générale un recul de plus de 3 mètres (au moins 90 % des constructions sont implantées à au moins 3 mètres des emprises publiques et la norme se situe plutôt à 97 %, c'est un choix d'urbanisme du POS).

Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle : 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 est par contre difficile tant la morphologie urbaine de la commune est imprégnée de ce recul notable par rapport aux emprises publiques.

C'est toutefois à envisager pour des secteurs d'extension urbaine (AU du PLU) afin d'éviter l'aspect « nappe urbaine indifférenciée », structurer et renforcer des emprises publiques et limiter la consommation d'espace.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux emprises publiques			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-23	207	122	703	1 032
UAa	UAa-24	16	10	57	83
UAb	UAb-25	0	8	129	137
UC	UC-26	19	26	215	260
	UC-27	25	120	908	1 053
	UC-28	1	1	60	62
UCa	UCa-29	3	6	5	14
	UCa-38	1	1	93	95
UCa1	UCa1-30	0	0	11	11
UD	UD-35	53	88	1 105	1 246
	UD-43	25	34	741	800
UDa	UDa-31	0	1	8	9
	UDa-32	7	11	16	34
UE	UE-39	2	3	58	63
UEb	UEb-40	1	0	6	7
UF	UF-41	0	0	11	11
NAa	NAa-37	0	2	17	19
	NAa-3	1	1	23	25
NAb	NAb-4	1	2	116	119
NAd	NAd-5	1	0	37	38
NA	NA-2	0	0	19	19
	NA-36	0	0	11	11

Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du POS, un des articles obligatoires dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 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 (de fait on utilise l'entité emprises publique 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 «morpho-types» 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 où on applique des règles d'implantation standards. 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 déficit d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Tableaux de synthèse des données

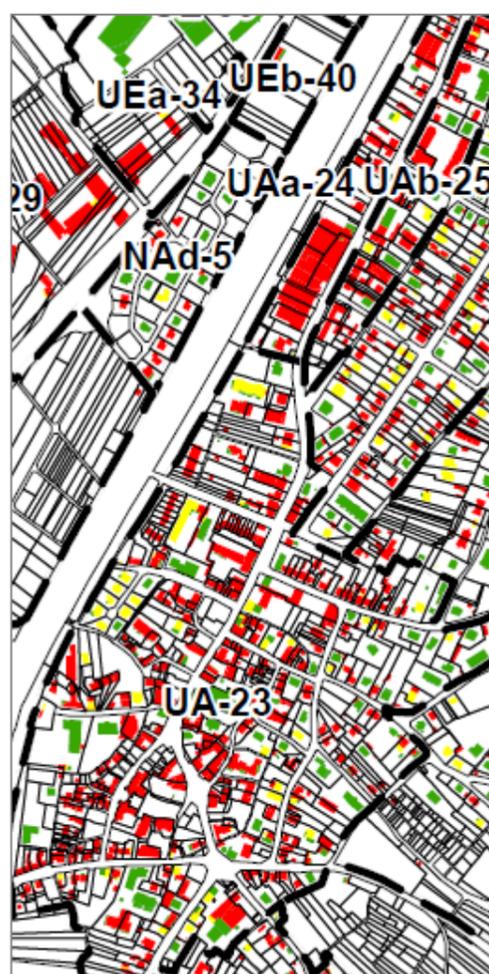
Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE POS	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	893	98	261	1 252
UC	898	192	405	1 495
UD	796	226	1 067	2 089
UE	29	9	32	70
UF	3	1	7	11
Total U	2 619	526	1 772	4 917
NAa,b,d	77	9	115	201
NA	8	3	19	30
Total NA	85	12	134	231

L'agglomération de Brunstatt présente sur cette thématique, pourtant analogue, celle des 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, autant elle apparaît ici très rouge, empreinte d'implantation sur limites de propriétés.

De fait 53 % des constructions en zones U répondent à cette règle. En zone UA on atteint même 71 % des constructions sur limites et 60 % en zone UC.

Logiquement, dans toutes les zones ou secteurs urbains du POS très contraints (réseau hydrographique, réseau routier ou ferroviaire, topographie, découpage communal) l'urbanisme et l'urbanisation optimisent l'espace pour construire.



C'est vrai en zone centrale (UA-23 et ses deux secteurs UAa et UAb).

UC-27.

C'est le cas très nettement en zone

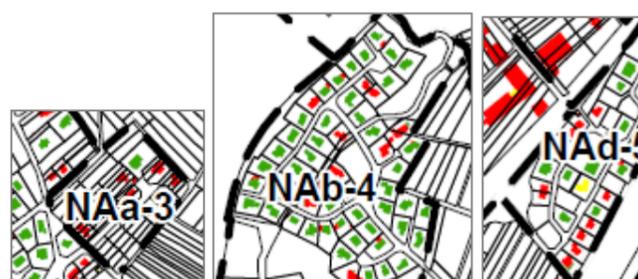


C'est aussi le cas dans les deux secteurs UD soumis à des contraintes constructives (anciens sites de carrières).



La zone UD présente donc quant à elle deux typologies bien différenciées : des reculs de plus de 3 mètres majoritaires dans les grandes zones (au moins 50 % des cas de figure), alors que dans les deux petits secteurs évoqués, la part des constructions sur limites atteint respectivement 67 % et 91 %, en UDa-31 et UDa-32, du total des constructions.

Les choix de zonages effectués au POS de Brunstatt reposent donc beaucoup sur cette règle d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés. C'est vrai entre zones (UA, UC et UD), en leur sein lorsque des secteurs sont spécifiés. C'est également le cas pour les zones d'extensions ouvertes à l'urbanisation : confère NAa-3 et les secteurs NAb ou NAd.



Enfin, en zone d'activités économiques ou en zones d'équipements publics, force est de constater le caractère particulier de ces secteurs spécifiques dans leur rapport aux limites séparatives : quatre zones ou secteurs, sur six, présentent majoritairement des implantations sur limites séparatives (UAa-24, UCa-29, UCa-38 et UEb-40).

En zone UF surtout et en zone UE-39, les proportions s'inversent au profit des implantations en recul de plus de 3 m.

Exemples :



Questionnement et enjeux

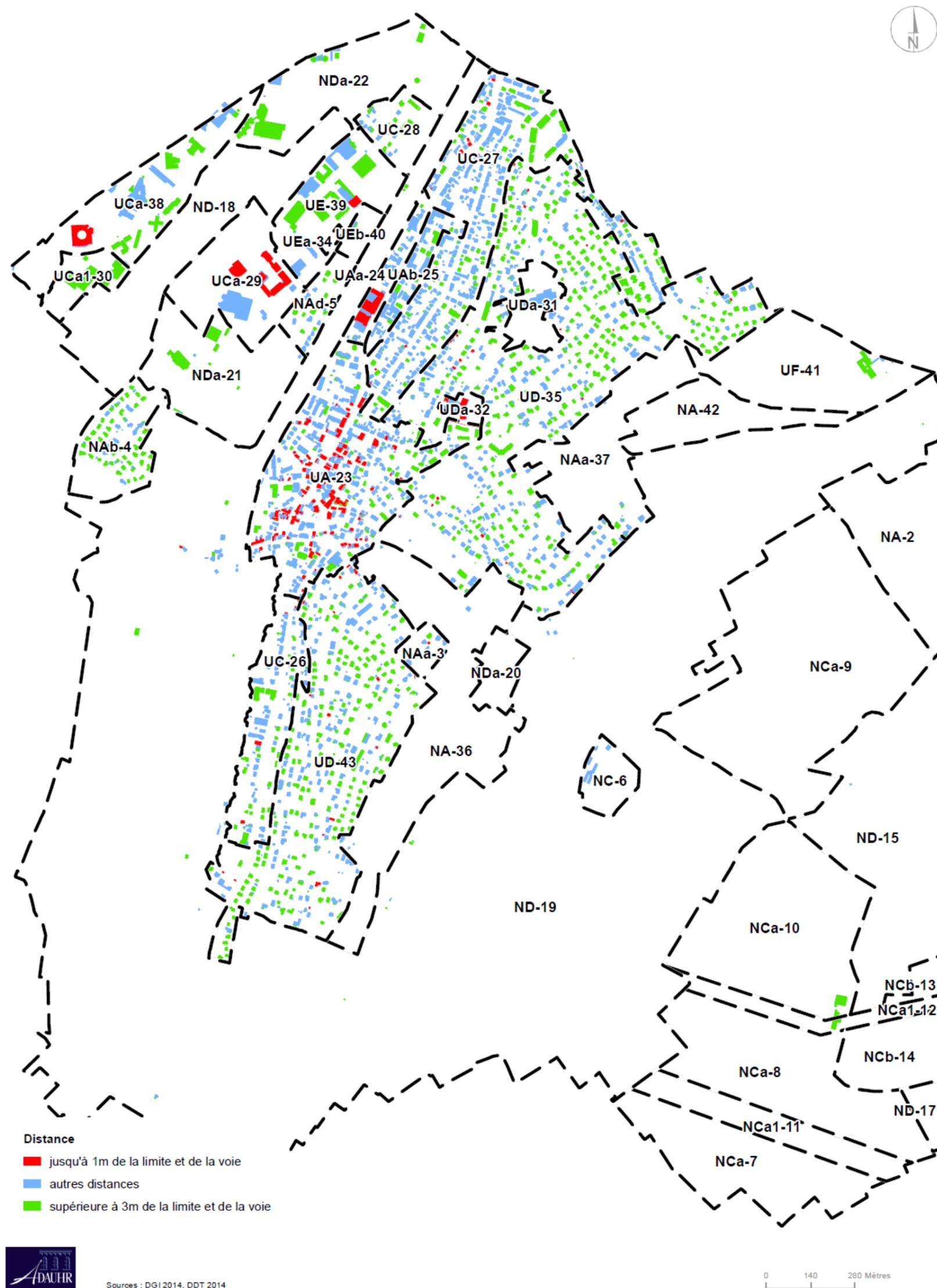
Le POS de Brunstatt, associé à la réalité du terrain permet, sous conditions, l'implantation des constructions sur limites séparatives : force est de constater que son impact dans la ville est prégnant.

La cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que les limites de zonages sont globalement très pertinentes sur cet aspect réglementaire et que les choix d'urbanisme dans les zones d'extension existantes ou futures devraient continuer à permettre ce type d'usage constructif.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-23	725	85	222	1 032
UAa	UAa-24	66	5	12	83
UAb	UAb-25	102	8	27	137
UC	UC-26	142	33	85	260
	UC-27	669	136	248	1 053
	UC-28	22	9	31	62
UCa	UCa-29	10	2	2	14
	UCa-38	54	12	29	95
UCa1	UCa1-30	1	0	10	11
	UD	UD-35	438	140	668
UDa	UDa-43	321	86	393	800
	UDa-31	6	0	3	9
UE	UDa-32	31	0	3	34
	UE-39	25	7	31	63
UEb	UEb-40	4	2	1	7
UF	UF-41	3	1	7	11
NAa	NAa-37	5	5	9	19
	NAa-3	21	0	4	25
NAb	NAb-4	39	3	77	119
NAd	NAd-5	12	1	25	38
NA	NA-2	2	0	17	19
	NA-36	6	3	2	11

7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS

Synthèse des distances : par rapport à la limite séparative et par rapport à la voie
Commune de Brunstatt



Eléments méthodologiques

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

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 POS.

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. La bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 3 (emprise bâtie) qui précède n'étonnera personne.

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui présentent des reculs de plus de 3 m. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires qui tantôt sont situés sur une limite ou un alignement.

Questionnement et enjeux

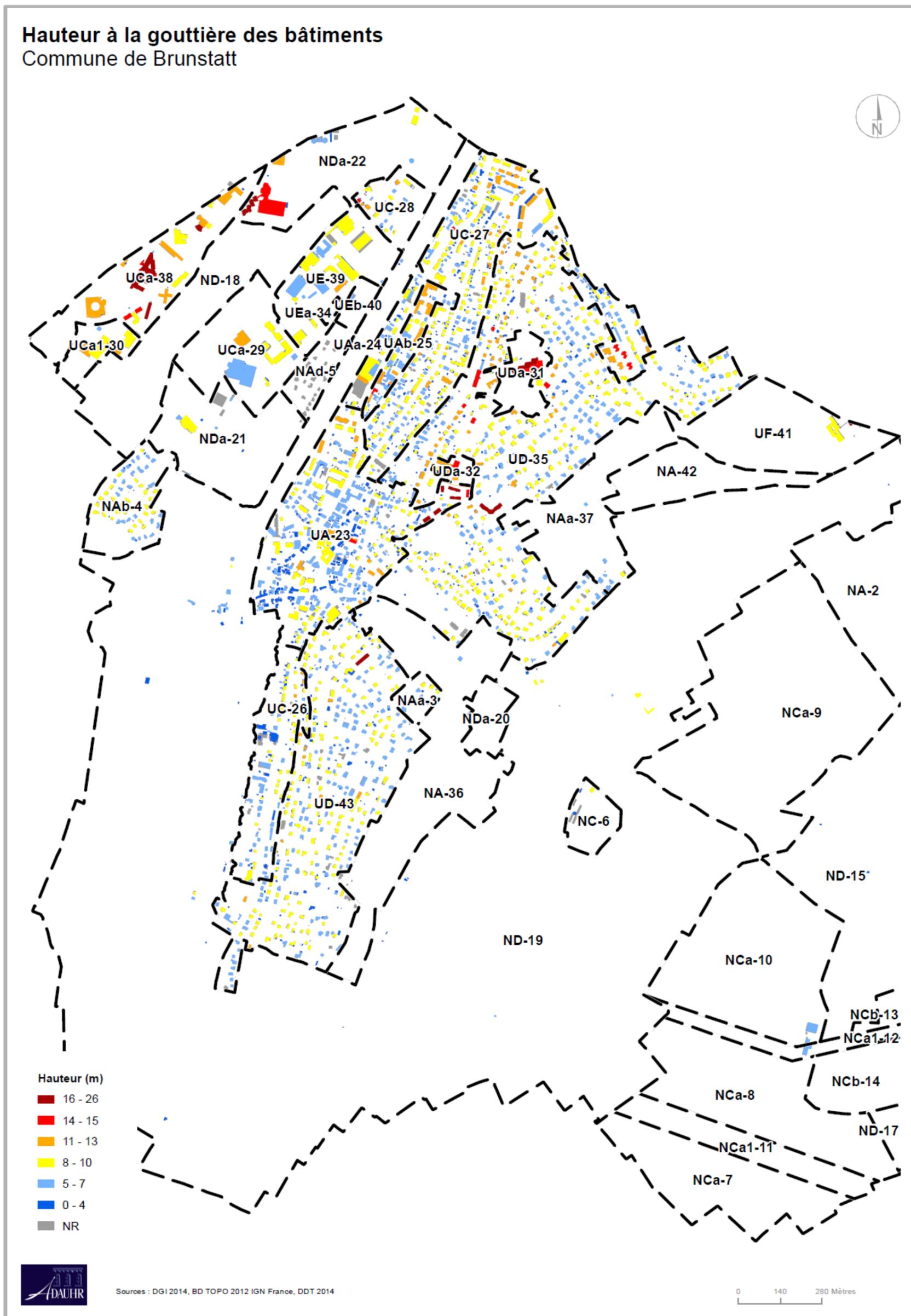
Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation.

Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations sont et resteront des articles obligatoires dans le PLU.

Quatre questionnements semblent ouverts sur la base de cette synthèse :

- La pertinence du maintien de la zone UC-27 dont la morphologie urbaine existante se différencie nettement des autres zones UC ou UD : faut-il envisager un zonage différent ?
- Faut-il conserver un secteur UAb spécifique ou le reverser en zone UA, y compris avec le secteur UAa ? Le PLU doit faire la part belle à la mixité fonctionnelle et ces deux secteurs sont entièrement surbâtis ;
- Les secteurs d'extension urbaine de type NA indicé peuvent être reclassés en zone U du PLU pour tout ou partie du fait de leur urbanisation réalisée ;
- 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, devra s'inspirer des constats évoqués dans ce qui précède.

8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Il s'agit là 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 2014 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

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 agglomérations).

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'information actuelle ne donne 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 fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les 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

La ville de Brunstatt présente une véritable variété de hauteurs de constructions : la carte précédente illustre ce patchwork.

Plus d'une soixantaine de bâtiments dépassent 14 mètres de hauteur à l'égout. A l'exception de deux d'entre eux classés en secteur NDa, ils sont tous inscrits en zones urbaines mixte. Aucun d'entre eux n'apparaît en zone industrielle dédiée (hauteur maximale de 12 mètres), même si un bâtiment industriel de 15 mètres existe bel et bien en secteur UDa.

Profitons ici pour effectuer une digression : les secteurs NDa sont dédiés aux équipements sportifs ou socio-éducatifs au même titre que les secteurs UCa. Ils sont par ailleurs toujours attenants et présentent des profils bâtis similaires : faut-il vraiment maintenir cette différenciation dans le PLU ?

Globalement, la hauteur moyenne des zones U est de 9 mètres (sauf en UF pour le centre hospitalier), alors que cette hauteur moyenne en zone NAa se limite à 7 mètres. Ces valeurs correspondent respectivement à des immeubles de 3 étages en U, mais seulement de deux étages en zone d'extension.

Dans les zones urbanisables sous condition (NA indicés) encore disponibles et/ou à mobiliser, un questionnement sur les hauteurs admissibles devra être mené afin de permettre selon les endroits et/ou leur impact topographique, des bâtiments un peu plus hauts.

Les zones d'activités présentent globalement le même type de hauteurs : 8 mètres en moyenne en UE ou UAa, avec des hauteurs maximales assez proches.

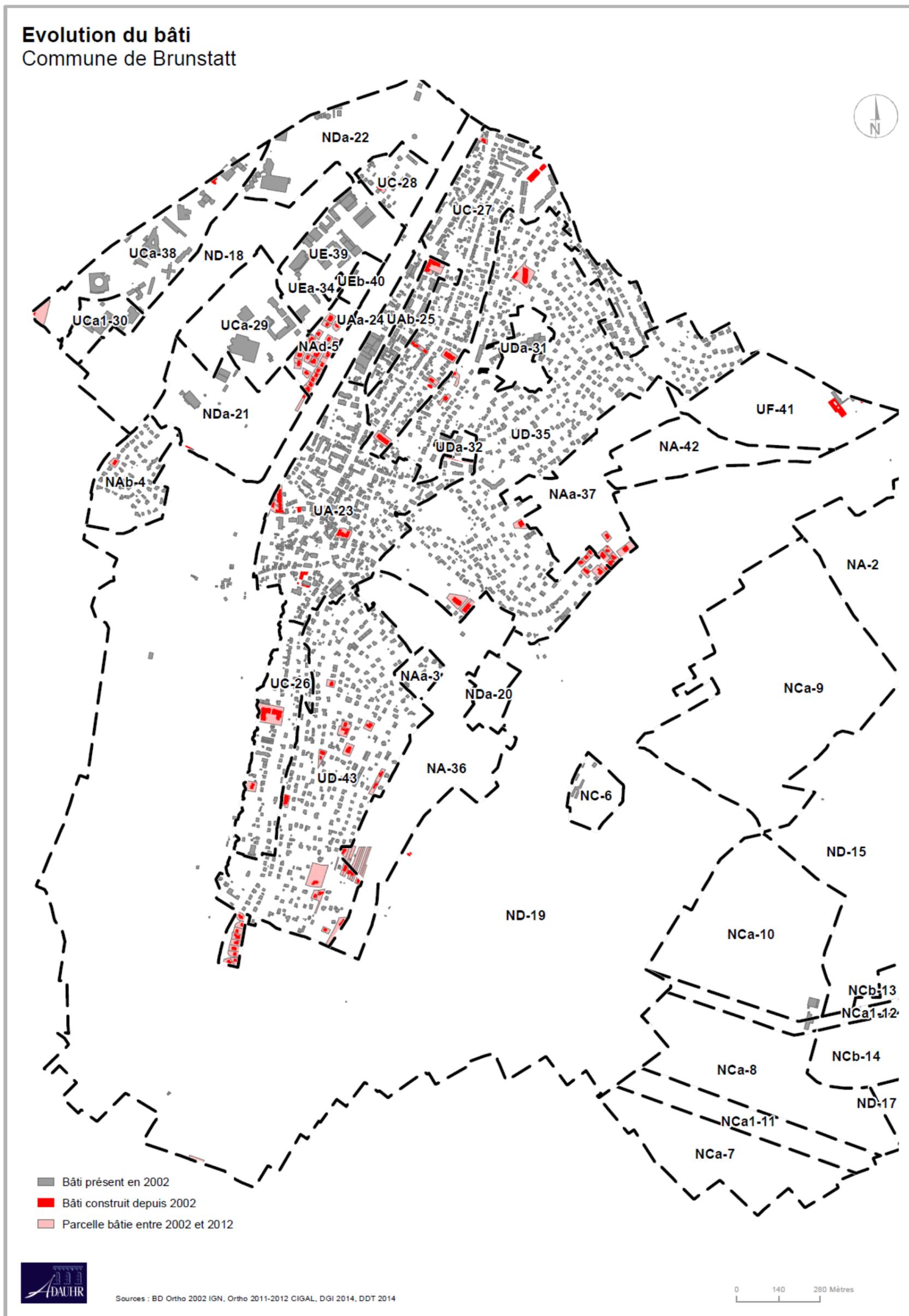
A l'exception du secteur UDa, c'est dans les zones d'équipements publics que l'on enregistre les hauteurs les plus élevées (18 mètres en UCa, 17 mètres en UF, 15 mètres en NDa).

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
UA	2	19	7
UA-23	2	19	7
UAa-24	4	11	8
UAb-25	4	14	7
UC	2	18	8
UC-26	3	11	7
UC-27	3	15	8
UC-28	5	14	9
UCa-29	7	11	9
UCa-38	2	18	10
UCa1-30	6	12	10
UD	2	26	8
UD-35	4	18	8
UD-43	2	17	8
UDa-31	8	26	17
UDa-32	9	14	11
UE	5	12	8
UE-39	5	12	8
UEb-40	5	7	6
UF	10	17	14
UF-41	10	17	14
NA	2	10	7
NA-2	2	8	5
NA-36	4	7	6
NAa-3	5	8	6
NAa-37	5	10	7
NAb-4	6	9	7
NC	4	12	7
NC-6	4	12	8
NCa-10	5	6	6
NCa1-12	6	6	6
ND	3	15	7
ND-15	4	8	6
ND-18	4	4	4
ND-19	3	12	7
NDa-21	4	10	6
NDa-22	5	15	10
Total	2	26	8

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Brunstatt en zones ou AU indicées encore disponibles, a fortiori si on souhaite ou doit rester dans les contours de zonages du POS ?

9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



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 local.

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

Afin de tenir compte de l'attendu de la loi, il conviendra en plus d'effectuer quelques extrapolations puisqu'il se passe 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 2014 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 10 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.

Tableaux de synthèse des données

Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
		m ²	en %
UA	32	4 041	17,6%
UC	77	5 433	23,6%
UD	96	7 190	31,3%
UF	2	1 507	6,6%
NAA	54	4 295	18,7%
NA	2	194	0,8%
ND	7	346	1,5%
Totaux	270	23 006	100%

Premier constat : une dynamique urbaine réelle

De fait, près de 270 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 23 000 m² d'emprise bâtie au sol.

Second constat : la géographie urbaine de ce phénomène

Les zones U mixtes du POS, certes importantes, cristallisent plus des ¾ des constructions nouvelles, alors que les zones dites d'extension (NAA), en représentent 21 %.

En zones urbaines il s'agit de densification du tissu existant puisque l'on note essentiellement des opérations ponctuelles dans des vides interstitiels, à l'exception de deux opérations groupées en secteurs UD-35 et UD-43.

En zone d'extension NA indiquée, deux secteurs ont cristallisé la dynamique constructive sous forme d'opérations d'ensemble : NAd-5 et NAA-37.

Une dizaine de constructions neuves apparaissent, soit en zone UF, soit en zone naturelle (ND ou NA stricte).

Troisième constat : la faiblesse de l'attractivité économique

Aucune construction nouvelle n'a été recensée en zone ou secteur dédié aux activités économiques.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficies cumulées				%
			bâtie au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	bâtie au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	
UA	UA-23	20	2 894	145	0,29	26,23	1,1%
	UAb-25	12	1 147	96	0,11	3,38	3,4%
UC	UC-26	25	1 705	68	0,17	10,49	1,6%
	UC-27	33	2 842	86	0,28	27,76	1,0%
	UC-28	1	109	109	0,01	3,98	0,3%
	UCa-38	18	776	43	0,08	13,13	0,6%
UD	UD-35	43	3 138	73	0,31	65,45	0,5%
	UD-43	53	4 052	76	0,41	39,14	1,0%
UF	UF-41	2	1 507	754	0,15	13,99	1,1%
NAA	NAA-37	16	1 083	68	0,11	14,05	0,8%
	NAb-4	3	133	44	0,01	7,39	0,2%
	NAd-5	35	3 079	88	0,31	3,34	9,2%
NA	NA-36	2	194	97	0,02	26,43	0,1%
ND	ND-19	4	164	41	0,02	323,79	0,0%
	NDa-21	3	182	61	0,02	14,02	0,1%

La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 9 hectares et affecte environ 145 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 12 % de la superficie de ces dernières.

Intitulé POS	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)	
UA	UA-23	7	262 350	4 446	0,44	26,23	1,7%
	UAb-25	3	33 794	2 757	0,28	3,38	8,2%
UC	UC-26	5	104 950	6 070	0,61	10,49	5,8%
	UC-27	8	277 612	5 253	0,53	27,76	1,9%
	UC-28	1	39 843	499	0,05	3,98	1,3%
	UCa-38	1	131 275	2 828	0,28	13,13	2,2%
UD	UD-35	19	654 510	13 785	1,38	65,45	2,1%
	UD-43	35	391 398	23 807	2,38	39,14	6,1%
NAA	NAA-37	12	140 483	5 437	0,54	14,05	3,9%
	NAb-4	1	73 929	643	0,06	7,39	0,9%
	NAd-5	24	33 356	15 213	1,52	3,34	45,6%
NA	NA-36	12	264 318	5 420	0,54	26,43	2,1%
ND	ND-19	16	3 237 884	642	0,06	323,79	0,0%
	NDa-21	1	140 174	564	0,06	14,02	0,4%

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone d'analyse s'expliquent pour 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).

On retrouve en termes de consommation foncière, à l'instar du nombre constructions nouvelles observées, une prépondérance des espaces utilisés en zones urbaines du POS : 68 % des surfaces totales consommées, contre 25 % en zone NA

De fait, ce mouvement sur 10 ans a permis une meilleure utilisation des zones déjà desservies et viabilisées de la commune et l'inscription au POS d'un potentiel urbanisable sous forme d'extensions n'a pas beaucoup été entamé.

Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et des zones libres du POS (chapitre 2), le projet de PLU devrait reconsidérer l'inscription de ses zones NA indiquées (AU au PLU) au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U. 20 hectares sont en effet encore libres de construction en zones U mixtes, et le secteur NAA-37 offre des disponibilités foncières importantes (12,5 ha).

