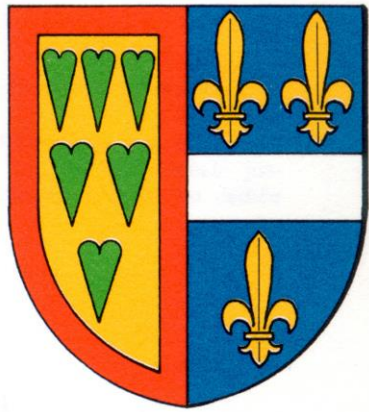


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

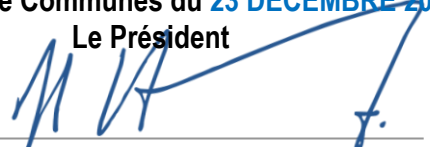
**BILTZHEIM**



## 1.9 a Diagnostic urbain - Analyse spatiale

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLU APPROUVÉ par délibération du Conseil de la  
Communauté de Communes du 23 DÉCEMBRE 2019  
Le Président

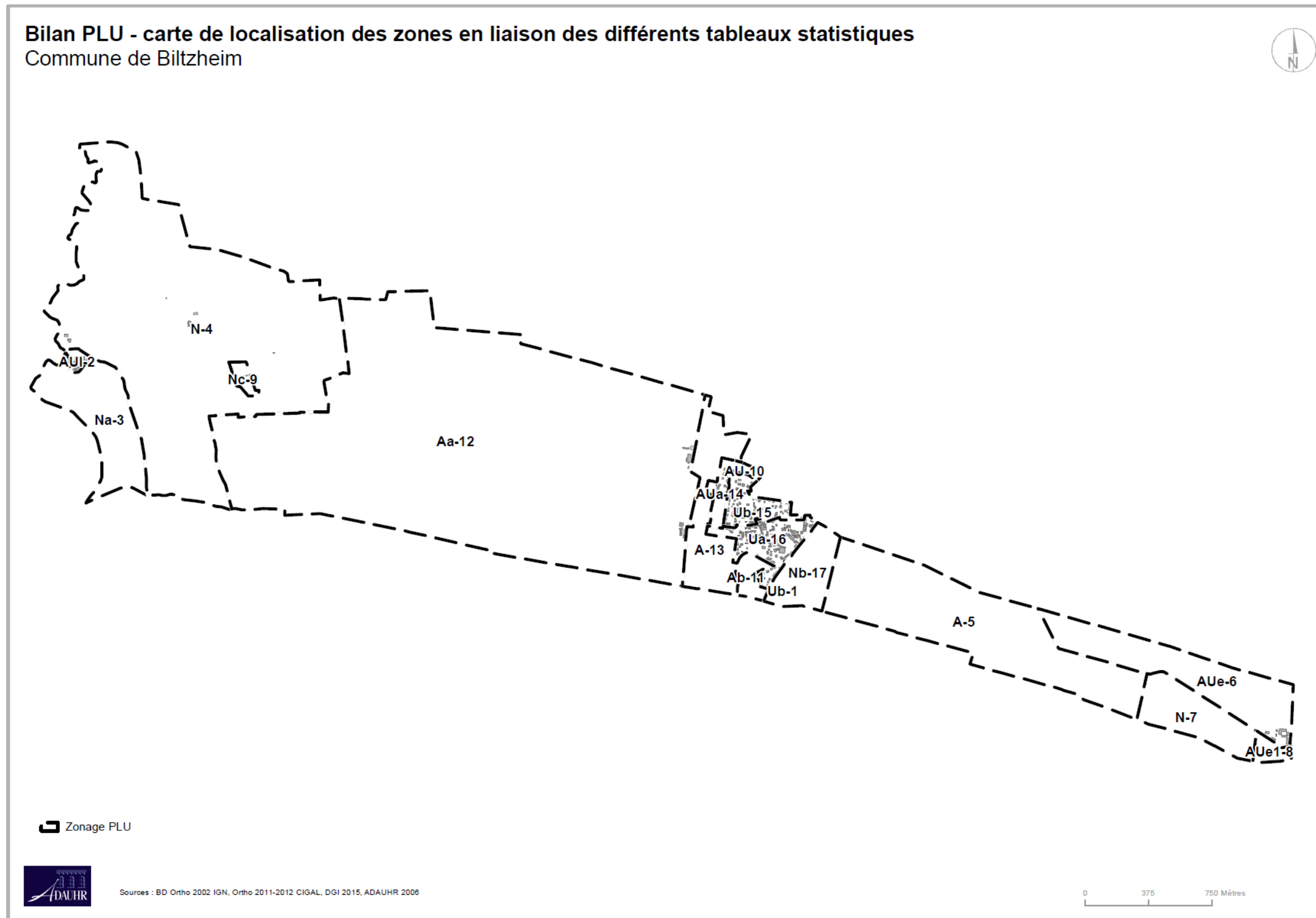


Décembre 2019

## SOMMAIRE

1. Cartes de repérage des zones et secteurs du PLU en vigueur .....	2
2. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur.....	5
3. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur .....	9
4. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur .....	12
5. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur .....	15
6. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du PLU en vigueur .....	18
7. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du PLU en vigueur .....	20
8. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur .....	22


# 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 Biltzheim



 Zonage PLU



Sources : BD Ortho 2002 IGN, Ortho 2011-2012 CIGAL, DGI 2015, ADAUHR 2008



## Eléments méthodologiques

Les précédents documents servent de cartes de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Biltzheim. 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. Il se peut en effet, que la morphologie actuelle d'une zone Ub (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones Ub classées au PLU en vigueur.

Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations en zonage du futur PLUi, 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 Biltzheim au travers de son plan de zonage PLU délimite 14 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 17 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

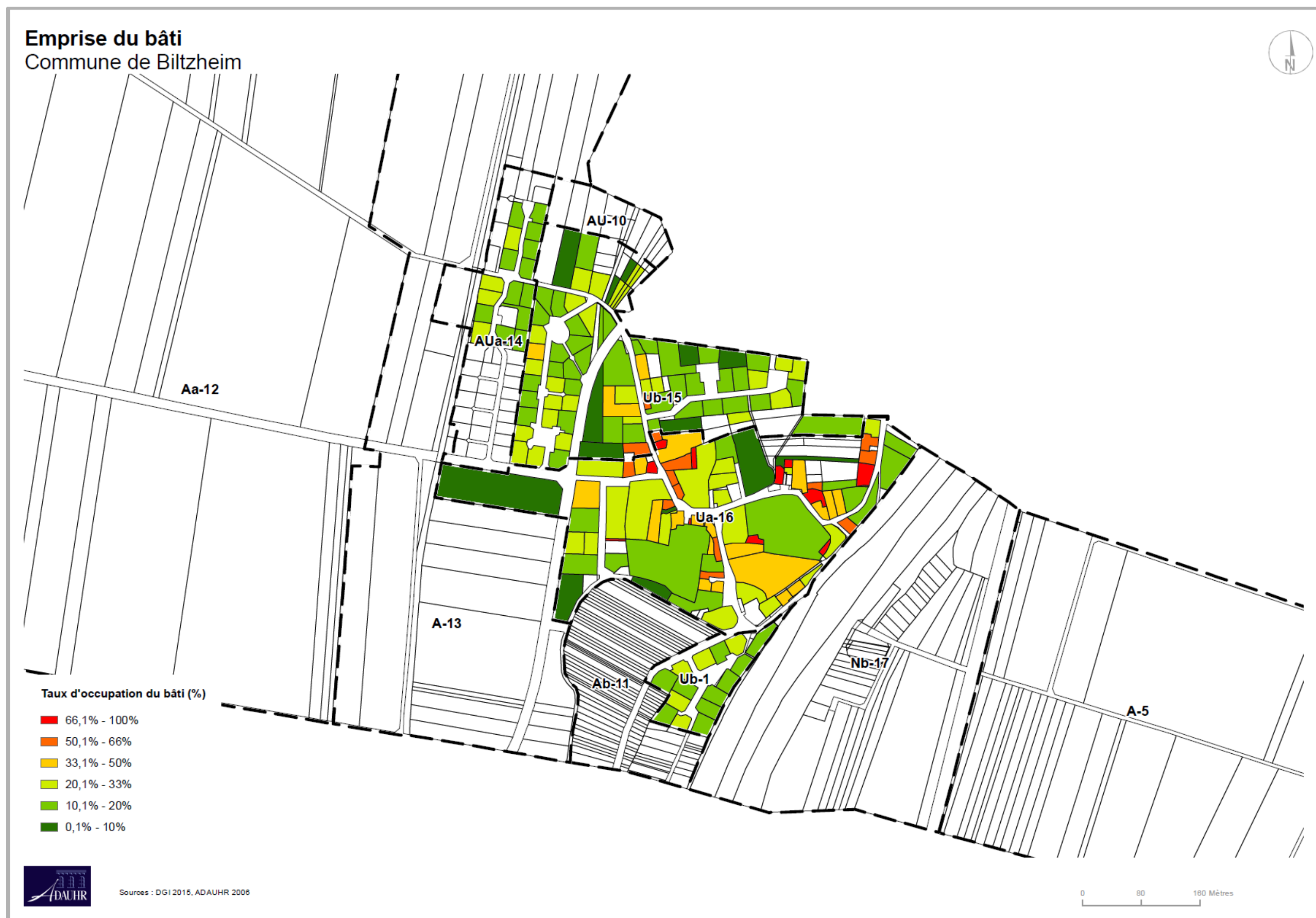
Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones PLU en vigueur et secteurs d'analyse. Précisons quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le PLU en vigueur de Biltzheim :

- **Ua** : La délimitation du secteur Ua correspond à l'urbanisation existante dans la zone de bruit C du Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Colmar-Meyenheim. La quasi-totalité de ce secteur couvre le noyau villageois initial qui s'est développé à l'Ouest de l'III, le long de la rue Principale, de la rue de l'Eglise et de la rue de Rouffach. Il englobe également des parcelles bâties qui sont situées à l'Ouest du noyau ancien le long de la rue de l'Ecole et au Sud du lotissement les Peupliers.
- **Ub** : La délimitation du secteur Ub correspond à l'urbanisation existante située hors de la zone de bruit C du Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Colmar-Meyenheim. La quasi-totalité de ce secteur est occupée par des lotissements : au Sud le lotissement Saint-Georges, au Nord, limitrophe avec le ban communal d'Oberhergheim, le Domaine des Trois Lys, à l'Ouest les lotissements Les Peupliers et Au Ban du Lieu.
- **AUa** : Secteur destiné au développement de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble mettant en œuvre une mixité urbaine à dominante d'habitat.
- **AUI** : Secteur correspondant à la partie du Golf d'Alsace.
- **AUe** : Secteur correspondant aux installations existantes du circuit automobile de l'Anneau du Rhin (circuit de sécurité, circuit de vitesse, ateliers de mécanique automobile, boutique d'accessoires liés à l'automobile et restauration).
  - **AUe1** : Sous-secteur destiné aux équipements d'accueil complémentaires au circuit automobile.
- **AU** : La zone AU n'est pas urbanisable dans un premier temps et nécessitera une modification du PLU pour l'exploitation de son potentiel. Elle permettra un développement urbain ultérieur.

- **A** : Cette zone couvre les parties du territoire communal affectées à l'activité agricole.
  - **Aa** : Secteur constructible mais exclusivement destiné à accueillir des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - **Ab** : Secteur correspondant à une zone maraîchère dans laquelle sont admises les constructions liées et nécessaires à l'activité horticole et maraîchère ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **N** : La zone N concerne : le massif boisé du Thurwald et ses abords à l'Ouest du ban communal ; les boisements de l'archipel forestier de la Hardt Nord qui occupent l'extrémité Est du ban communal.
  - **Na** : Secteur délimité à l'Ouest du ban communal en limite de la commune de Rouffach. Ce secteur concerne une partie du Golf d'Alsace.
  - **Nb** : Secteur concernant l'espace compris entre le lit majeur de l'III et le Canal Vauban. Ce secteur, qui est soumis au risque d'inondation, permet l'implantation d'abris de pâture.
  - **Nc** : Secteur concernant les abords de l'étang qui occupe le site de l'ancienne gravière au lieu-dit Hinter der Leh. Ce secteur est destiné à l'aménagement d'une zone de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de gîtes.

Type de zones	Intitulé PLU	Intitulé analyse	Superficie Zones PLU et analyse (ha)	
Ua	Ua	Ua-16	10,3	<b>10,3</b>
Ub	Ub	Ub-1	1,4	<b>9,0</b>
	Ub	Ub-15	7,6	
AUa	AUa	AUa-14	3,6	<b>3,6</b>
AUI	AUI	AUI-2	1,3	<b>1,3</b>
AUe	AUe	AUe-6	34,5	<b>37,2</b>
	AUe1	AUe1-8	2,6	
AU	AU	AU-10	1,0	<b>1,0</b>
A	A	A-5	71,1	<b>92,7</b>
	A	A-13	21,6	
Aa	Aa	Aa-12	308,3	<b>308,3</b>
Ab	Ab	Ab-11	3,7	<b>3,7</b>
N	N	N-4	185,9	<b>203,9</b>
	N	N-7	18,0	
Na	Na	Na-3	27,1	<b>27,1</b>
Nb	Nb	Nb-17	13,2	<b>13,2</b>
Nc	Nc	Nc-9	1,9	<b>1,9</b>

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



## Eléments méthodologiques

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 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 2015 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 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 Biltzheim. Le cadastre 2015 connaît deux ans de report, ainsi les constructions les plus récentes ne peuvent pas être analysées dans ce chapitre.

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 et PLUi.

Le cadastre recense 14 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du PLU : respectivement 7 en zones naturelles et 7 en zones agricoles.

Ces 14 constructions devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du futur PLUi 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.

Intitulé PLU	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
Aa	Aa-12	6	0,37	11,7	308,3	3,2%	3,8%
Ab	Ab-11	1	0,00	0,3	3,7	0,3%	6,8%
N	N-4	4	0,13	62,6	185,9	0,2%	33,7%
Na	Na-3	1	0,00	1,2	27,1	0,3%	4,6%
Nc	Nc-9	2	0,02	1,5	1,9	1,1%	76,2%
<b>Total</b>		<b>14</b>	<b>0,53</b>	<b>77,2</b>	<b>527,0</b>	<b>0,7%</b>	<b>14,7%</b>

On rappellera notamment la présence de :

- la ferme rue de Gehren (Nord-Ouest du village, secteur Aa-12) :



(IGN Orthophoto 2015)

- la ferme chemin de la Ferme (Sud-Ouest du village, secteur Aa-12) :



(IGN Orthophoto 2015)

- les serres (directement au Sud du village, secteur Ab-11) :



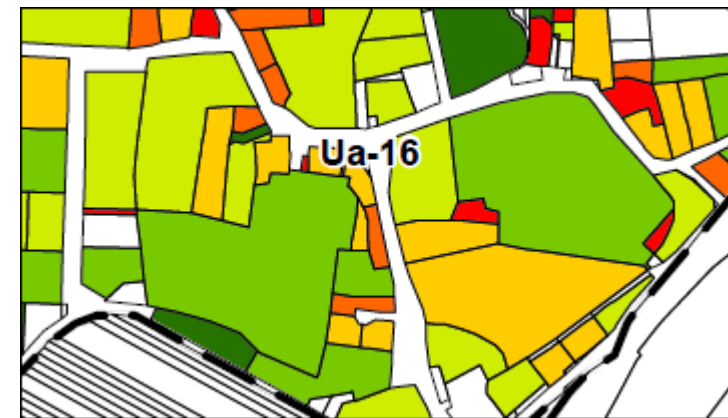
(IGN Orthophoto 2015)

Concernant les parties urbaines (zones U et AU), les résultats sont plutôt attendus :

Intitulé PLU	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-16	1,89	8,0	10,3	23,6%	77,4%
Ub	Ub-1	0,18	0,9	1,4	18,7%	69,1%
	Ub-15	0,91	5,3	7,6	17,1%	70,0%
AUa	AUa-14	0,18	1,0	3,6	18,7%	26,6%
AUI	AUI-2	0,23	0,7	1,3	34,6%	51,8%
AUe	AUe-6	0,27	21,9	34,5	1,2%	63,6%
	AUe1-8	0,00	0,4	2,6	0,5%	15,7%
<b>Totaux</b>		<b>3,66</b>	<b>38,28</b>	<b>61,40</b>	<b>0,5%</b>	<b>15,7%</b>

Logiquement, c'est le centre ancien (zone Ua) qui présente la plus forte densité avec un taux d'emprise du bâti de 23,6 % ; c'est-à-dire qu'en moyenne près d'un quart de la parcelle est surbâtie. Ce taux peut paraître un peu bas pour un centre ancien (il atteint les 38 % à Niederhergheim par exemple), néanmoins ce chiffre est à nuancer.

En effet le centre ancien de Biltzheim présente une densité importante le long des rues, sur une ou deux rangées de construction. Cependant cette densité est contrebalancée par la présence de cœurs d'îlots verts.



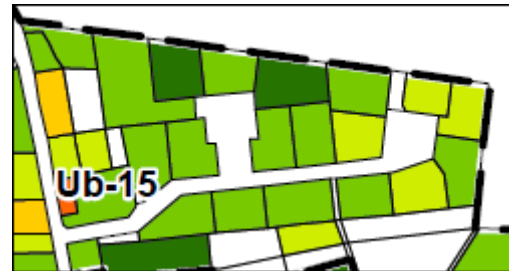


La zone Ub, qui comprend exclusivement des extensions de type lotissement, présente logiquement un taux d'emprise du bâti plus faible : 17,3 %.

Il s'agit ici d'un taux classique qui correspond bien à un tissu d'habitat type pavillonnaire. On retrouve ici exactement la même morphologie urbaine qu'à Niederhergheim par exemple.

Les deux extraits ci-dessous présentent deux quartiers, le premier à Biltzheim, le deuxième à Niederhergheim qui affichent cette même morphologie classique des extensions pavillonnaires.

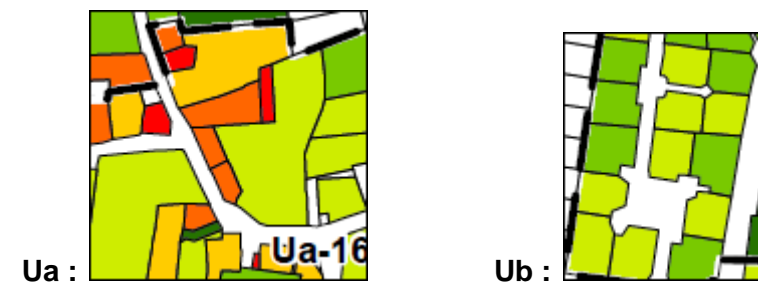
**Biltzheim :**



**Niederhergheim :**



Ainsi, au vu des indicateurs de densités, le zonage PLU paraît pertinent. En effet, il distingue un tissu urbain ancien et plus dense (zone Ua), et un tissu plus récent marqué par une prédominance de l'habitat pavillonnaire (Ub).



La zone d'extensions AUa, présente quant à elle des taux équivalents à la zone Ub : 18,7% d'emprise (et ce malgré le retard accusé par le cadastre qui ne dessine pas les constructions les plus récentes).

Cette similitude entre la zone Ub et la zone AUa est logique, en effet il s'agit à nouveau du même tissu pavillonnaire organisé (type lotissement).



De part leurs fonctions différentes, les zones AUa (partie du golf) et AUe (circuit automobile) ne peuvent pas être comparées aux zones d'habitats.

A ce stade des analyses, il est également possible d'évaluer la densité de population réelle de la commune de Biltzheim. En effet, classiquement l'INSEE rapporte la population recensée la plus récente avec la taille du ban communal pour donner un nombre d'habitants au km<sup>2</sup>.

L'approche qui est menée ici permet sans doute d'appréhender de manière plus juste un tel ratio. En cumulant les surfaces des parcelles bâties des zones U et AUa regroupant des quartiers urbains mixtes, soit une surface urbaine effective d'environ 15,3 hectares.

La densité de population de Biltzheim en 2012 (population légale 2015) est de 27,5 habitants à l'hectare pour 419 habitants.

De même, on peut estimer la densité moyenne de Biltzheim en termes de logements par hectare en rapportant le nombre de logements recensés par l'INSEE à la surface urbaine effective calculée plus haut (15,3 hectares).

L'INSEE recense 164 logements en 2012 à Biltzheim, soit une densité moyenne d'environ 10,6 logements/hectare.

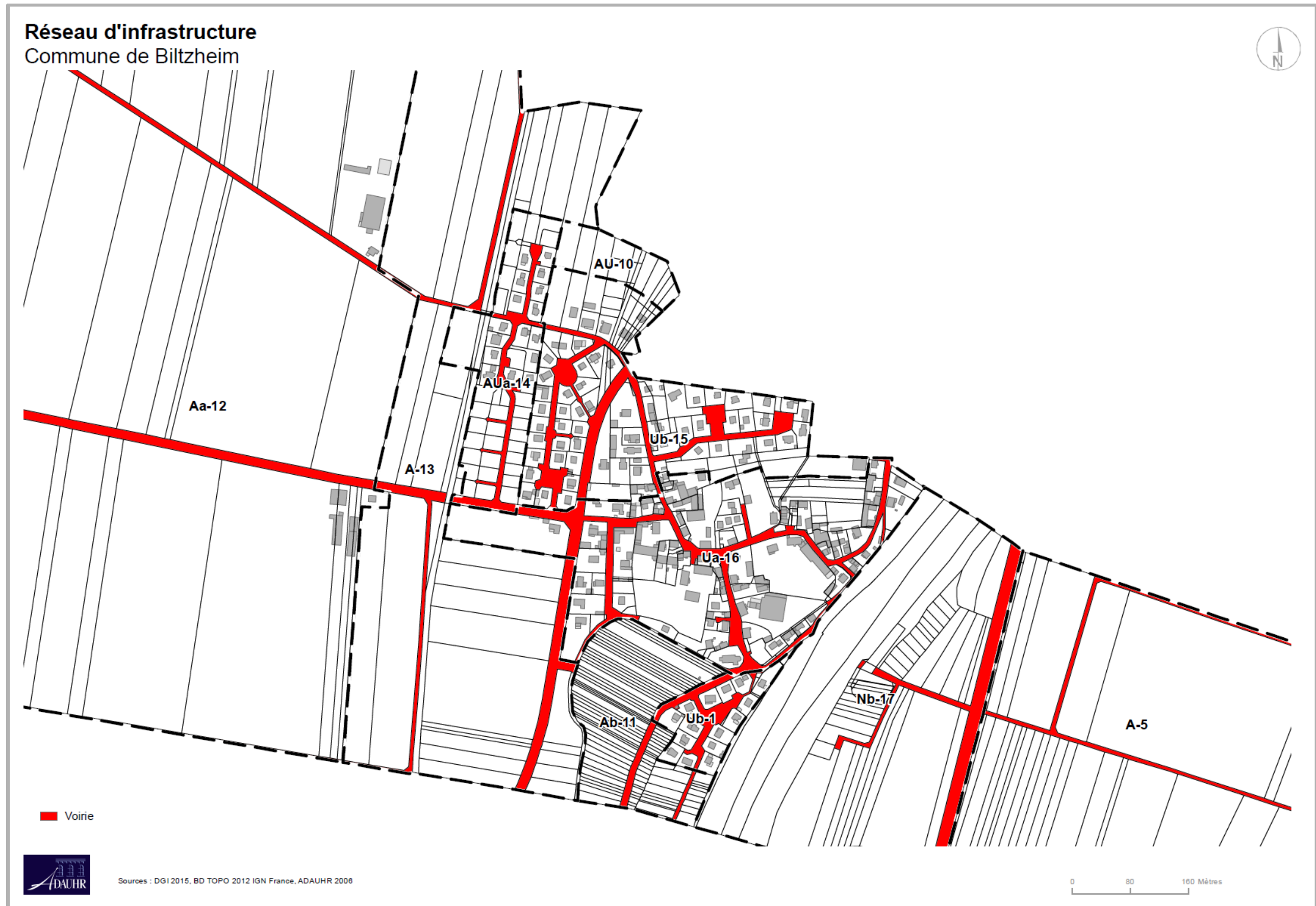
### Questionnement et enjeux

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'extensions bien avancées devront être reversées en zone U du futur PLU.

Une seconde question est soulevée par cette analyse : celle des cœurs d'îlots verts. Faut-il les préserver au titre de leur rôle de respiration locale ? Faut-il encourager leur densification ?

### 3. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur



## 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 photos aériennes).

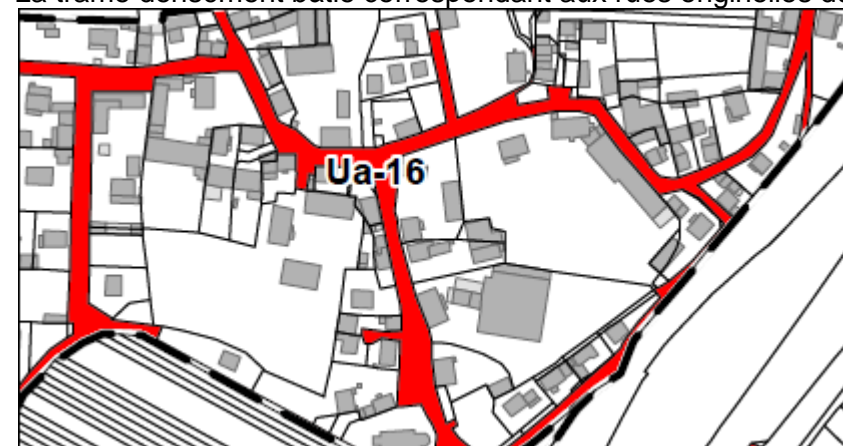
## Tableau de synthèse des données

Intitulé PLU	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
Ua	Ua-16	1,4	10,3	13,6%
Ub	Ub-1	0,4	1,4	27,7%
	Ub-15	1,2	7,6	15,8%
AUa	AUa-14	0,5	3,6	14,5%
AUI	AUI-2	0,2	1,3	15,0%
AUe	AUe-6	0,4	34,5	1,1%
	AUe1-8	0,0	2,6	1,4%
A	A-13	1,2	21,6	5,6%
	A-5	2,5	71,1	3,5%
Aa	Aa-12	12,3	308,3	4,0%
Ab	Ab-11	0,2	3,7	4,6%
N	N-4	3,1	185,9	1,7%
	N-7	0,0	18,0	0,2%
Na	Na-3	0,5	27,1	1,9%
Nb	Nb-17	1,0	13,2	7,6%
Nc	Nc-9	0,0	1,9	1,4%
<b>Total</b>		<b>25,0</b>	<b>712,3</b>	<b>3,5%</b>

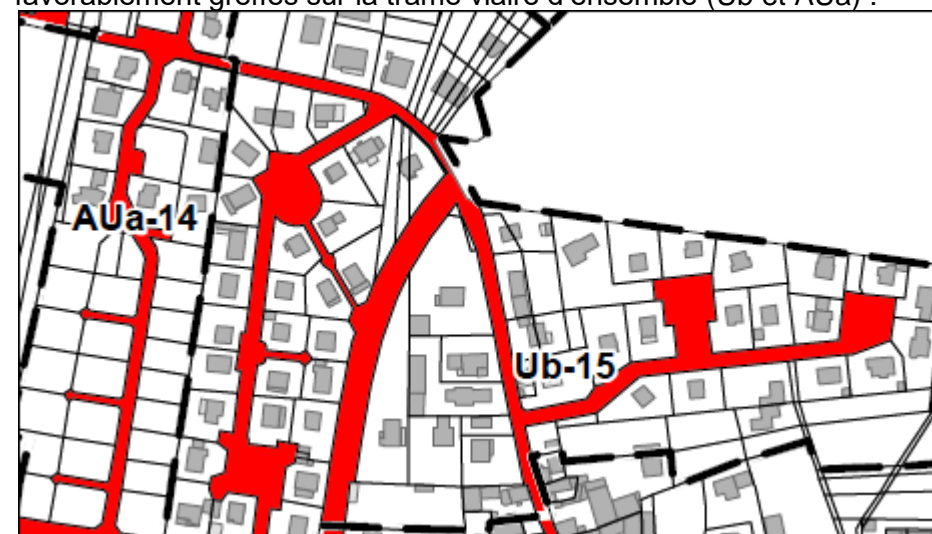
Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 25,0 ha à Biltzheim. Leur part dans le ban communal est de 3,5 %.

Aux différentes entités qui composent la structure urbaine de Biltzheim, correspondent des types de trames viaires caractéristiques :

- La trame densément bâtie correspondant aux rues originelles du village (Ua) :



- Les voies des lotissements, organisées pour desservir rationnellement les constructions, favorablement greffés sur la trame viaire d'ensemble (Ub et AUa) :



- Les voies rectilignes traversant les cultures, typiques des parcelles agricoles remembrées (A) :



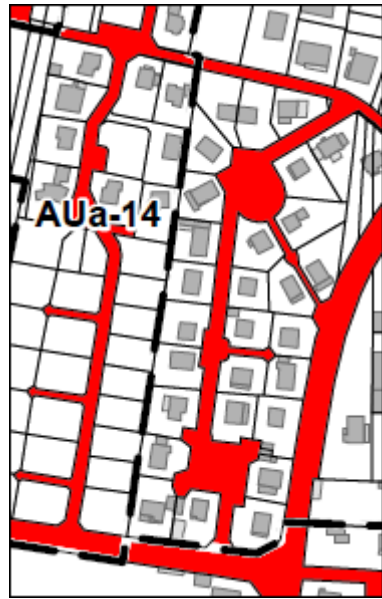
Sans surprise, les chiffres d'emprises des voies viennent étayer cette analyse de la morphologie viaire, soulignant à nouveau la pertinence du zonage PLU en vigueur.

En effet, le centre ancien (Ua) présente une emprise viaire classique : 13,6 %. A titre de comparaison le centre ancien de Niederhergheim affiche un taux similaire (13 %).

La zone Ub, qui comprend quasi-exclusivement des opérations type lotissements, présente logiquement une emprise viaire plus forte : 17,6 %. Là encore il s'agit d'un chiffre classique que l'on retrouve également dans les quartiers récents de Niederhergheim.

A nouveau, les deux extraits ci-dessous présentent deux quartiers, le premier à Biltzheim, le deuxième à Niederhergheim qui affichent une même morphologie viaire, typique des extensions pavillonnaires.

**Biltzheim :**



**Niederhergheim :**



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 % (chiffre que l'on retrouve en moyenne à Biltzheim dans les zones Ub et AUa).

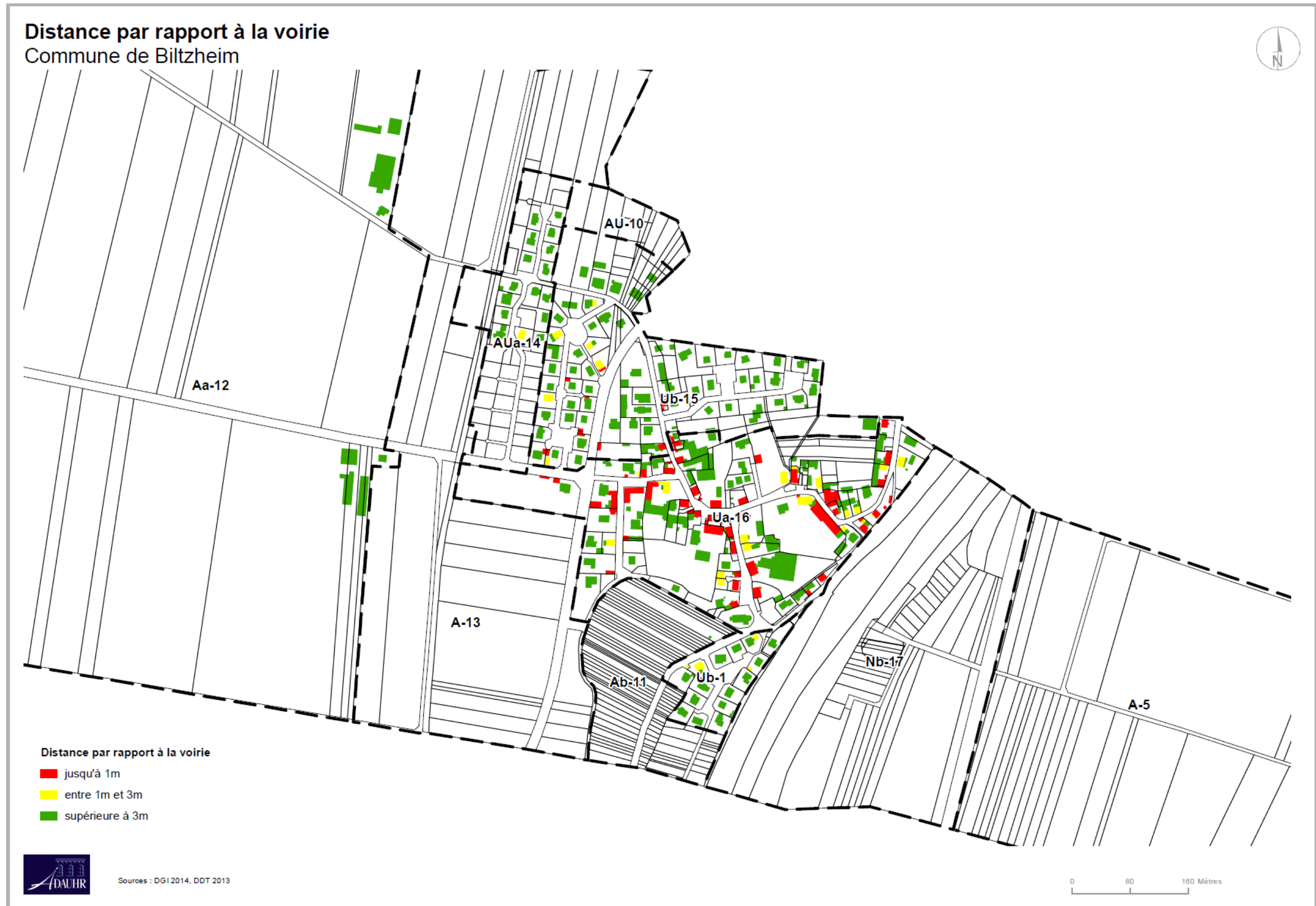
Tomber en dessous de 10 % nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

Les zones réservées aux activités présentent des taux correspondant à leurs fonctions.

## 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.

#### 4. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques 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 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 2015 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 «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 ou de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (règlement national de l'urbanisme) et où finalement le PLU 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. 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

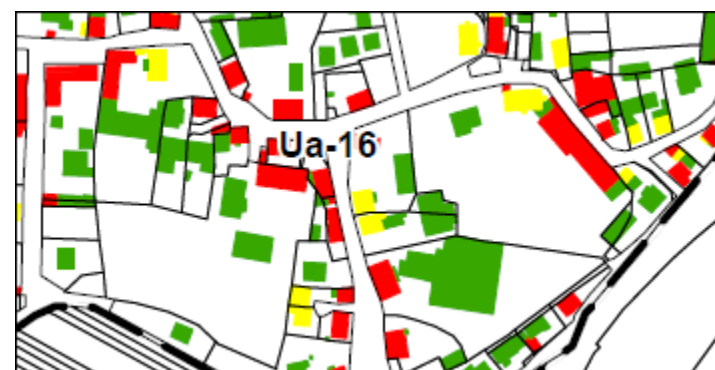
Le tableau ci-joint identifie les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Intitulé PLU	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
Ua	Ua-16	70	21	180	271
Ub	Ub-1	0	4	29	33
	Ub-15	15	6	128	149
AUa	AUa-14	0	1	27	28
AUI	AUI-2	3	3	13	19
AUe	AUe-6	0	0	9	9
	AUe1-8	0	0	1	1
<b>Total</b>		<b>88</b>	<b>35</b>	<b>387</b>	<b>510</b>

### Premier constat :

La zone UA de Biltzheim est celle qui ressort graphiquement le plus en rouge, avec en moyenne 25,8 % des constructions à l'alignement. Résultat logique pour un centre-village ancien, quoique légèrement bas.

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 explique ce pourcentage légèrement plus faible de bâti aligné comparé à d'autres villages de la CCCHR.



### Deuxième constat :

Dans toutes les autres zones, c'est le recul de plus de 3 mètres qui s'imposent très fortement. Plus de 82 % des constructions suivent cette logique en zone Ub. La zone AUa atteint même les 96 % de bâtiments en recul.



Ainsi, l'agglomération de Biltzheim 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 : il n'y a pas à Biltzheim, en dehors du centre-village, une zone ou secteur PLU où le recul n'est pas très largement prépondérant.

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 développée au gré des desserments urbains du village-centre, en profitant de sa bonne situation. Développement qui reste fortement marqué par une juxtaposition d'opérations type lotissement.

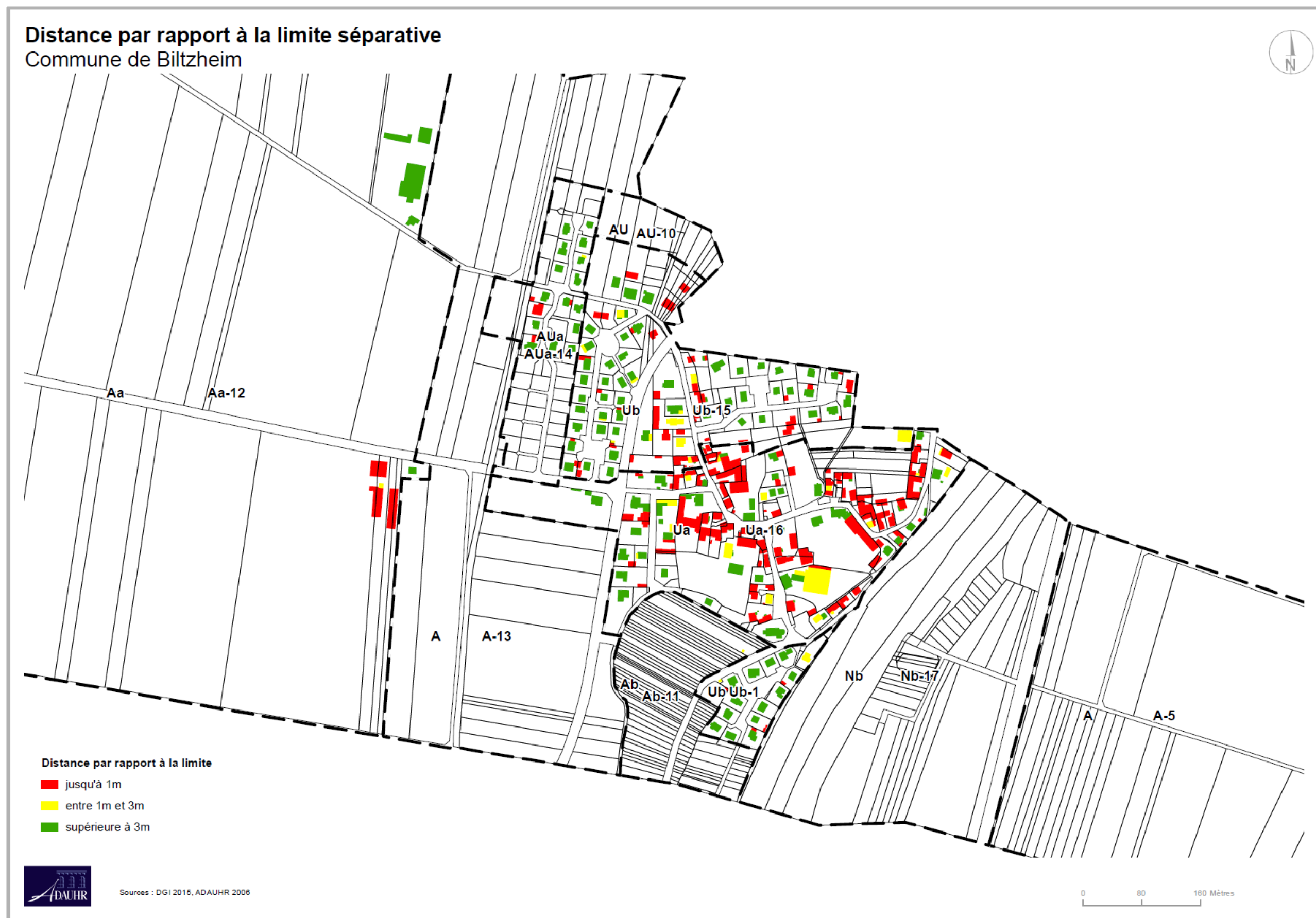
## Questionnement et enjeux

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 (AU du PLU), 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.

## 5. 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.

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2015 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 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 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

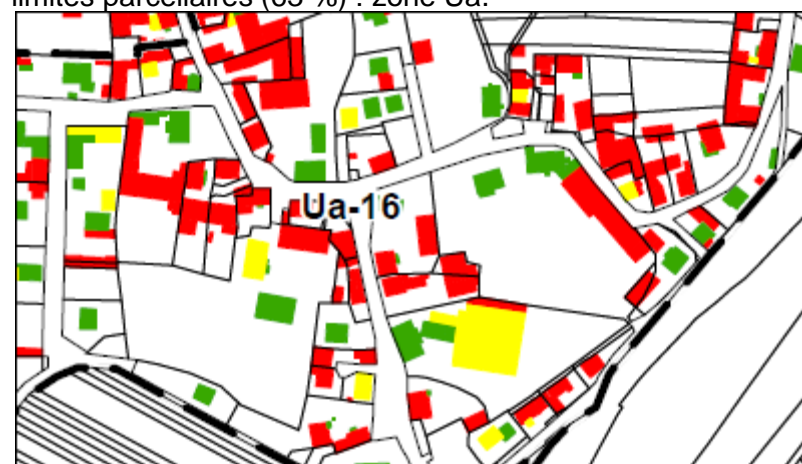
Le tableau ci-joint identifie les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Intitulé PLU	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
Ua	Ua-16	170	18	83	271
Ub	Ub-1	5	3	25	33
	Ub-15	57	14	78	149
AUa	AUa-14	6	1	21	28
AUI	AUI-2	8	0	11	19
AUe	AUe-6	4	0	5	9
	AUe1-8	0	0	1	1
<b>Total</b>		<b>250</b>	<b>36</b>	<b>224</b>	<b>510</b>

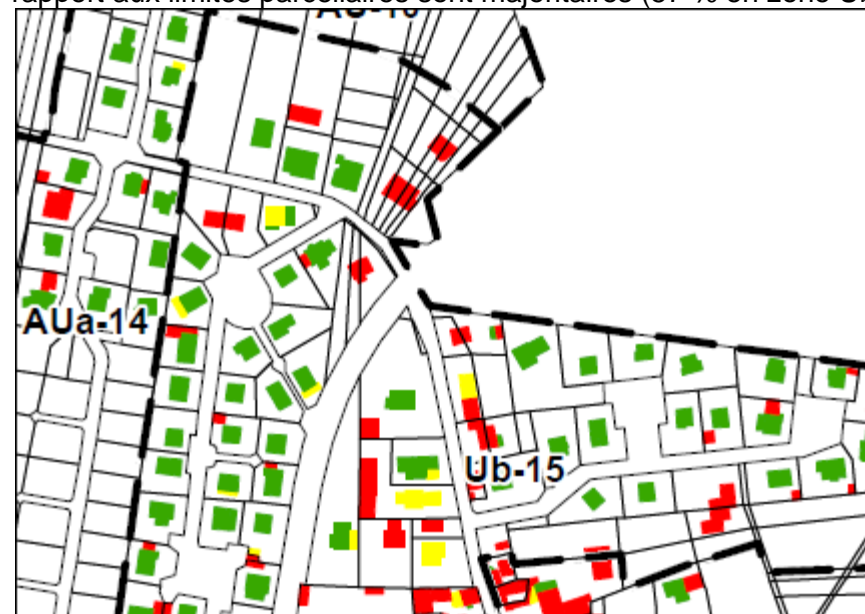
La commune de Biltzheim présente sur cette thématique, pourtant analogue, celle des implantations bâties par rapport aux limites séparatives, un tout autre profil que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était «verte», marquée par les reculs, autant elle apparaît plus «rouge», empreinte d'implantation sur limites de propriétés.

Tout comme la carte de la voirie (cf chapitre 4), cet indicateur illustre les différentes entités qui composent la structure urbaine de Biltzheim :

- Le centre-village ancien, plus densément bâtie avec une forte majorité de constructions sur limites parcellaires (63 %) : zone Ua.



- Les extensions plus récentes, sous forme de lotissements, où les constructions en recul par rapport aux limites parcellaires sont majoritaires (57 % en zone Ub et 75 % en AUa).



Notons, que dans les lotissements, la grande majorité des constructions sur limites sont des annexes aux constructions principales.

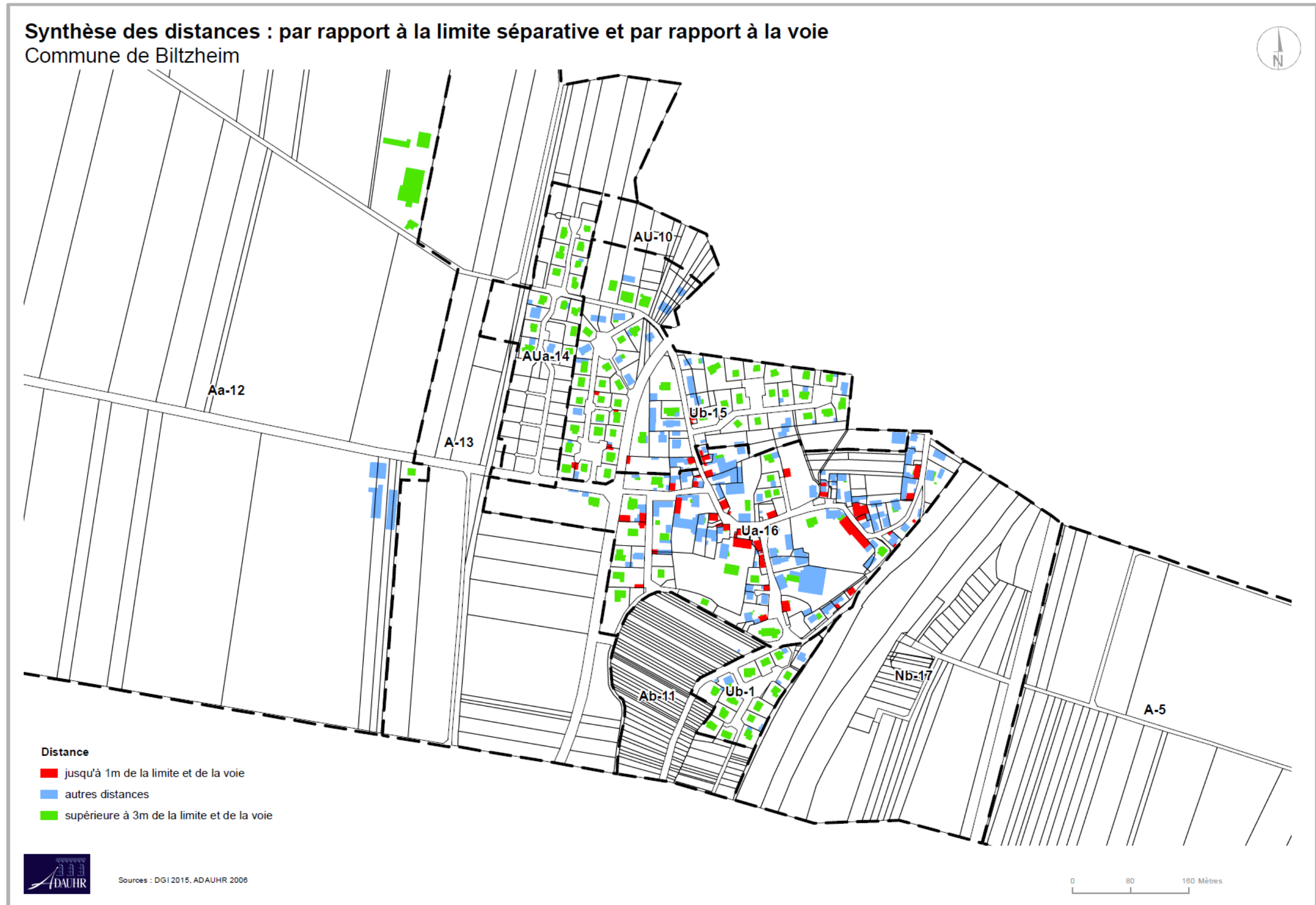
## Questionnement et enjeux

La commune de Biltzheim offre à l'analyste et à l'urbaniste 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 pavillonnaire classiques où les logements isolés en cœur de parcelles dominant, avec une part importante d'annexes construites sur limites.

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

## 6. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du PLU en vigueur



## Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Biltzheim 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 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. 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 de fait respectent les reculs de type RNU. 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 PLU et/ou sur leur nécessaire pérennisation.

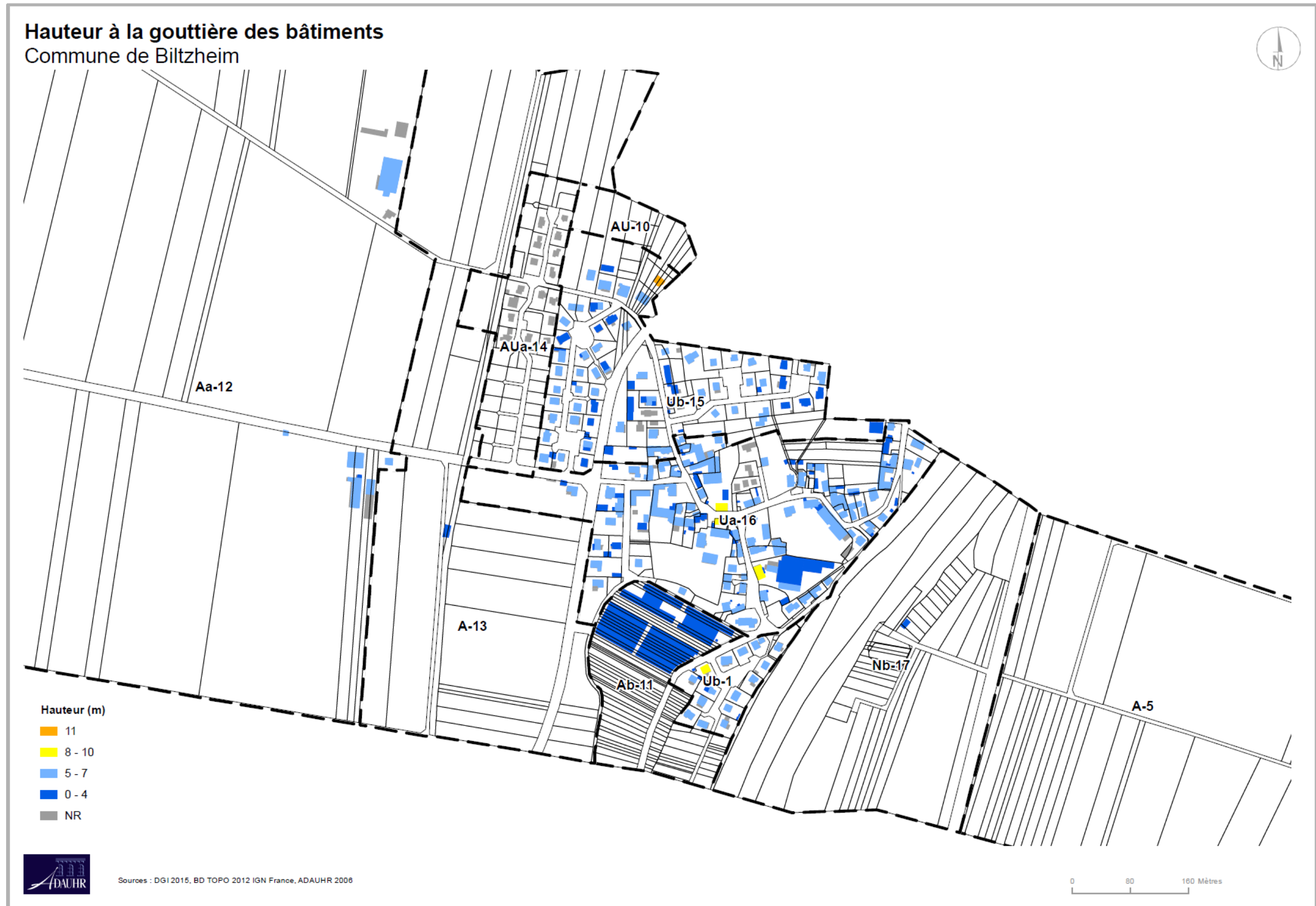
Quatre principaux questionnements semblent ouverts sur la base de cette synthèse et des critères précédents étudiés :

- Le traitement des cœurs d'îlots verts en zone UA.



- Le reclassement en zone U des parties du secteur d'extension AUa bien avancées.
- Le traitement de la conurbation avec Oberhergheim (au Nord).
- 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.

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



## 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 2015 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.

### 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 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 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 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 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

Hauteur (m)	Niveaux	Bâtiments	Pourcentage
0 – 4	1	173	36,7%
5 – 7	2	293	62,2%
8 – 10	3	4	0,8%
11	4	1	0,2%
<b>Total</b>	-	<b>471</b>	<b>100%</b>

Sur les 471 constructions recensées à Biltzheim sur le plan cadastral le plus récent, seules 4 dépassent les 10 mètres à l'égout. La construction la plus haute atteint les 11 mètres à l'égout du toit (maison individuelle en Ub).

Types de zones	Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout			
		H minimale	H maximale	H moyenne	Moyenne zone
Ua	Ua-16	3	8	5	5,2
Ub	Ub-1	5	8	6	5,1
		3	11	5	
AU	AU-2	4	6	5	4,6
	AUe-6	3	6	4	
A	A-13	4	4	4	4,6
	Aa-12	5	6	5	
	Ab-11	2	3	3	
N	N-4	4	6	5	4,6
	Na-3	4	4	4	
	Nb-17	4	4	4	
	Nc-9	4	4	4	

Comprenant 62,2 % des bâtiments de Biltzheim, c'est la classe 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée, suivie par la classe 0-4 mètres, en bleu foncé (36,7 %).

Ainsi, les deux premières classes de hauteurs regroupent 99 % des constructions à Biltzheim, chiffre qui illustre la très grande homogénéité des hauteurs dans la commune.

La zone Ua (centre ancien) affiche une hauteur moyenne de 5,2 mètres à l'égout du toit.

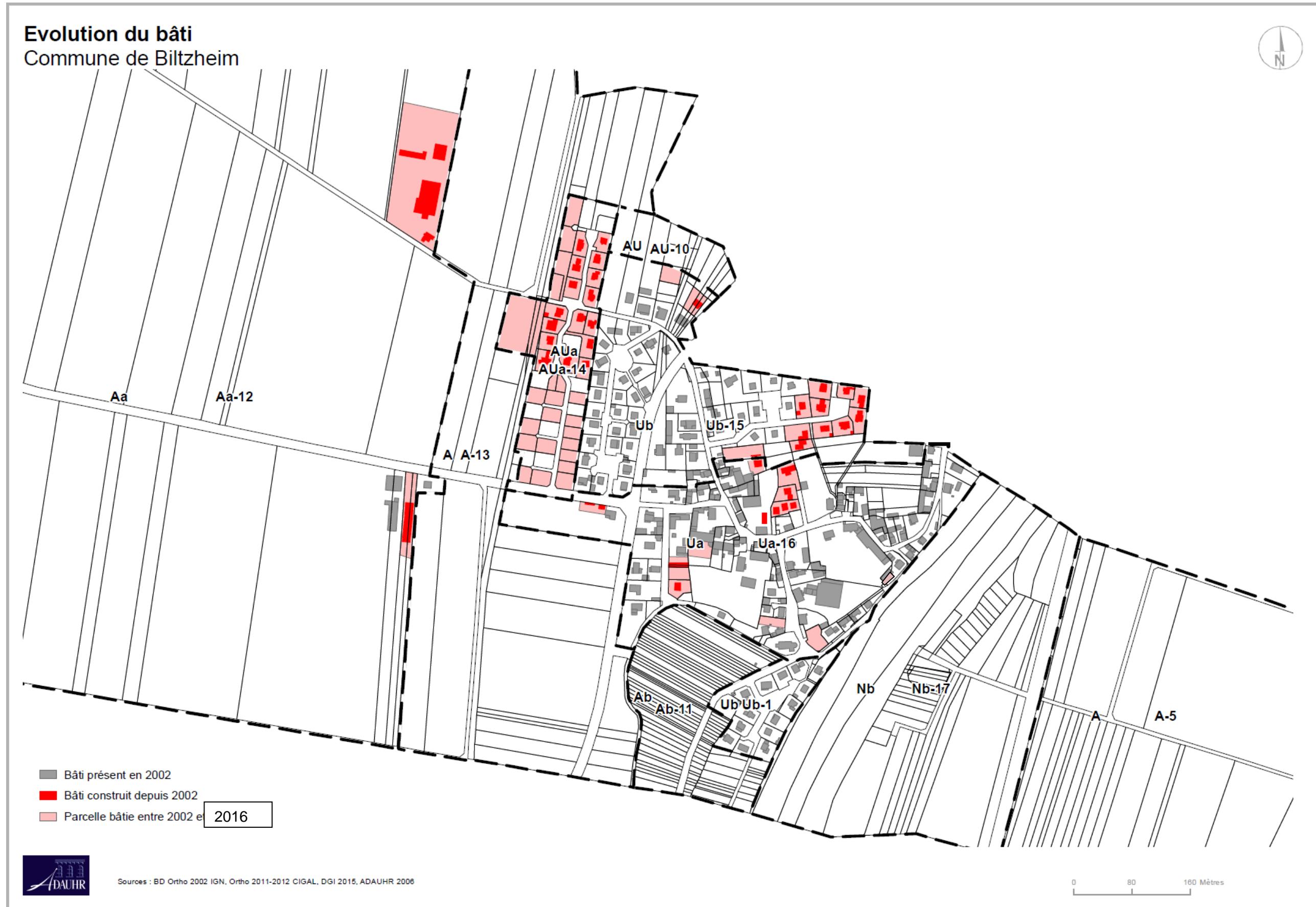
Les zones Ub (lotissements) présentent une hauteur moyenne de 5,1 mètres.

On notera également les serres du secteur Ab qui atteignent environ 3 mètres de haut.

## Questionnement et enjeux

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

## 8. 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 intercommunal.

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 intercommunal.

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 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 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.

A nouveau ce travail informatique préalable a été conforté par une analyse de terrain, effectuée le 16 mars 2016.

Au final le travail présenté ici dresse le bilan de la consommation foncière entre 2002 et mars 2016, soit un peu moins d'une quinzaine d'années d'urbanisation.

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

## Tableaux de synthèse des données

Ce premier tableau étudie les bâtiments présents sur le cadastre, il ne tient pas compte des constructions les plus récentes.

Le second tableau, qui récapitule la consommation foncière, tient quant-à lui compte de la totalité des parcelles urbanisées entre 2002 et mars 2016.

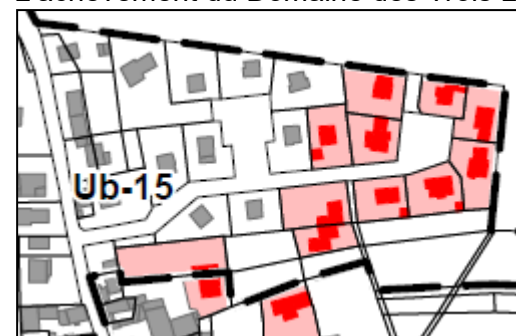
Intitulé PLU	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie bâtie cumulée au sol (m <sup>2</sup> )	Taille moyenne du bâti au sol (m <sup>2</sup> )	Superficie bâtie cumulée au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	Part nouvellement bâtie dans la zone d'analyse
Ua	Ua-16	15	1 035	69	0,10	10,3	1,0%
Ub	Ub-15	18	1 413	78	0,14	7,6	1,8%
AUa	AUa-14	30	1 781	59	0,18	3,6	5,0%
Aa	Aa-12	12	2 611	218	0,26	308,3	0,1%
N	N-4	1	288	288	0,03	185,9	0,0%
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>7 127</b>	<b>713</b>	<b>0,71</b>	<b>515,8</b>	<b>0,1%</b>

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 les plus développées. Le

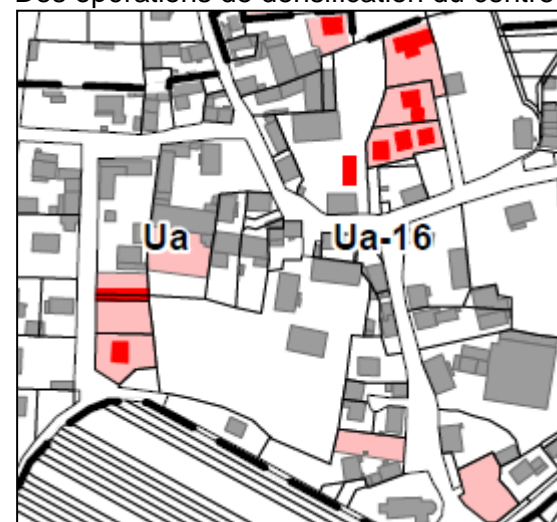
nombre de m<sup>2</sup> est en revanche une donnée plus sûre qui correspond réellement à la surface bâtie construite entre 2002 et 2016.

Entre 2002 et 2016 la commune a connu un développement important. On retiendra notamment :

- L'achèvement du Domaine des Trois Lys (Ub) :

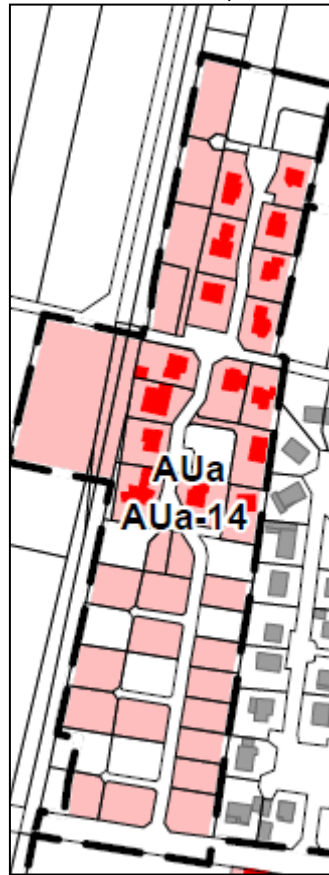


- Des opérations de densification du centre ancien (Ua) :

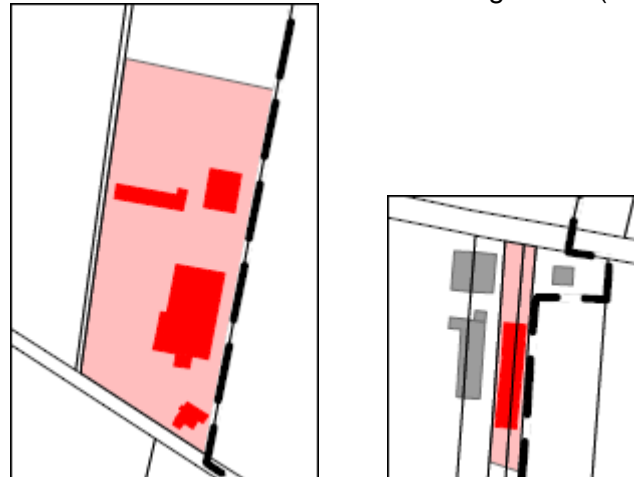




- Le très important de développement de la zone d'extensions AUa (plus de 30 logements et une salle communale) :



- La création de nouveaux bâtiments agricoles (Aa) :



Intitulé PLU	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				Part en % des parcelles dans la zone
			Zone d'analyse (m2)	Parcelles bâties (m2)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	
Ua	Ua-16	13	103 404	6 456	0,65	10,3	6,2%
Ub	Ub-15	24	76 431	8 747	0,87	7,6	11,4%
AUa	AUa-14	40	35 818	24 247	2,42	3,6	67,7%
Aa	Aa-12	3	3 083 005	15 453	1,55	308,3	0,5%
<b>Total</b>		<b>80</b>	<b>3 298 658</b>	<b>54 902</b>	<b>5,49</b>	<b>329,9</b>	<b>1,7%</b>

La consommation d'espace totale résultante dans les zones du PLU en vigueur est d'environ 5,49 hectares et affecte environ 80 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2016, rapportés aux zones d'assises du PLU, représentent environ 1,7 % de la superficie de ces dernières.

Ainsi ont été consommés entre 2002 et 2016 :

- 3,94 ha pour de l'habitat et la mixité urbaine (la salle Espace Horizons est comptée ici) ;
- 1,55 ha pour les besoins de l'activité agricole.

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles sub bâties 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).

### Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et du peu de vides encore disponibles : comment répondre aux besoins de la commune, à la fois en matière d'habitat, d'équipement et d'activités économiques (circuit automobile) et agricoles ?

En effet, la commune ne dispose pas de marge de manœuvres importantes, le foncier apparaît plutôt restreint.

