

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

MEYENHEIM

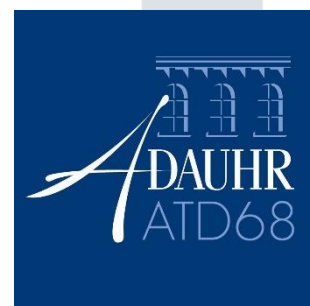


1.9c Diagnostic urbain - Analyse spatiale

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLUi APPROUVÉ par délibération du Conseil de la
Communauté de Communes du 23 DÉCEMBRE 2019

Le Président

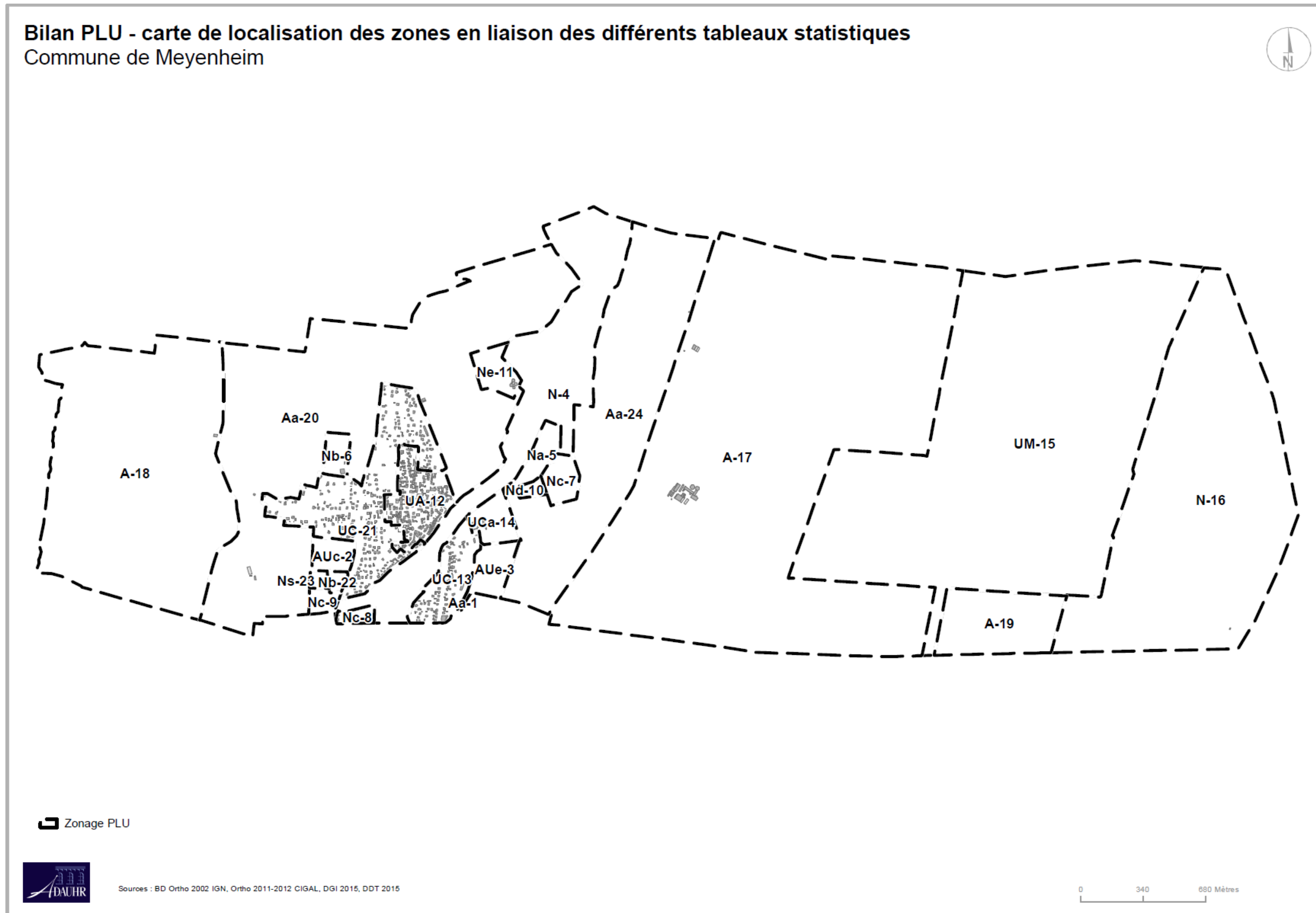


Décembre 2019

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	8
4. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	11
5. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	14
6. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du PLU en vigueur	17
7. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	19
8. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	21

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 Meyenheim



Zonage PLU



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

0 130 260 Mètres

Eléments méthodologiques

Les précédents documents servent de cartes de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Meyenheim. 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 UC (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones UC 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.

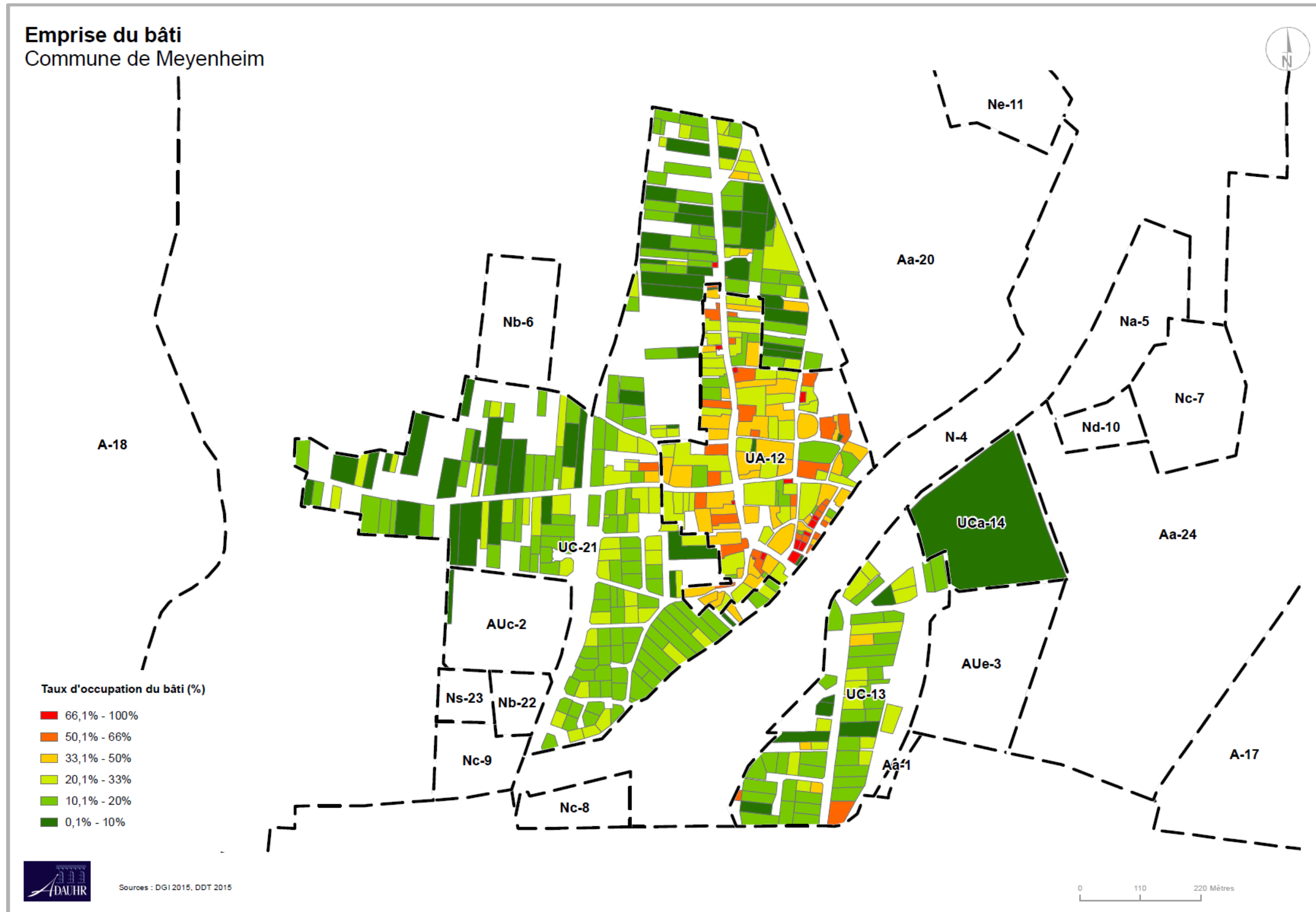
Ainsi, si la commune de Meyenheim au travers de son plan de zonage PLU délimite 15 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 24 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

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 Meyenheim :

- **UA** : Organisée autour du réseau de rues et ruelles, entièrement viabilisées, la zone UA recouvre le noyau ancien de l'agglomération.
- **UC** : Recouvrant l'ensemble des zones bâties et équipées en périphérie de la zone UA, il s'agit d'une zone de moyenne densité, à vocation essentiellement résidentielle, constituée d'un habitat à dominante pavillonnaire.
 - **UCa** : Secteur recouvrant les installations sportives communales.
- **UM** : il s'agit de la base militaire. Compte tenu de son caractère particulier, et n'étant pas soumise pour l'essentiel à la procédure de permis de construire, les services de l'Etat ont proposé une réglementation minimale adaptée à la situation de la base.
- **AUc** : Secteur ouvert à l'urbanisation pour des opérations d'ensemble.
- **AUe** : Secteur ouvert à l'urbanisation pour des activités économiques.
- **A** : Zone réservée aux besoins de l'activité agricole, y compris les sorties d'exploitation.
 - **Aa** : Secteurs agricoles inconstructibles.
- **N** : Zone naturelle et forestière protégée en raison de sa valeur écologique et paysagère ; elle recouvre la forêt du Rothleible et les espaces naturels et boisés inféodés à l'III.
 - **Na** : recouvre une ancienne carrière en eau destinée à la pêche et aux loisirs à caractère associatif ; à cette fin, l'aménagement du plan d'eau existant ainsi qu'un bâtiment destiné à accueillir le public y sont autorisés.
 - **Nb** : recouvre également d'anciennes carrières ; l'extension mesurée des installations liées à l'exploitation du gravier et les travaux de remise en état du site y sont autorisés.
 - **Nc** : secteur délimitant les carrières en exploitation ; l'exploitation du gravier et les installations de premier traitement qui y sont liées sont autorisées.
 - **Nd** : recouvre un secteur admettant les installations nécessaires au recyclage des matériaux, les installations de premier traitement y sont également admises.
 - **Ne** : délimité à proximité directe de la station d'épuration, secteur réservé aux dépôts de matériaux inertes ainsi qu'aux activités de traitement et de valorisation des boues induites par la station.
 - **Ns** : site de stockage de matériaux d'extraction.

Type de zones	Intitulé PLU	Intitulé analyse	Superficie Zones PLU et analyse (ha)	
UA	UA	UA-12	12,9	12,9
UC	UC	UC-13	11,0	49,8
	UC	UC-21	38,8	
UCa	UCa	UCa-14	5,3	5,3
UM	UM	UM-15	249,3	249,3
AUc	AUc	AUc-2	3,9	3,9
AUe	AUe	AUe-3	5,7	5,7
A	A	A-17	304,8	458,5
	A	A-18	131,8	
	A	A-19	21,9	
Aa	Aa	Aa-1	0,2	252,6
	Aa	Aa-20	165,0	
	Aa	Aa-24	87,4	
N	N	N-4	62,8	215,9
	N	N-16	153,1	
Ne	Ne	Ne-11	4,8	4,8
Nx	Na	Na-5	4,3	18,5
	Nb	Nb-6	3,0	
	Nb	Nb-22	1,0	
	Nc	Nc-7	4,4	
	Nc	Nc-8	1,6	
	Nc	Nc-9	2,0	
	Nd	Nd-10	1,2	
	Ns	Ns-23	0,9	

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 Meyenheim. 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 19 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du PLU : respectivement 7 en zones naturelles et 12 en zones agricoles.

Ces 19 constructions devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du futur PLU afin de définir soit des zonages et une réglementation adaptés, soit un simple repérage cartographique et des indications réglementaires spécifiques quant à leurs possibilités d'évolution.

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
A	A-17	4	0,82	14,2	304,8	5,8%	4,7%
	A-18	1	0,03	0,1	131,8	27,7%	0,1%
Aa	Aa-20	6	0,14	13,0	165,0	1,0%	7,9%
	Aa-24	1	0,00	2,5	87,4	0,2%	2,8%
N	N-4	1	0,00	0,0	62,8	19,2%	0,0%
	N-16	1	0,01	92,8	153,1	0,0%	60,6%
Ne	Ne-11	1	0,10	0,4	4,8	28,8%	7,3%
Nx	Nb-6	2	0,07	1,7	3,0	3,8%	56,6%
	Nc-8	2	0,03	1,6	1,6	2,2%	99,9%
Total		19	1,20	126,3	914,4	0,9%	13,8%

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-12	3,38	9,62	12,89	35,1%	74,6%
UC	UC-13	1,08	5,93	11,01	18,3%	53,8%
	UC-21	3,34	23,93	38,81	14,0%	61,7%
UCa	UCa-14	0,19	4,92	5,30	3,8%	92,9%
AUc	AUc-2	0,01	0,11	3,92	8,1%	2,8%
Total		8,00	44,51	71,94	18,0%	61,9%

Logiquement, c'est le centre ancien (zone UA) qui présente la plus forte densité avec un taux d'emprise du bâti de 35,1 % ; c'est-à-dire qu'en moyenne plus d'un tiers de la parcelle est surbâtie.

Ce taux est plutôt classique comparé à d'autres communes de la CCCHR (Niederhergheim affiche 38 % et Oberentzen 31 % par exemple).

La zone UC, qui comprend exclusivement des extensions de type pavillonnaire (spontanées et organisées), présente logiquement un taux d'emprise du bâti plus faible : 14,8 %.

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.

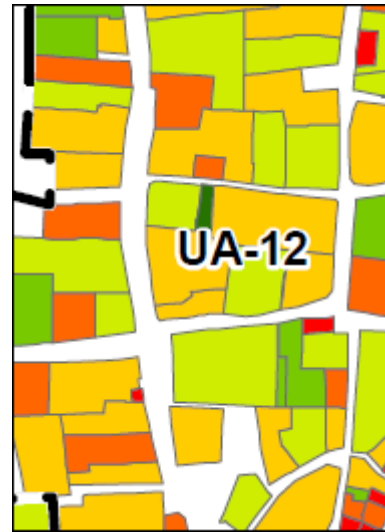
Ainsi, au vu des indicateurs de densités, le zonage PLU paraît pertinent. En effet, il distingue un tissu urbain ancien et plus dense (zone UA), et un tissu plus récent marqué par une prédominance de l'habitat pavillonnaire (UC).

Cette distinction se retrouve dans toutes les communes de la CCCHR.

Les deux extraits ci-dessous présentent deux quartiers, le premier à Meyenheim, le deuxième à Niederhergheim qui affichent ces mêmes morphologies classiques.

COMMUNE ETUDIEE

Centre ancien de Meyenheim :



Extensions de Meyenheim :



La zone UCa, qui recouvre les installations sportives, affiche un taux d'emprise conforme à vocation.

Tandis que le secteur AUc d'extension demeure vide à ce jour.

A ce stade des analyses, il est également possible d'évaluer la densité de population réelle de la commune de Meyenheim. 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 km².

EXEMPLE DE COMPARAISON

Centre ancien de Niederentzen :



Extensions de Niederentzen :



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 UA et UC regroupant des quartiers urbains mixtes (on retranche UCa qui correspond aux installations sportives), soit une surface urbaine effective d'environ 62,7 hectares.

La densité de population des ménages de Meyenheim en 2012 est de 16,6 habitants à l'hectare pour 1040 habitants (on décompte ainsi les militaires qui habitent la base). Ce chiffre est très bas par rapport aux autres communes de la CCHR qui affichent plutôt 26 habitants/ha en moyenne.

De même, on peut estimer la densité moyenne de Meyenheim en termes de logements par hectare en rapportant le nombre de logements recensés par l'INSEE à la surface urbaine effective calculée plus haut (62,7 hectares).

L'INSEE recense 405 logements en 2012 à Meyenheim, soit une densité moyenne d'environ 6,5 logements/hectare. A nouveau cette densité est très en-dessous de celles affichées par les autres communes (en 10 et 13 log/ha).

Cette faible densité, en termes d'habitants et de logements par hectare, s'explique notamment par la morphologie urbaine des premières extensions pavillonnaires spontanées de Meyenheim qui regroupent finalement très peu de logements sur des surfaces importantes (rue de la Gare notamment).



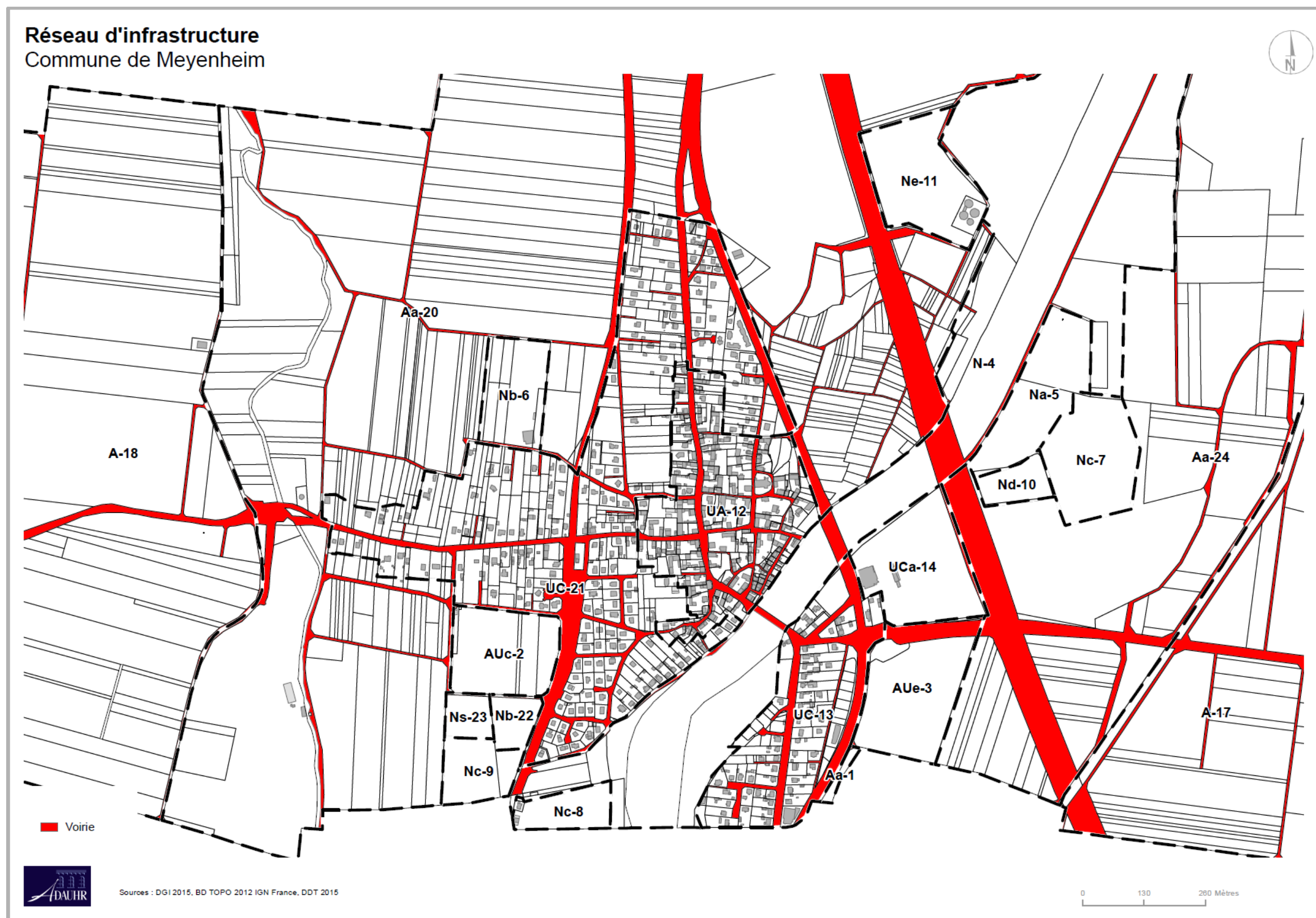
(photo aérienne Google prise le 23/09/2014)

Il faut cependant nuancer cette «faible» densité, en effet le résultat est vraiment biaisé par deux ou trois quartiers diffus ; les densités en centre ancien et dans les extensions organisées sont tout à fait conformes à celles observées dans les autres communes de la CCCHR.

Questionnement et enjeux

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

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).

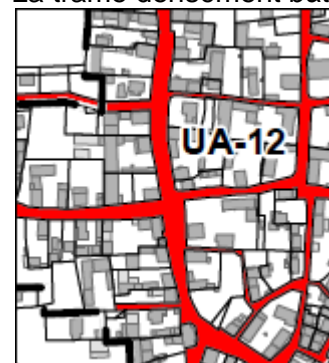
Tableau de synthèse des données

Intitulé PLU	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-12	2,02	12,89	15,7%
UC	UC-13	2,94	11,01	26,7%
	UC-21	6,36	38,81	16,4%
UCa	UCa-14	0,21	5,30	3,9%
UM	UM-15	0,37	249,30	0,1%
AUc	AUc-2	0,02	3,92	0,4%
AUe	AUe-3	0,84	5,73	14,7%
A	A-17	9,09	304,77	3,0%
	A-18	4,38	131,82	3,3%
A	Aa-1	0,04	0,24	17,9%
	Aa-20	14,24	165,00	8,6%
	Aa-24	7,84	87,40	9,0%
N	N-4	2,58	62,83	4,1%
Nx	Ne-11	0,10	4,84	2,1%
	Na-5	0,01	4,31	0,2%
	Nb-22	0,06	1,04	5,3%
	Nb-6	0,07	3,04	2,5%
Ns-23	0,04	0,94	4,7%	
Total		51,2	1 093,2	4,7%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 51,2 ha à Meyenheim. Leur part dans le ban communal est de 4,7 %.

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

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



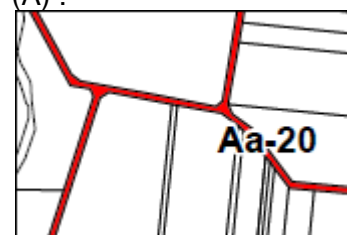
- La trame distendue et linéaire des premières extensions spontanées (rue de la Gare par exemple) :



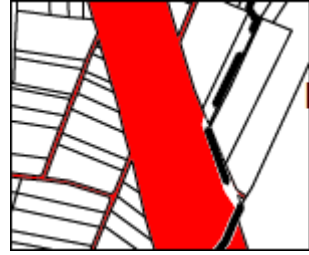
- Les voies des lotissements, organisées pour desservir rationnellement les constructions, favorablement greffées sur la trame viaire d'ensemble :



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



- L'emprise importante de l'autoroute A35 :



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 pour un village dit «village-rue» : 15,7 %. A titre de comparaison le centre ancien de Niederhergheim affiche un taux comparable (13 %).

La zone UC, qui comprend un tissu pavillonnaire (spontané et organisé), présente logiquement une emprise viaire plus forte : 18,7 %. Là encore, il s'agit d'un chiffre classique que l'on retrouve également dans les quartiers récents de Niederhergheim par exemple.

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

COMMUNE ETUDIEE

Extension de Meyenheim :



EXEMPLE DE COMPARAISON

Extension de Biltzheim :



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 Meyenheim dans les lotissements).

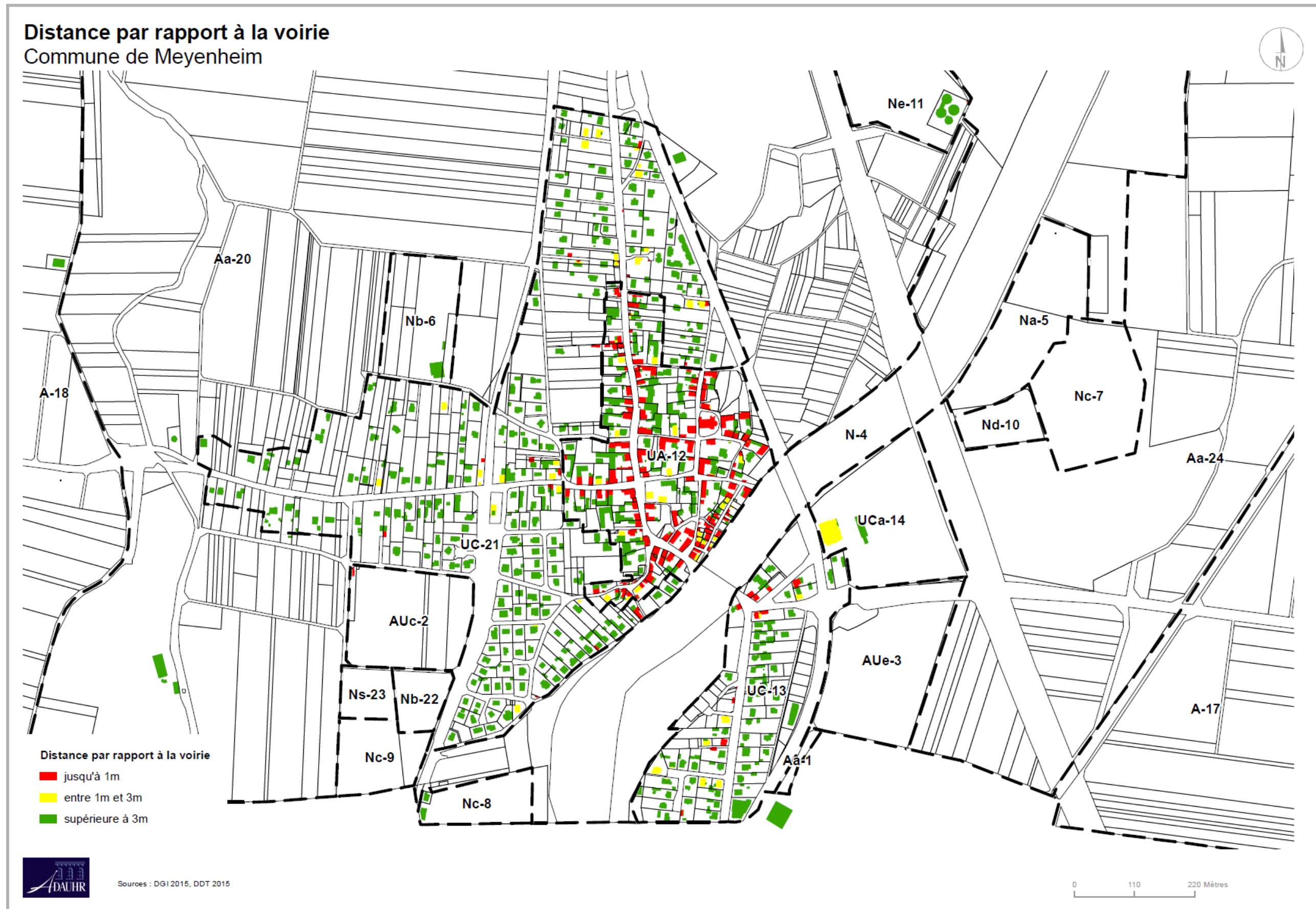
Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

La zone sportive UCa présente des taux correspondant à sa fonction.

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 publiques" évoquée dans le chapitre précédent).

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

Dans la catégorie 0-1 mètre, on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers 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 aux voies			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-12	187	33	325	545
UC	UC-13	14	12	180	206
	UC-21	23	29	539	591
UCa	UCa-14	0	1	6	7
AUc	AUc-2	3	0	0	3
Total		227	75	1 050	1 352

Premier constat :

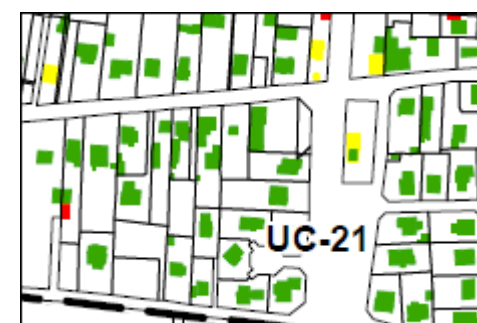
La zone UA de Meyenheim est celle qui ressort graphiquement le plus en rouge, avec en moyenne 34,3 % de constructions à l'alignement. Cela signifie qu'un peu plus d'une construction sur trois est implantée à l'alignement.

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.



Deuxième constat :

Dans toutes les autres zones, c'est le recul de plus de 3 mètres qui s'impose très fortement. 90 % des constructions de la zone UC suivent cette logique.



Ainsi, l'agglomération de Meyenheim 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 Meyenheim, 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 urbain qui reste fortement marqué de part et d'autre de la rue de la Gare par une urbanisation spontanée désorganisée très consommatrice d'espace.

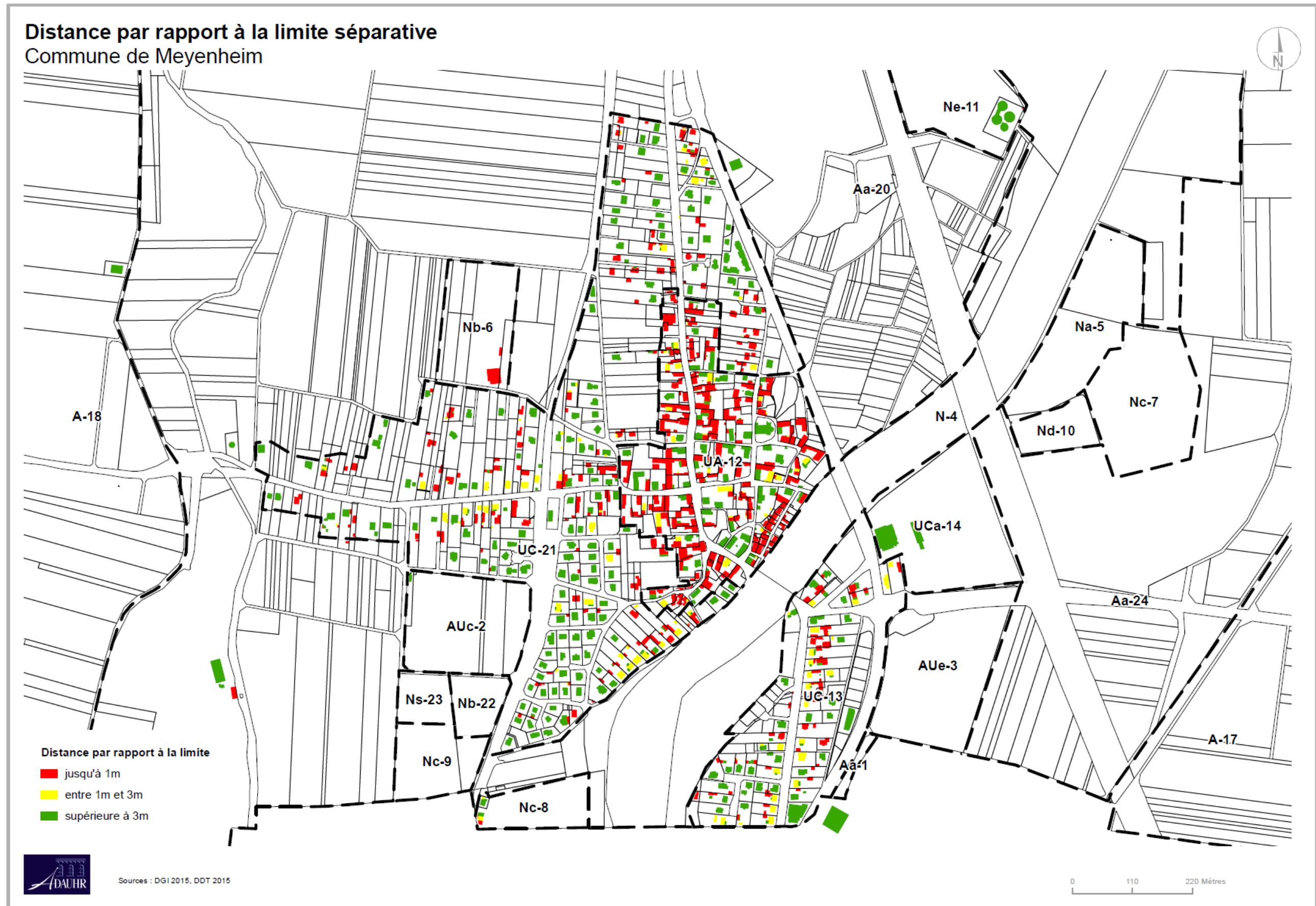
Questionnement et enjeux

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 aux limites			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-12	370	37	138	545
UC	UC-13	83	31	92	206
	UC-21	231	67	293	591
UCa	UCa-14	0	0	7	7
AUc	AUc-2	0	0	3	3
Total		684	135	533	1 352

La commune de Meyenheim présente sur cette thématique, pourtant analogue, celle des implantations bâties par rapport aux limites séparatives, un profil différent que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était «verte», marquée par les reculs, autant elle apparaît un peu 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 Meyenheim :

- Le centre-village ancien, plus densément bâti avec une forte majorité de constructions sur limites parcellaires (68%) : zone UA.



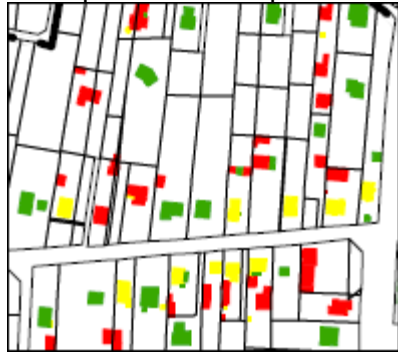
- Les extensions plus récentes, spontanées et sous forme de lotissements, où les constructions en recul par rapport aux limites parcellaires sont majoritaires (48 % en zone UC).



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

Il faut tout de même nuancer quelque peu les grandes tendances décrites précédemment. En effet, la zone UC (habitat pavillonnaire) présente ponctuellement une certaine forme de diversité (tout en restant pavillonnaire) :

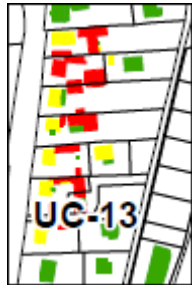
- Tissu pavillonnaire spontané et diffus avec de nombreuses constructions sur limites :



- Lotissement organisé avec très peu d'annexes sur limites :



- Lotissement organisé avec de nombreuses constructions sur limites :



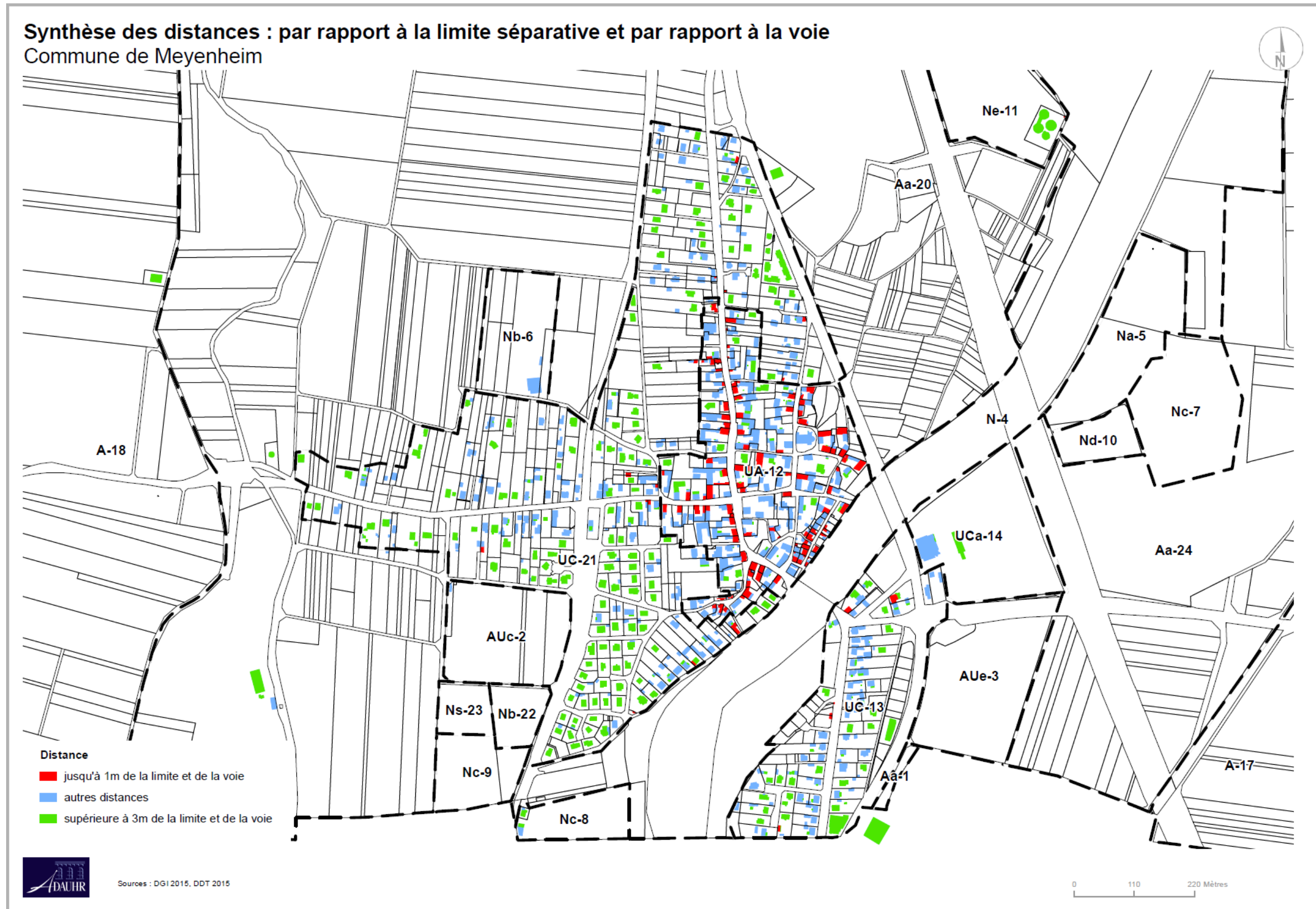
Questionnement et enjeux

La commune de Meyenheim 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 de différentes formes 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 Meyenheim 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.

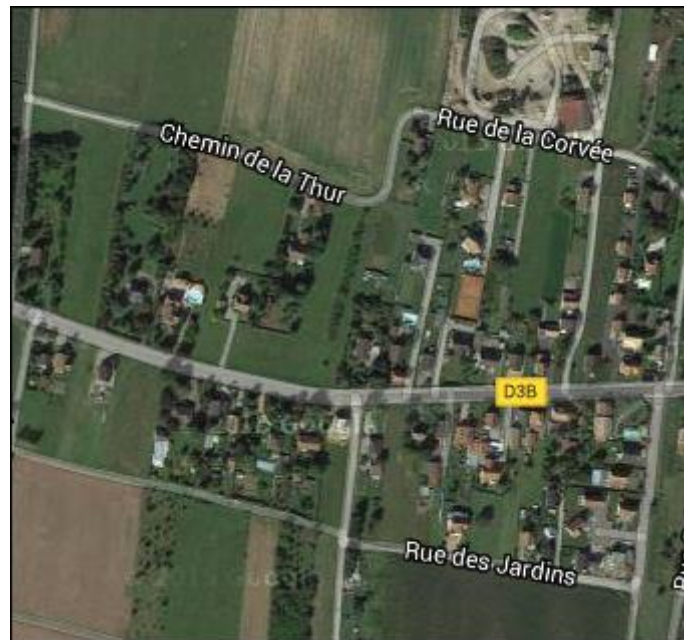
A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui de fait respectent les reculs de type RNU. Et en bleu, on retrouve tous les cas intermédiaires qui tantôt sont situés sur une limite ou un alignement.

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.

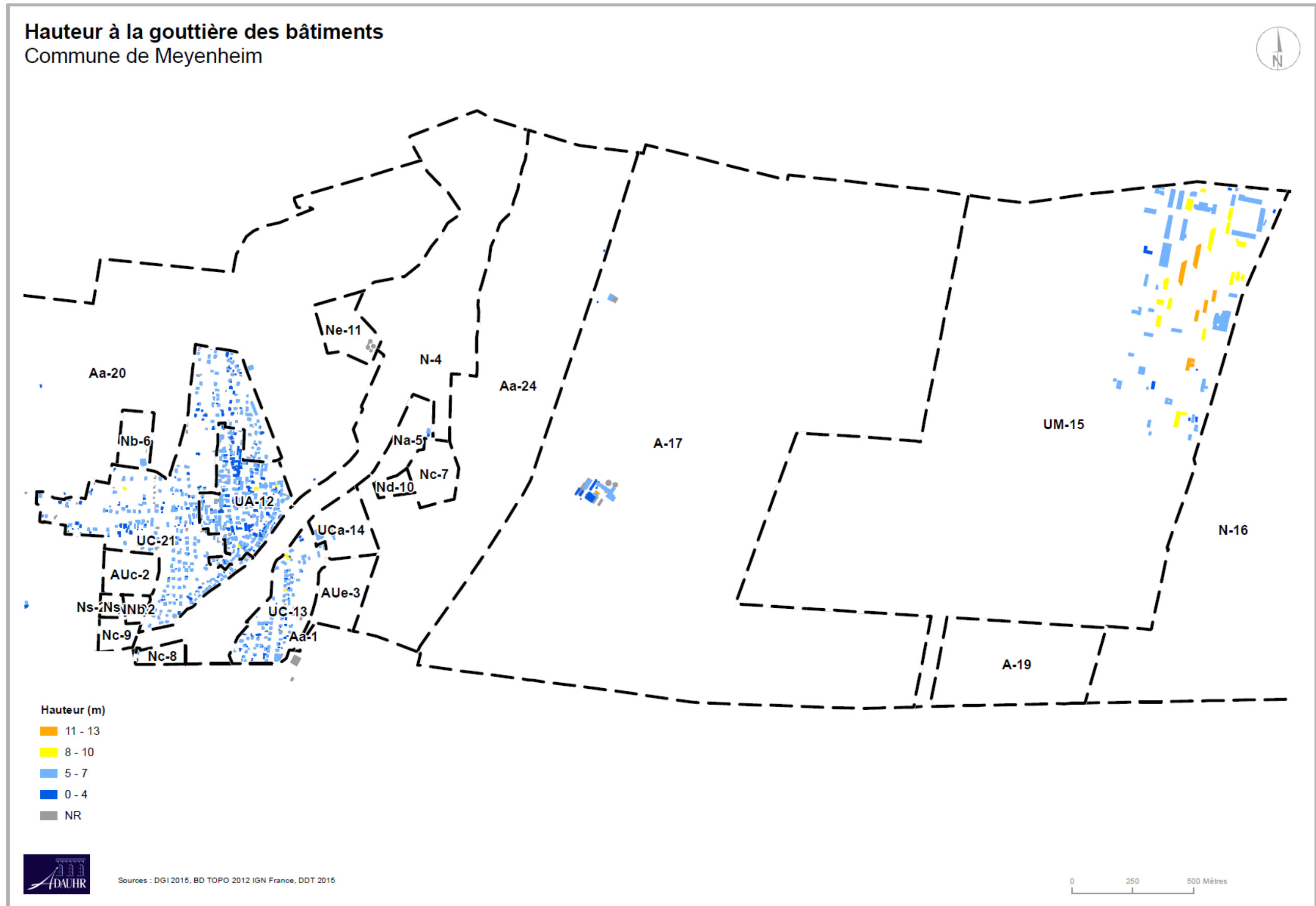
Deux principaux questionnements semblent ouverts sur la base de cette synthèse et des critères précédents étudiés :

- Le traitement des secteurs diffus très peu denses (rue de la Gare notamment) :



- 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	459	34,5%
5 – 7	2	839	63,1%
8 – 10	3	23	1,7%
11 – 13	4	9	0,7%
Total	-	1 330	100%

Sur les 1 330 constructions recensées à Meyenheim sur le plan cadastral le plus récent, seules 4 dépassent les 10 mètres à l'égout. La construction la plus haute atteint les 13 mètres à l'égout du toit, il s'agit d'un bâtiment agricole.

Types de zones	Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout			
		H minimale	H maximale	H moyenne	Moyenne zone
UA	UA-12	2	8	5,1	5,1
UC	UC-13	3	8	5,3	5,2
	UC-21	3	8	5,2	
	UCa-14	5	7	5,8	
UM	UM-15	3	12	6,7	6,7
A	A-17	3	13	6,0	5,5
	A-18	7	7	7,0	
	Aa-20	4	6	4,8	
	Aa-24	3	3	3,0	
N	N-4	5	5	5,0	4,8
	N-16	3	3	3,0	
	Na-5	3	6	4,5	
	Nb-6	6	6	6,0	
	Nc-8	4	6	5,0	

Comprenant 63,1 % des bâtiments de Meyenheim, 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 (34,5%).

Ainsi, les deux premières classes de hauteurs regroupent 98% des constructions à Meyenheim, chiffre qui illustre la très grande homogénéité des hauteurs dans la commune.

La zone UA (centre ancien) affiche une hauteur moyenne de 5,1 mètres à l'égout du toit.

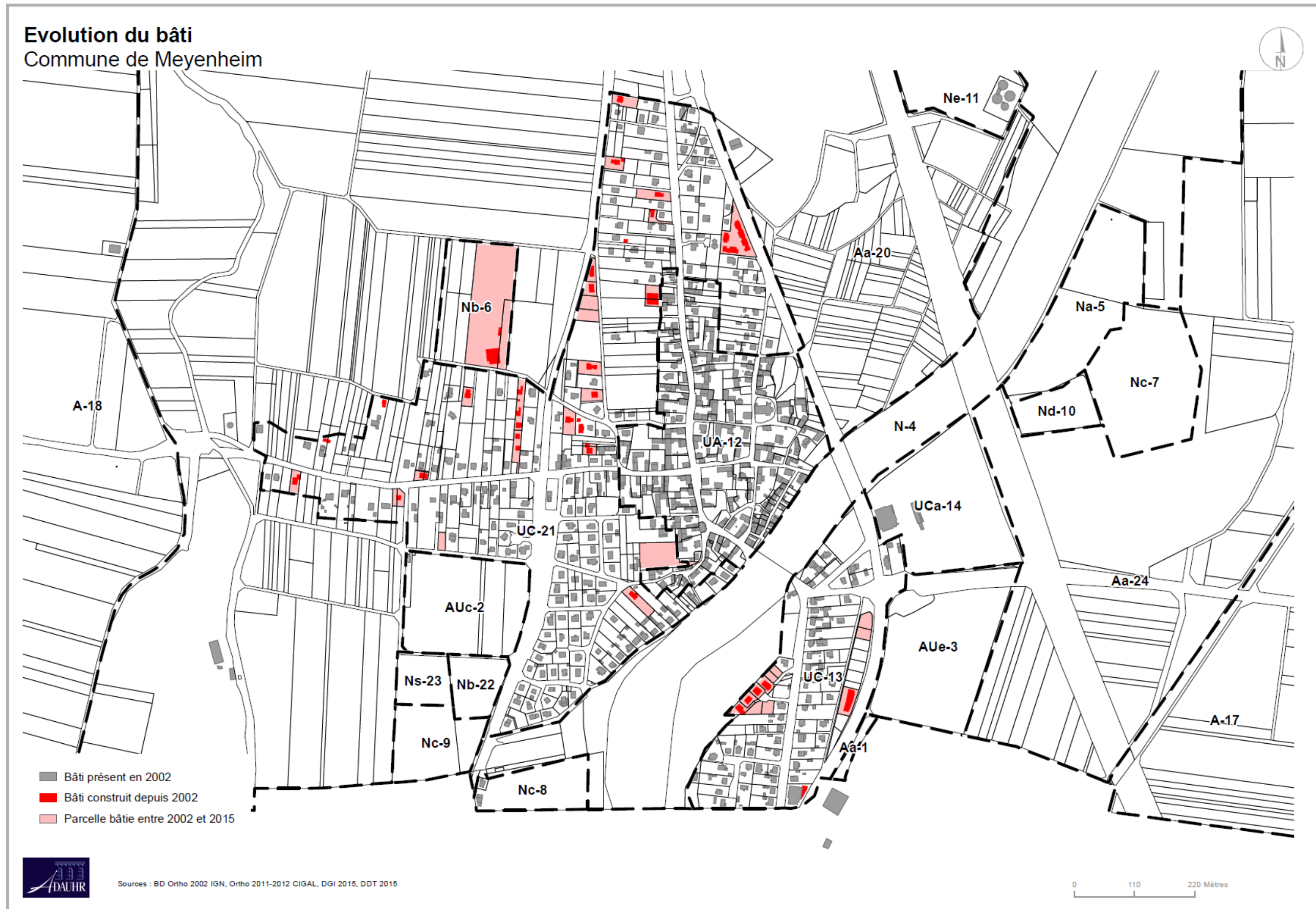
La zone UC (pavillonnaire) présente une hauteur moyenne de 5,2 mètres.

La base militaire (zone UM) présente quant-à-elle une hauteur moyenne bien plus importante : 6,7 mètres à l'égout du toit.

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 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 PLUi.

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 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 18 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'année 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 (m2)	Taille moyenne du bâti au sol (m2)	Superficie bâtie cumulée au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	Part nouvellement bâtie dans la zone d'analyse
UC	UC-13	6	1 142	190	0,1	11,0	1,0%
	UC-21	38	3 965	104	0,4	38,8	1,0%
Nb	Nb-6	2	660	330	0,1	3,0	2,2%
Total		46	5 768	625	0,6	52,9	1,1%

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 m² est revanche une donnée plus sûre et qui correspond réellement à la surface bâtie construite entre 2002 et 2012.

Premier constat : la dynamique constructive

De fait, 46 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 5 768 m² d'emprise bâtie au sol. C'est dire l'ampleur du phénomène constructif entre 2002 et 2012.

Deuxième constat : la géographie urbaine de ce phénomène

C'est en zone UC que la majorité des constructions ont vu le jour : 44 nouvelles constructions.

Les zones et secteurs AU ne se sont pas plus urbanisées et sont encore vides de toutes constructions.

Intitulé PLU	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				
			Zone d'analyse (m ²)	Parcelles bâties (m ²)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	Part en % des parcelles dans la zone
UA	UA-12	1	128 941	121	0,0	12,9	0,1%
UC	UC-13	11	110 142	6 400	0,6	11,0	5,8%
	UC-21	28	388 137	23 909	2,4	38,8	6,2%
A	Aa-20	5	1 650 033	249	0,0	165,0	0,0%
N	Nb-6	2	30 403	17 217	1,7	3,0	56,6%
Total		46	2 178 715	47 776	4,8	217,9	2,2%

La consommation d'espace totale résultante dans les zones du PLU en vigueur est d'environ 4,8 hectares et affecte environ 46 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2016, rapportés aux zones d'assises du PLU, représentent environ 2,2 % de la superficie de ces dernières.

Ainsi ont été consommés entre 2002 et 2016 :

- 3,0 ha pour de l'habitat et la mixité urbaine ;
- 1,72 ha de zone naturelle ;
- 0,02 ha pour les besoins de l'activité agricole.

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles subâties 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 des zones libres du PLU, le projet de PLUi pourrait reconsidérer l'inscription des zones AU au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U.

