

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

MUNWILLER



1.9 d Diagnostic urbain - Analyse spatiale

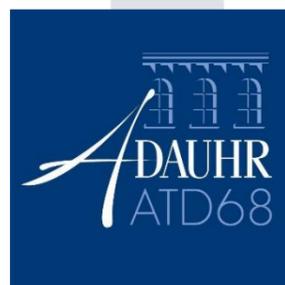
ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

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

Le Président



A blue ink signature of the President of the Communauté de Communes.



Décembre 2019

SOMMAIRE

1. Cartes de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur.....	2
2. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS en vigueur	5
3. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS en vigueur.....	8
4. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS en vigueur.....	11
5. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS en vigueur	13
6. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS en vigueur	15
7. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS en vigueur.....	17
8. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU en vigueur	19

1. Cartes 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 Munwiller



 Zonage POS



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

0 80 160 Mètres

Eléments méthodologiques

Les précédents documents servent de cartes de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Munwiller. 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 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 NAa (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones NAa classées au POS 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 Munwiller au travers de son plan de zonage PLU délimite 8 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 13 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. Précisions quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le PLU en vigueur de Munwiller :

- **UC** : Zone d'habitat du village à dominante d'habitat de faible et moyenne densités.
- **UCa** : Secteur réservé aux équipements sportifs, culturels et associatifs ainsi qu'aux équipements d'intérêt public.
- **UE** : Zone d'activités principalement artisanales (vide à ce jour).
- **NAa** : Zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation, mais non urbanisable dans le cadre du POS.
- **NC** : Secteur naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres.
 - **NCa**: Secteur correspond à un dépôt de gravats et matériaux inertes où toute construction est interdite.
- **ND** : Zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du site et de son caractère boisé.
 - **NDa** : Secteur correspondant à la gravière communale. Ce secteur pourra ultérieurement être destiné aux loisirs après transformation de la gravière en étang de pêche.

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)	
UC	UC	UC-9	25,9	25,9
UCa	UCa	UCa-10	2,4	2,4
UE	UE	UE-11	1,1	1,1
NAa	NAa	NAa-12	2,5	2,5
	NAa	NAa-13	1,0	1,0
NC	NC	NC-1	619,5	619,5
NCa	NCa	NCa-2	0,7	0,7
ND	ND	ND-3	2,3	20,4
	ND	ND-4	1,1	
	ND	ND-5	1,2	
	ND	ND-6	1,4	
	ND	ND-7	14,4	
NDa	NDa	NDa-8	1,3	1,3

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



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 PLUi 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 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 les tableaux ci-joints montrent les différences de densités existantes à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Munwiller. 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 (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 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 toutes en zone agricole, se sont essentiellement des fermes et des exploitations 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.

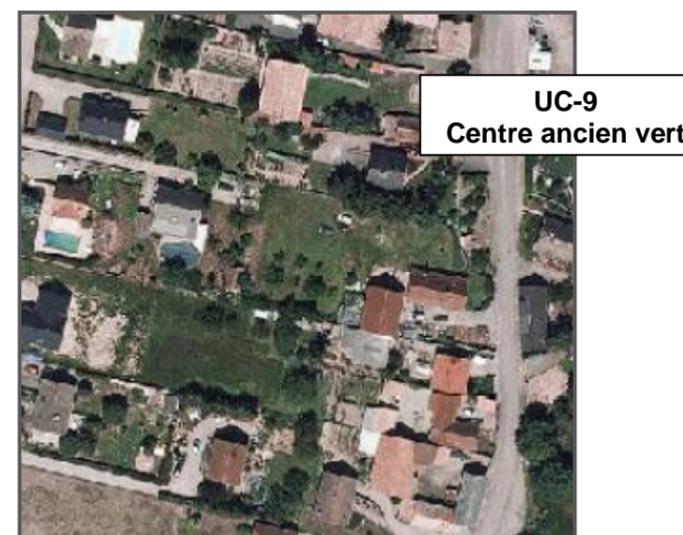
Intitulé POS	Intitulé analyse	Nombre de constructions	Superficie			Emprise en %	
			du bâti (ha)	des parcelles (ha)	de la zone d'assise (ha)	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
NC	NC-1	14	0,40	14,97	619,51	2,6%	2,4%

Sur l'ensemble du ban, les résultats obtenus présentent des situations plutôt attendues.

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
UC	UC-9	3,99	17,35	25,87	23,0%	67,1%
NAa	NAa-12	0,10	0,68	2,54	14,9%	27,0%
	NAa-13	0,05	0,24	1,01	20,2%	23,8%
Total		4,14	18,27	29,42	22,6%	62,1%

Logiquement, c'est le centre-ancien qui présente la plus forte densité avec un taux d'emprise du bâti de 23% ; c'est-à-dire qu'en moyenne près d'un quart de la parcelle est surbâtie. Ce chiffre est néanmoins à nuancer.

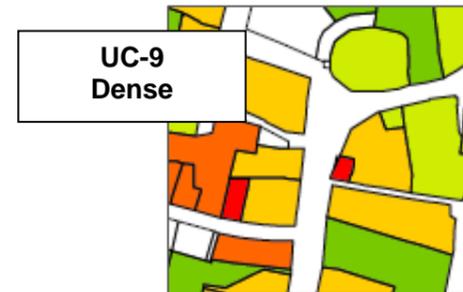
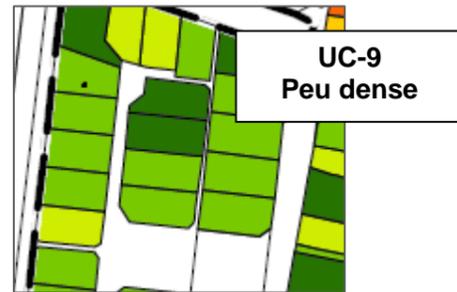
En effet le centre-ancien de Munwiller présente une densité importante le long des rues, sur une ou deux rangées de construction. Cependant cette densité est contrebalancée par la présence de coeurs d'îlots verts.



De plus, avec 67,1% de parcelles bâties, la zone UC est bien la zone d'habitat la plus dense de la commune.

En effet le centre-ancien de Munwiller présente une densité moyenne voire importante le long de la rue principale et le long de la rue du moulin et rue de la Thur qui est essentiellement composée d'ancien corps de ferme.

Il faut tout de même noter que la zone UC combine le centre ancien dense mais également des lotissements pavillonnaires des années 1970-1980, qui sont moins denses, dans une seule et même zone.

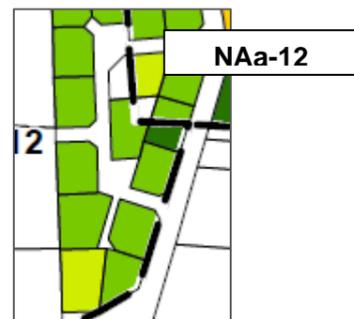


La zone NAa, correspondant à des extensions antérieures au POS, présentent une densité moyenne plus faible : 16,3% d'emprise du bâti. Il s'agit de parcelles peu surbâties et présentant une morphologie d'habitat pavillonnaire de moyenne/faible densité. Les secteurs NAa sont peu urbanisés avec 26,1% de parcelles bâties.

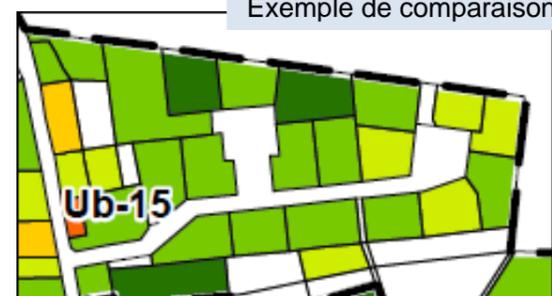
Ce type de tissu urbain est classique, la commune de Biltzheim affiche ici des chiffres équivalents (17,3% d'emprise du bâti).

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

MUNWILLER :



BILTZHEIM :



Le parti pris a été lors de l'élaboration du POS de ne faire qu'une zone urbaine. Il pourrait cependant être pertinent lors du PLUi de différencier la zone dense du centre ancien et les extensions pavillonnaire qui sont moins denses. En effet, il faut distinguer un tissu urbain ancien et plutôt dense à un tissu d'habitat avec une prédominance par de l'habitat pavillonnaire.

On notera que cette option de distinguer dans le zonage centre ancien et habitat pavillonnaire a été retenue dans tous les autres documents d'urbanisme de la CCCHR, Munwiller fait ici office d'exception.

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

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 de la zone UC, regroupant des quartiers urbains mixtes, soit une surface urbaine effective d'environ 18,3 hectares.

La densité de population de Munwiller en 2012 (population légale 2015) est de 25,6 habitants à l'hectare pour 468 habitants.

De même on peut estimer la densité moyenne de Munwiller en termes de logements par hectare en rapportant le nombre de logements recensés par l'INSEE à la surface urbaine effective calculée plus haut (18,3 hectares).

L'INSEE recense 183 logements en 2012 à Munwiller, soit une densité moyenne d'environ 10 logements/hectare.

Cette densité de logement à l'hectare est dans la moyenne basse comparée à d'autres communes de la communauté de communes, en effet Oberergrheim annonce un taux de 12,8 log/ha et Niederhergrheim de 11,8 log/ha.

Logiquement, la densité d'habitants par hectare de Munwiller est également dans la moyenne basse comparée aux communes précédentes.

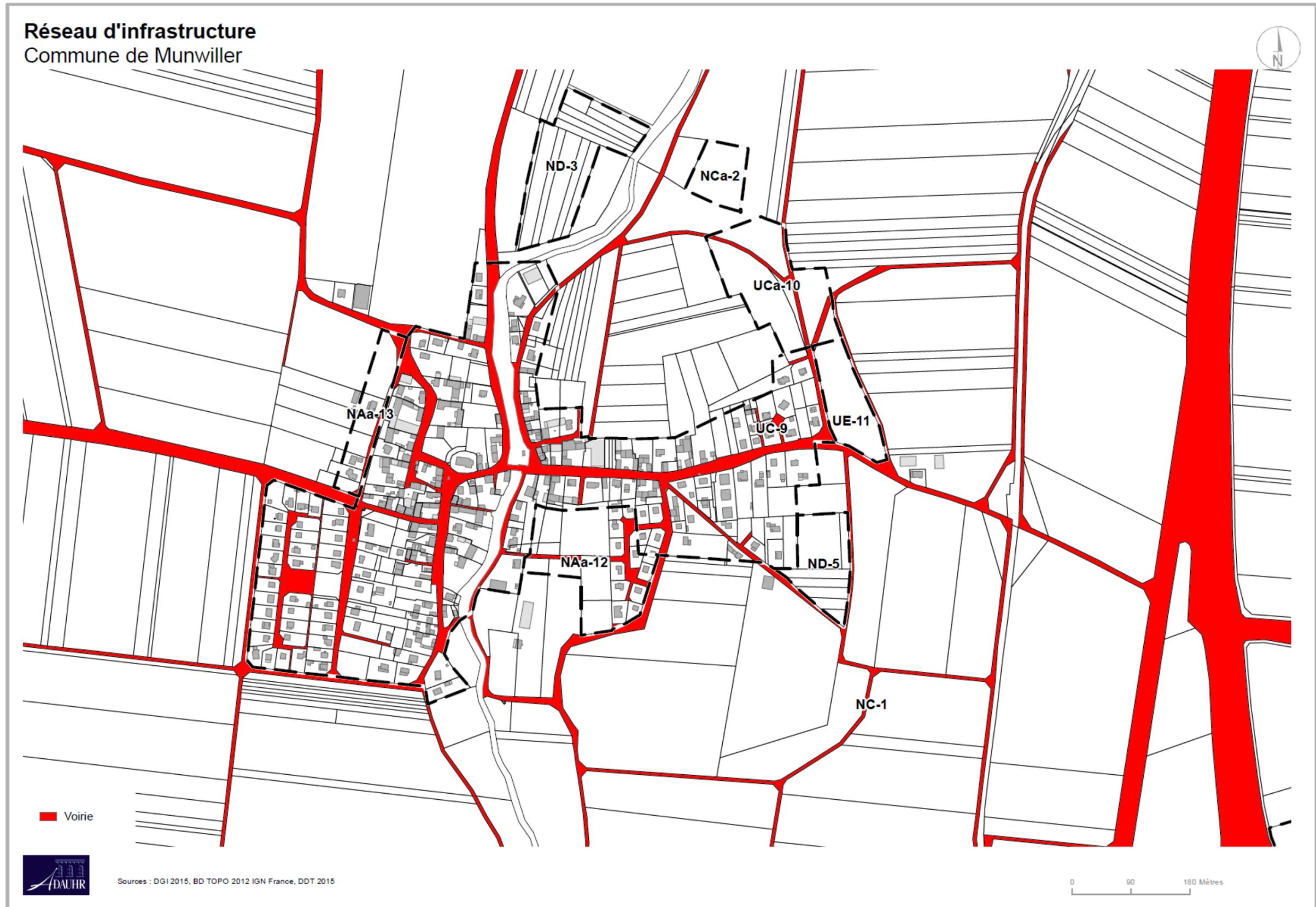
Questionnement et enjeux

Faut-il redéfinir les zones du POS pour avoir plus de cohérence avec les autres communes de la CCCHR qui différencient centre-ancien extensions dans leurs documents d'urbanisme ?

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

Comment traiter les parcelles vides végétalisées ? Faut-il les préserver au nom de la trame verte intra-urbaine ? Faut-il encourager leur densification ?

3. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS 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 POS 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 POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UC	UC-9	4,26	25,87	16,5%
	UCa-10	0,26	2,36	11,0%
NA	NAa-12	0,24	2,54	9,4%
	NAa-13	0,15	1,01	15,0%
NC	NC-1	33,46	619,51	5,4%
ND	ND-4	0,09	1,09	8,7%
Total		38,47	652,37	5,9%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et réparables consomment environ 38,47 ha à Munwiller. Leur part dans le ban communal est de 5,9 %.

Le village est situé autour de la Vielle Thür ce qui influence considérablement la trame viaire ancienne qui est souvent parallèle au cours d'eau.

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

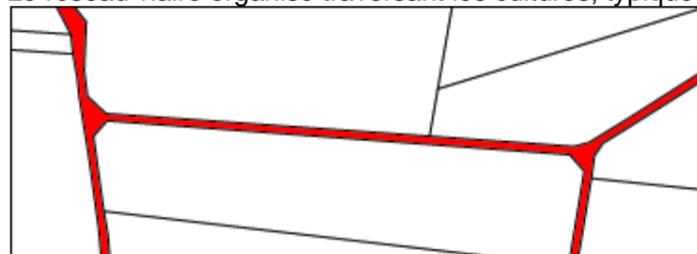
- La trame serrée, des rues et ruelles correspondant au noyau villageois originel.



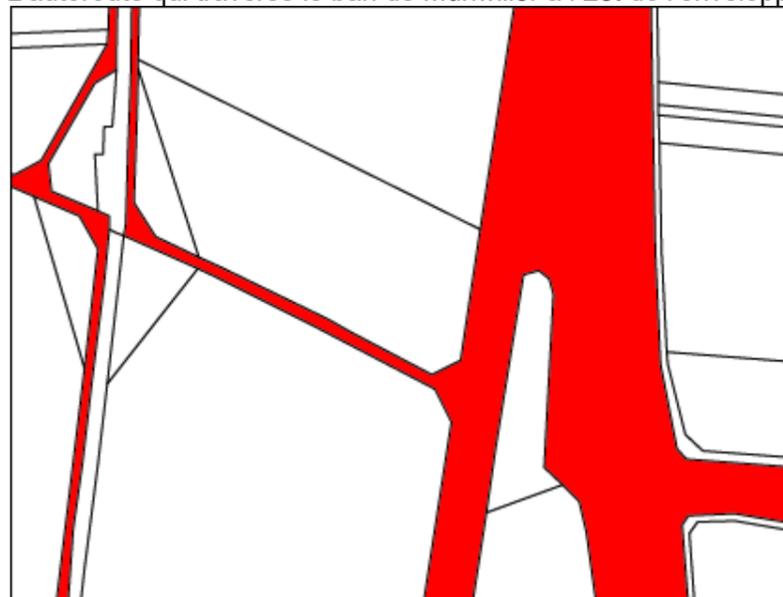
- Les voies des lotissements, organisées pour desservir rationnellement les constructions, favorablement greffées sur la trame viaire d'ensemble.



- Le réseau viaire organisé traversant les cultures, typiques des zones agricoles remembrées.



- L'autoroute qui traverse le ban de Munwiller à l'Est de l'enveloppe urbaine.

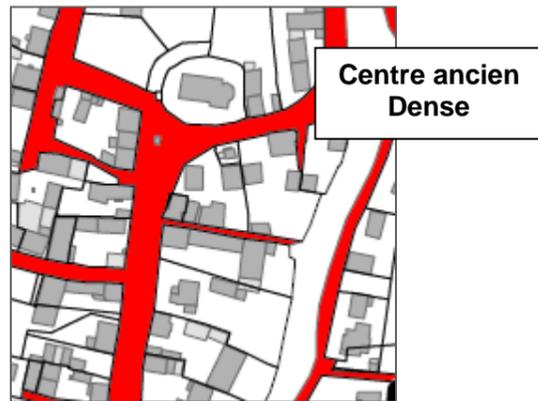


Sans surprise, les chiffres d'emprises des voies viennent étayer cette analyse de la morphologie viaire.

En effet, c'est logiquement les lotissements qui présentent visuellement l'emprise viaire la plus importante en zone d'habitation. La forme de la voirie, qui structure le quartier fait partie intégrante des principes fondateurs de l'urbanisme des années 70-80.



La zone urbaine du centre ancien semble présenter un taux d'emprise plus classique.



Au final, le taux d'emprise des voies en zone urbaine UC est de 16,5%. Ce qui est un indice classique comparé aux autres communes de la communauté des communes.

Les zones d'extension NAa affichent logiquement une emprise des voies plus faible que la zone UC : 11%. En effet ces secteurs d'extension ne sont pas achevés.

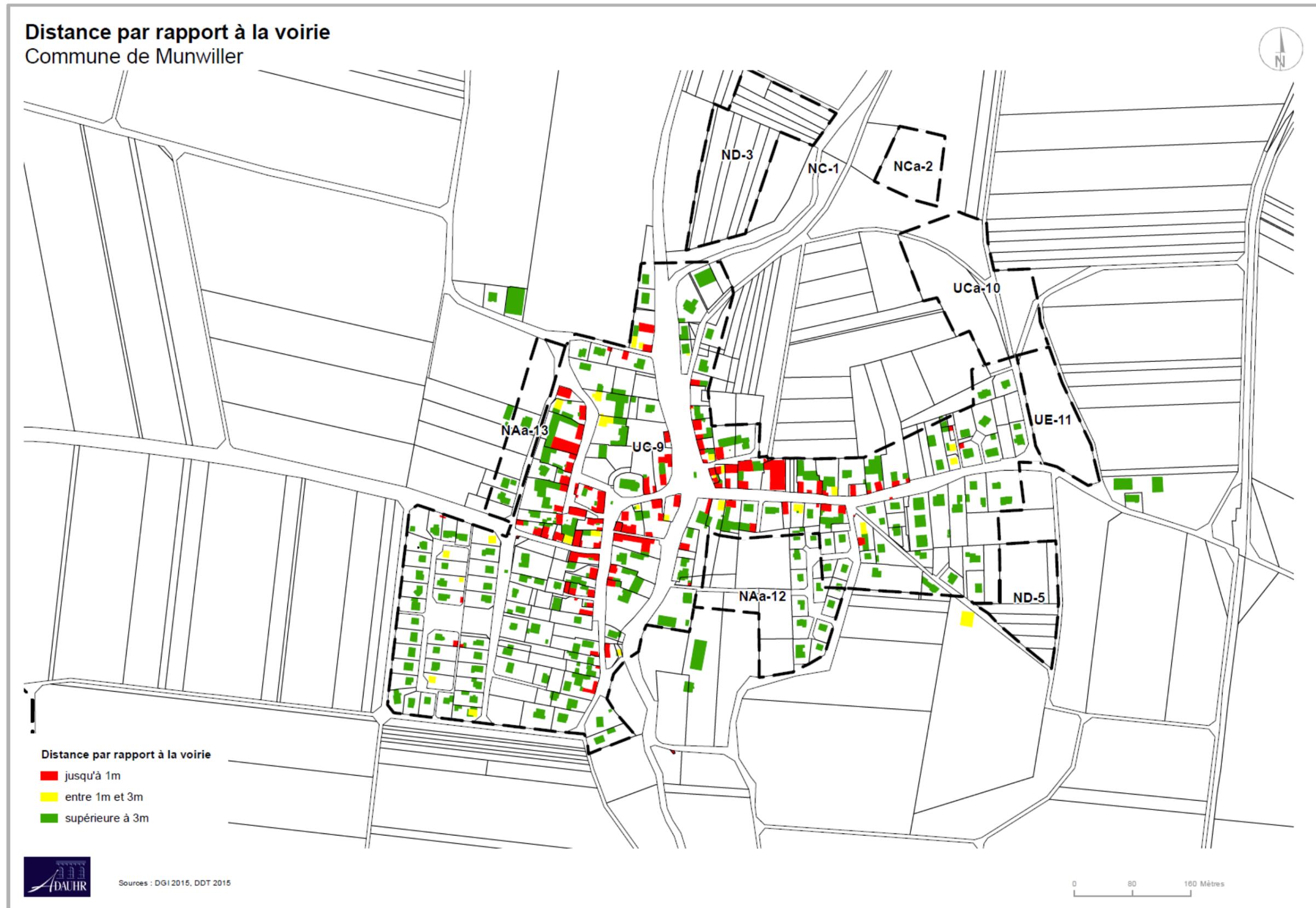
Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 14-16 % (chiffre que l'on retrouve en moyenne à Munwiller dans la zone UC).

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.

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 POS 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 POS.

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 POS 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 évoqués 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 POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UC	UC-9	130	27	406	563
NAa	NAa-12	0	0	13	13
	NAa-13	0	0	6	6
Total		130	27	425	582

Premier constat :

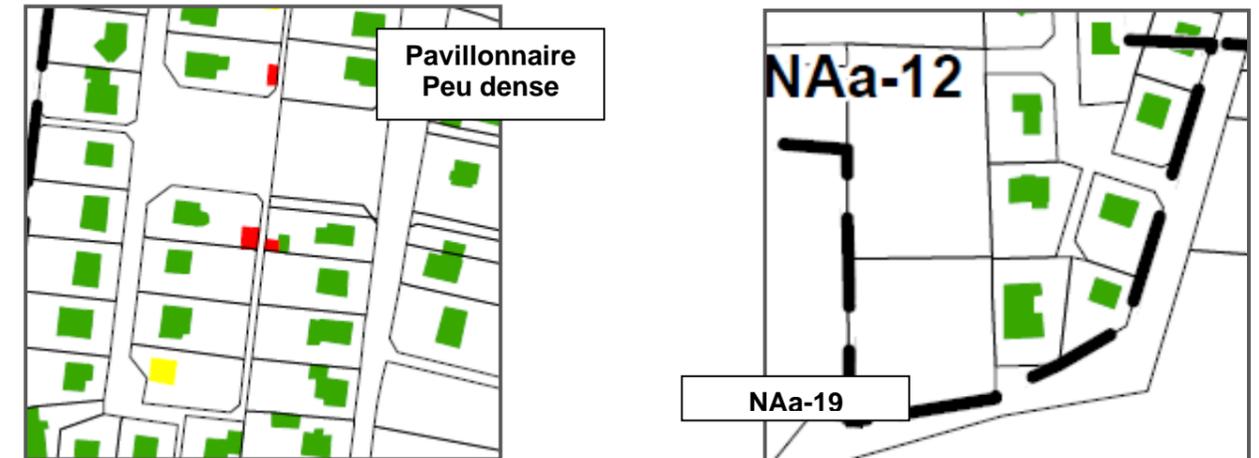
Le centre ancien de Munwiller est le quartier qui ressort graphiquement le plus en rouge.



Deuxième constat :

La zone UC, qui recouvre toute la partie habitat du village apparaît cartographiquement très verte, marquée par des reculs de plus de 3 mètres. En effet, c'est le cas pour 72 % des constructions. Ce taux élevé s'explique par l'importance des quartiers d'habitat pavillonnaire.

Ainsi, hormis le centre ancien, dans tous les autres quartiers, c'est le recul de plus de 3 mètres qui s'impose très fortement (100% en NAa).



Ainsi, l'agglomération de Munwiller 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 Munwiller, en dehors du centre-village, une zone ou secteur POS 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.

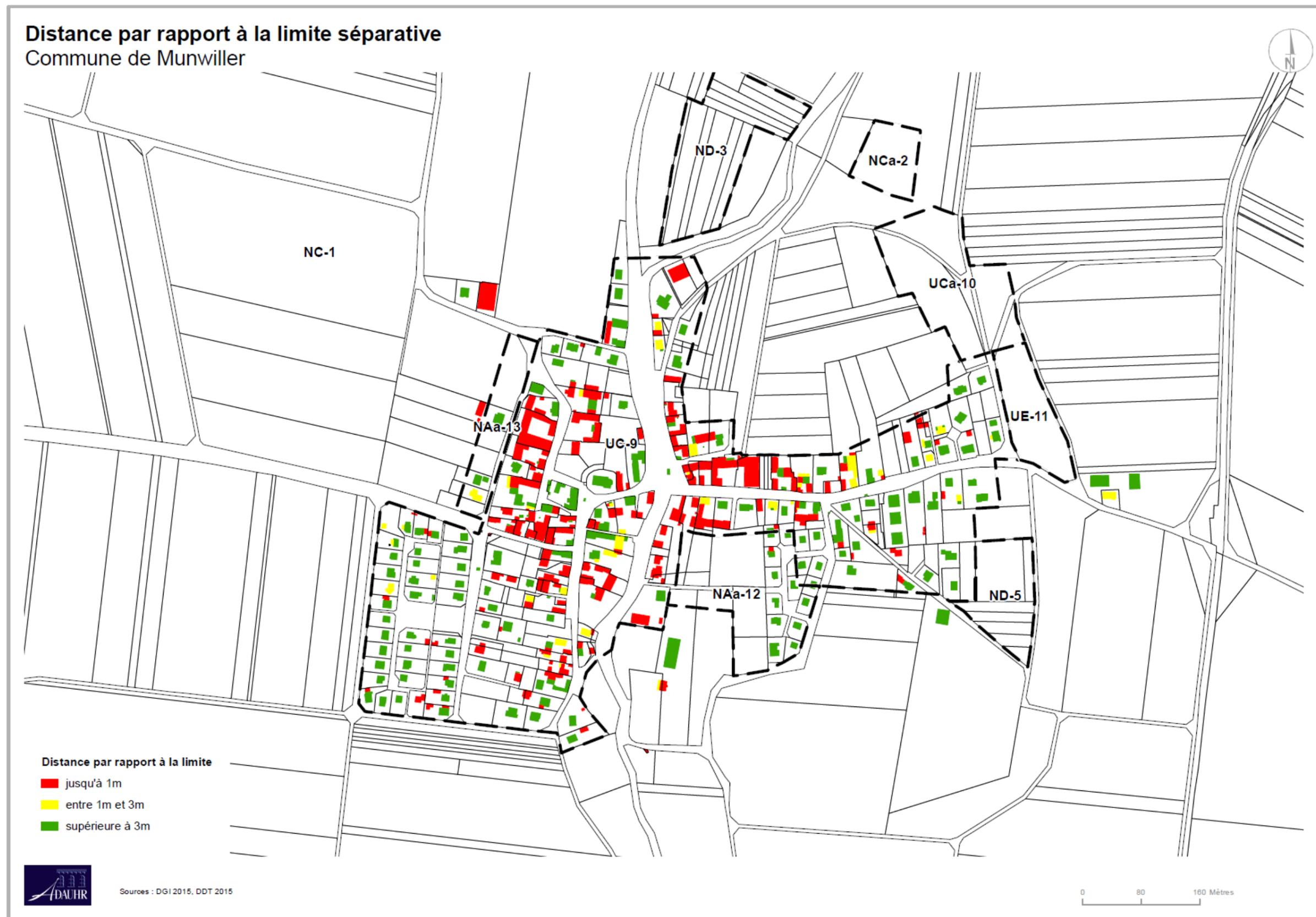
Questionnement et enjeux

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 POS 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 POS 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 POS 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

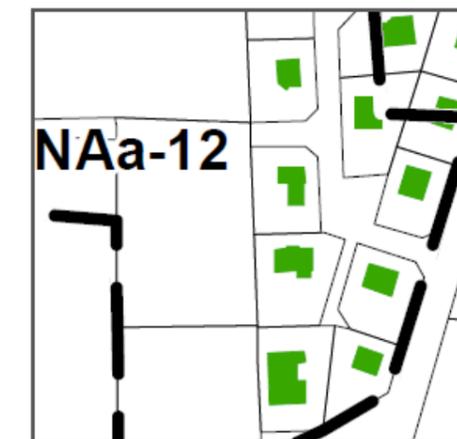
Le tableau ci-joint identifie les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UC	UC-9	266	40	257	563
NAa	NAa-12	1	0	12	13
	NAa-13	0	1	5	6
Total		267	41	274	582

La commune de Munwiller 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 Munwiller :

- Le tissu urbain dense du centre ancien.
- Le tissu pavillonnaire moins dense marqué par des logements en cœur de parcelles, avec des annexes sur limite
- Les extensions NAa, où les constructions en recul de plus de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires sont majoritaires (89) :



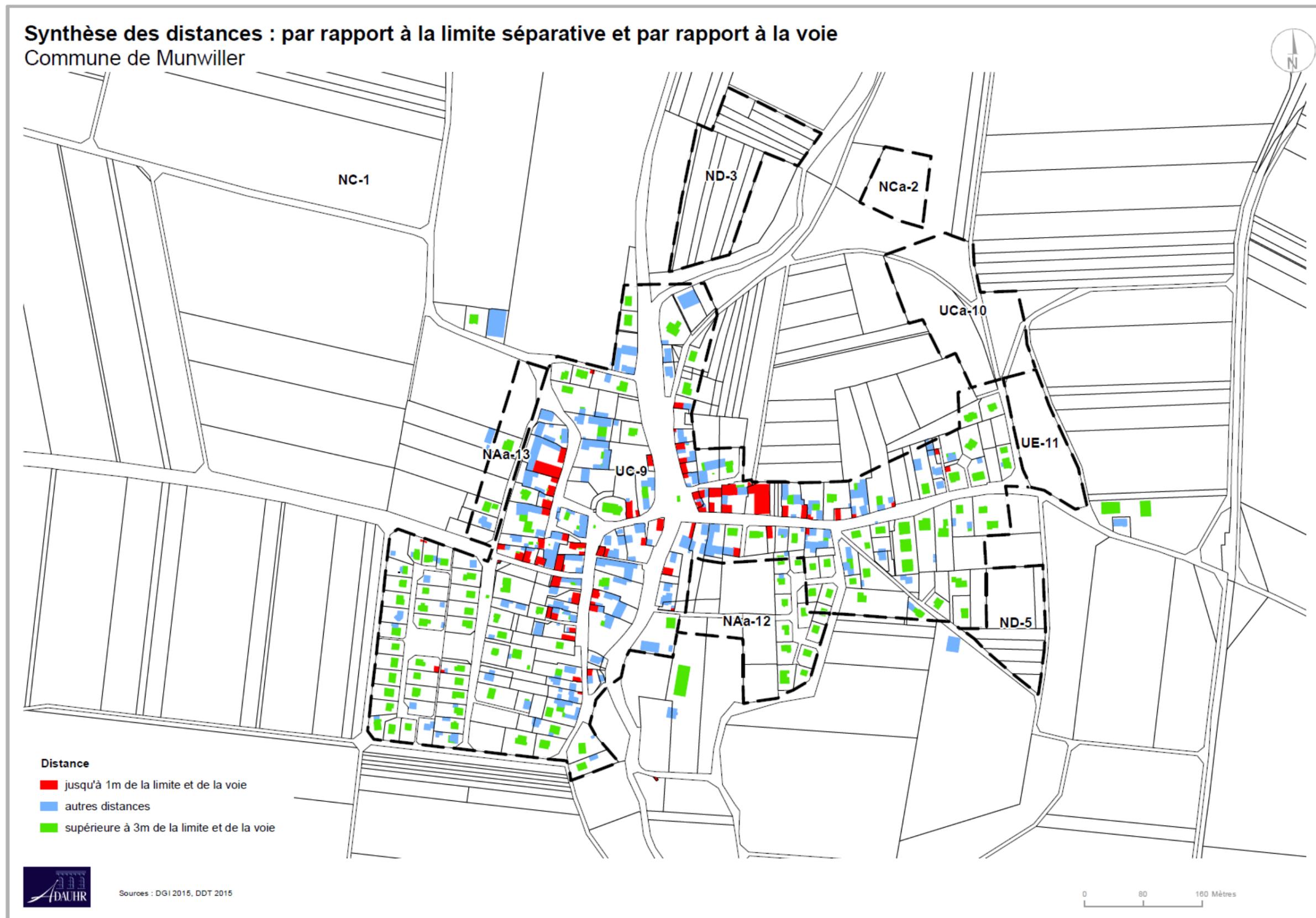
Au final 47% des constructions de la zone UC sont construites sur limites.

Questionnement et enjeux

La commune de Munwiller offre à l'analyste et à l'urbaniste différents cas de figure en termes d'implantation de ses constructions par rapport aux limites parcellaires.

La souplesse réglementaire en terme 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 POS en vigueur



Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Munwiller 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 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.

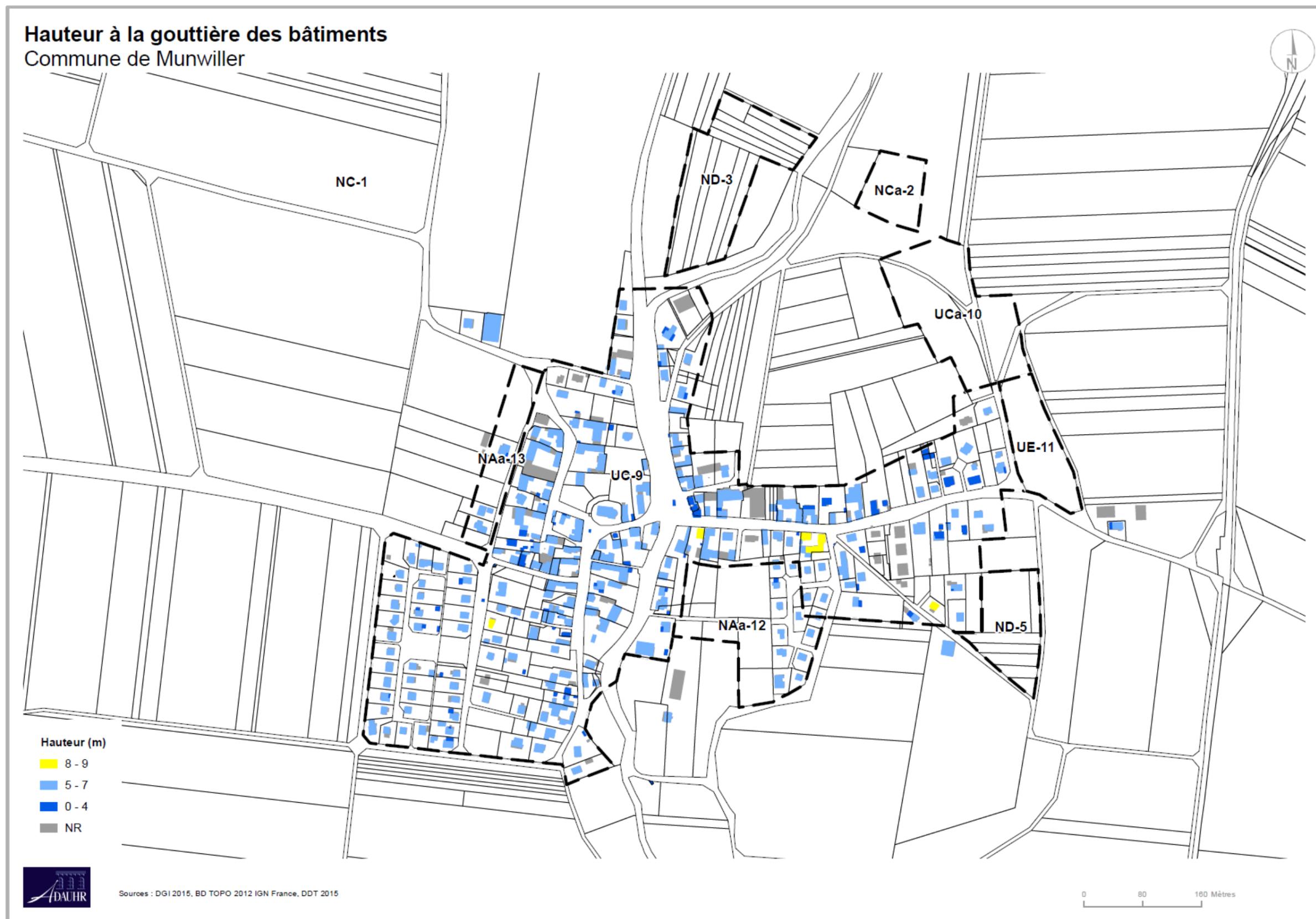
Questionnement et enjeux

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 POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation.

Une première question se pose : Quelle politique adopter vis-à-vis des parcelles vertes dans le centre-ancien ? Protéger leur rôle de respirations vertes locales ou encourager leur densification ?

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

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

Hauteur (m)	Niveaux	Bâtiments	Pourcentage
0 – 4	1	106	21,2%
5 – 7	2	384	76,8%
8 – 10	3	10	2,0%
Total	-	500	100,0%

Sur les 500 constructions recensées à Munwiller sur le plan cadastral le plus récent, seules 10 dépassent les 7 mètres à l'égout. La construction la plus haute atteint les 9 mètres à l'égout du toit.

Types de zones	Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout			
		H minimale	H maximale	H moyenne	Moyenne zone
UC	UC-9	3	9	6	6
NAa	NAa-12	4	7	6	6
	NAa-13	6	6	6	
NC	NC-1	3	7	5	5
ND	ND-7	5	5	5	5

Comprenant 76,8 % des bâtiments de Munwiller, c'est la classe de 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée, suivie par la classe 0-4 mètres, en bleu foncé (21,2%).

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

La zone UC affiche une hauteur moyenne de 6 mètres à l'égout du toit. Les hauteurs y sont très peu variées.

Les zones NAa, sont quant à elles marquées par une forte homogénéité des hauteurs de constructions affichant une moyenne également de 6 m à l'égout.

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le futur PLUi en U zones 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 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 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 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 vendredi 18 mars 2016.

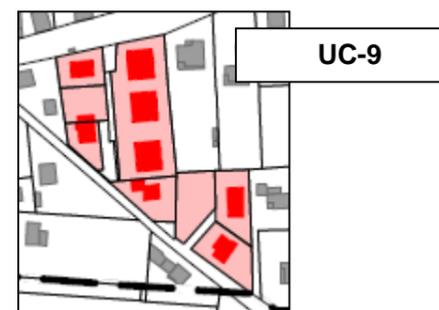
N B : même remarque que précédemment sur la notion de construction ou de bâtiment.

Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie bâtie cumulée au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	Superficie bâtie cumulée au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UC	UC-9	27	2 633	98	0,3	25,9	1,0%

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 2016.

De fait, 27 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 2 633 m² d'emprise bâtie au sol. C'est dire l'ampleur du phénomène constructif entre 2002 et 2012.



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)	
UC	UC-9	19	258 653	13 819	1,38	25,87	5,3%

La consommation d'espace totale résultante dans les zones du POS en vigueur est d'environ 1,38 hectare et affecte environ 19 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2016, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 5,3 % de la superficie de ces dernières.

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 POS (chapitres 2 et 3), 1,38 ha consommés au total et environ 7 ha de surfaces disponibles brutes.

Le projet de PLUi pourrait reconsidérer l'inscription de les zones NAa strict au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U.

