

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

**OBERENTZEN**

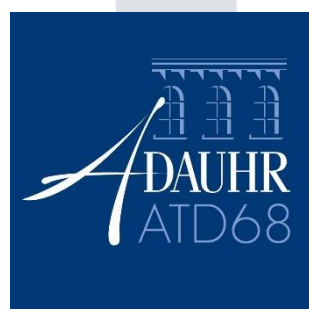


**1.9 g Diagnostic urbain - Analyse spatiale**

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

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

Le Président

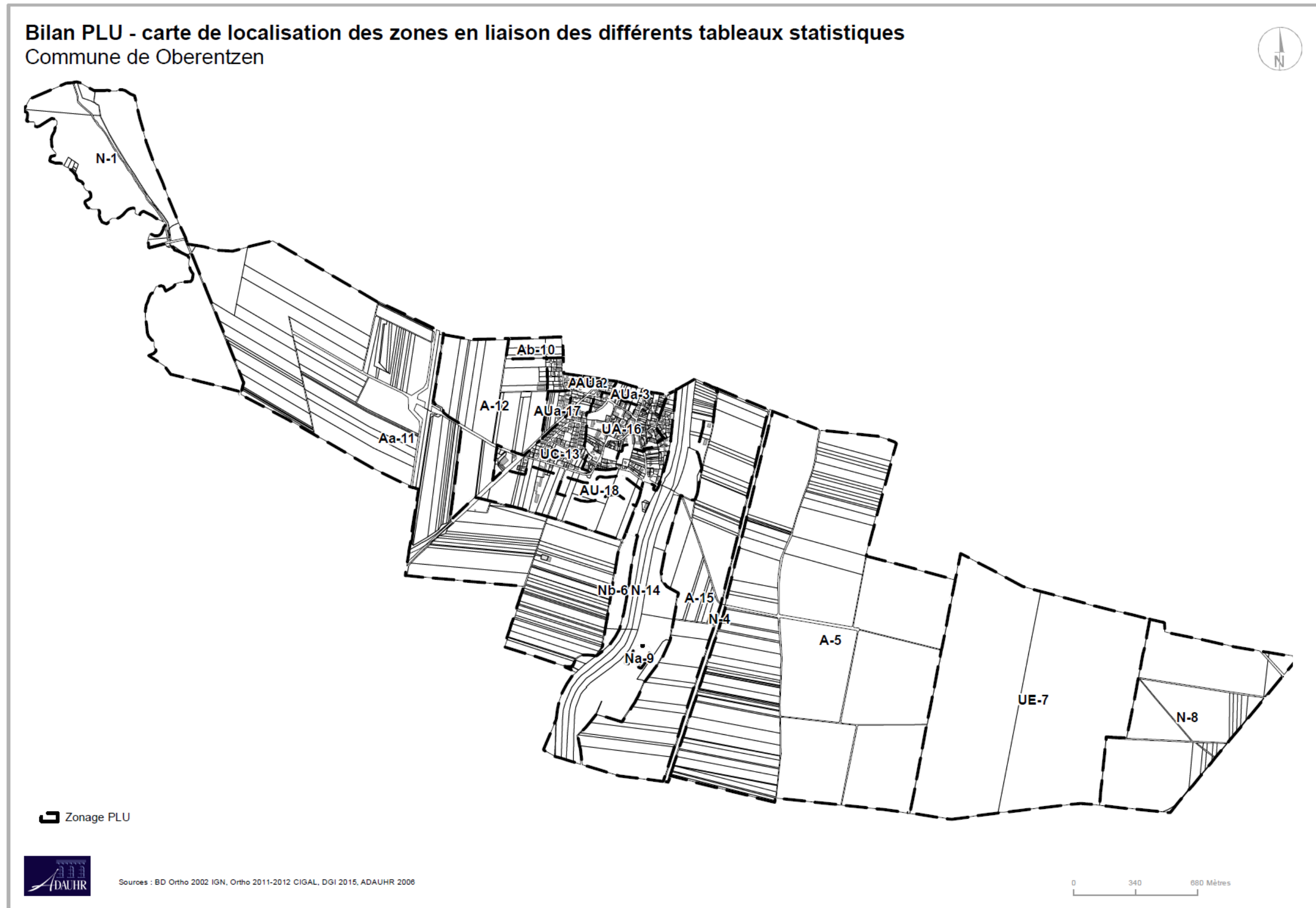


Décembre 2019

## 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 .....	13
6. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du PLU en vigueur .....	15
7. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du PLU 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 PLU en vigueur



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

## Commune de Oberentzen



 Zonage PLU



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

0 80 160 Mètres

## Eléments méthodologiques

Les précédents documents servent de cartes de repérage pour l'approche urbaine de la commune d'Oberentzen. 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.

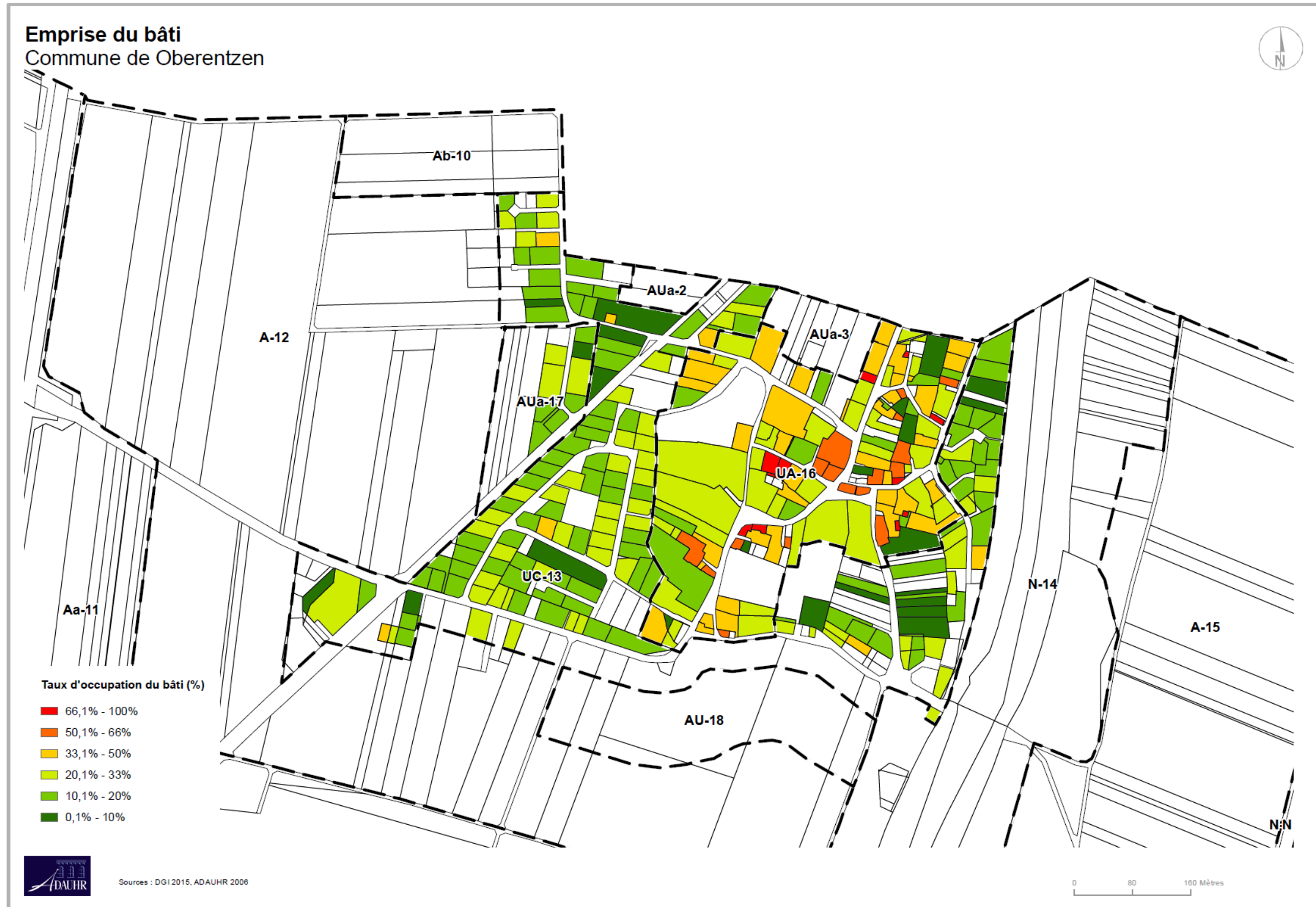
Ainsi, si la commune d'Oberentzen au travers de son plan de zonage PLU délimite 11 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 18 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

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 d'Oberentzen :

- **UA** : Zone correspondant au noyau villageois initial.
- **UC** : Zone correspondant aux extensions récentes de l'urbanisation réalisées sous forme de lotissements.
- **UE** : Secteur couvrant l'emprise de l'aérodrome de Colmar-Meyenheim
- **AUa** : Secteur de développement urbain.
- **AU** : Zone regroupant les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation par modification du PLU (zone de réserve foncière).
- **A** : Zones affectées à l'activité agricole.
  - **Aa** : Secteurs constructibles mais exclusivement destinés à accueillir des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
  - **Ab** : Secteur proche de zones urbanisées où ne sont admis que les hangars de remisage du matériel agricole.
- **N** : Zone des espaces naturels non affectés à l'agriculture.
  - **Na** : Secteur correspondant à l'étang de pêche.
  - **Nb** : Secteur couvrant les installations sportives.

Type de zones	Intitulé PLU	Intitulé analyse	Superficie Zones PLU et analyse (ha)	
UA	UA	UA-16	13,6	<b>13,6</b>
UC	UC	UC-13	23,2	<b>23,2</b>
UE	UE	UE-7	130,4	<b>130,4</b>
AUa	AUa	AUa-2	0,6	<b>4,3</b>
	AUa	AUa-3	1,2	
	AUa	AUa-17	2,5	
AU	AU	AU-18	4,7	<b>4,7</b>
A	A	A-5	217,8	<b>522,3</b>
	A	A-12	52,7	
	A	A-15	69,0	
Aa	Aa	Aa-11	179,3	
Ab	Ab	Ab-10	3,4	
N	N	N-1	59,7	<b>183,2</b>
	N	N-4	5,5	
	N	N-8	60,1	
	N	N-14	51,8	
Na	Na	Na-9	1,0	
Nb	Nb	Nb-6	5,0	

## 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 d'Oberentzen. 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 17 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du PLU : respectivement 6 en zones naturelles et 11 en zones agricoles essentiellement des fermes et des exploitations agricoles, regroupant chacune un ensemble de bâtiments.

Ces 17 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
A	A-12	4	0,37	4,02	52,72	9%	8%
	A-15	2	0,08	0,95	69	9%	1%
Aa	Aa-11	3	0,14	2,81	179	5%	2%
Ab	Ab-10	2	0,00	0,18	3	0%	5%
N	N-1	1	0,00	0,03	59,75	2%	0%
	N-14	3	0,05	0,15	52	35%	0%
Na	Na-9	1	0,01	0,96	1	1%	100%
Nb	Nb-6	1	0,03	4,36	5	1%	86%
<b>Total</b>		<b>17</b>	<b>0,69</b>	<b>13,46</b>	<b>422,06</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>

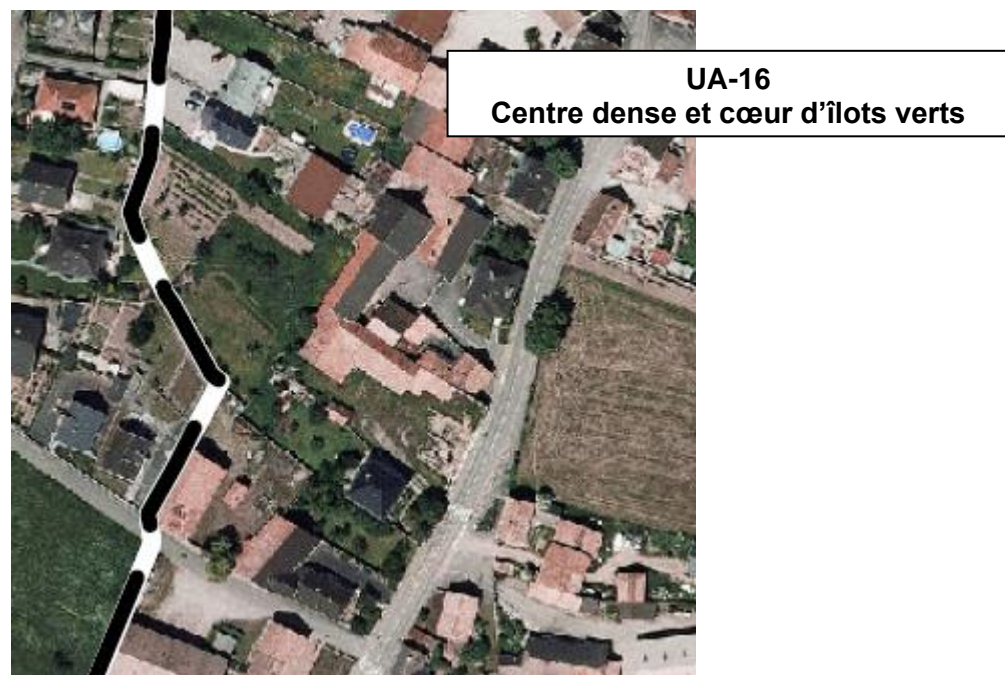
Sur l'ensemble du ban, les résultats obtenus présentent des situations plutôt attendues.

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	3,02	9,62	13,61	31,4%	70,7%
UC	UC-13	2,15	12,91	23,17	16,7%	55,7%
AU	AUa-17	0,15	0,77	2,51	19,5%	30,7%
<b>Total</b>		<b>5,33</b>	<b>23,30</b>	<b>39,29</b>	<b>22,9%</b>	<b>59,3%</b>

Logiquement, c'est le centre ancien (zone UA) qui présente la plus forte densité avec un taux d'emprise du bâti de 31,4 % ; c'est-à-dire qu'environ un tiers de la parcelle est surbâtie. De plus, avec 70,7 % de parcelles bâties, la zone UA est bien la zone d'habitat la plus dense de la commune. Ces chiffres s'illustrent graphiquement par des teintes rouges/orangées sur la carte, notamment le long des rues.

Ce taux s'apparente à celui de Niederhergheim qui est de 38,1 %, néanmoins ce chiffre est à nuancer.

En effet le centre ancien d'Oberentzen présente une densité importante le long de la rue principale. Cependant cette densité est contrebalancée par la présence de cœur d'îlots verts.

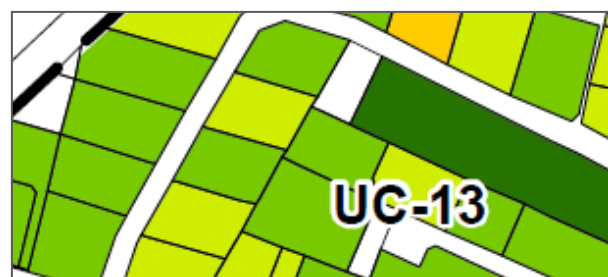


La zone UC, correspondant à des extensions antérieures au PLU, présente une densité plus faible : 16,7 % d'emprise du bâti. Il s'agit de parcelles peu surbâties et présentant une morphologie d'habitat pavillonnaire de moyenne/faible densité.

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 Oberentzen, le deuxième à Biltzheim qui présentent cette même morphologie classique des extensions pavillonnaires.

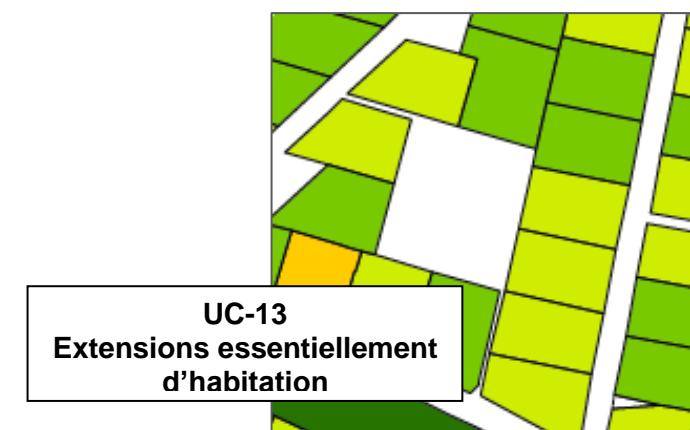
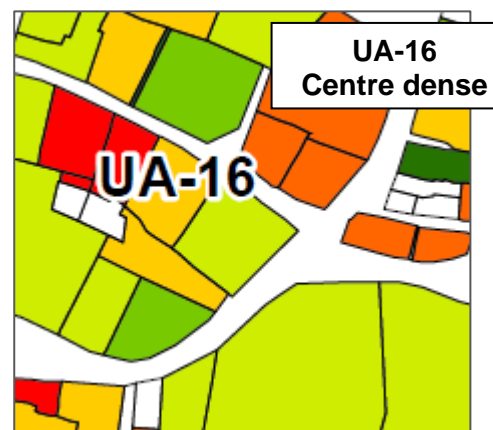
**OBERENTZEN :**



**BILTZHEIM :**



Ainsi, au vu du des indicateurs de densités, le zonage PLU paraît pertinent. En effet, il distingue un tissu urbain ancien et plutôt dense (zone UA) et un tissu d'habitat avec une prédominance pavillonnaire (UC).



Les secteurs AUa encore peu urbanisés avec 30,7 % de parcelles bâties, présentent une densité supérieure aux zones UC (19,5 %). Ces chiffres signifient qu'Oberentzen densifie ses extensions d'habitations.

A ce stade des analyses, il est également possible d'évaluer la densité de population réelle de la commune d'Oberentzen. 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 habitat (UA et UC) regroupant des quartiers urbains mixtes, soit une surface urbaine effective d'environ 22,53 hectares.

La densité de population d'Oberentzen en 2012 (population légale 2015) est de 25,7 habitants à l'hectare pour 579 habitants.

De même, on peut estimer la densité moyenne d'Oberentzen en termes de logements par hectare en rapportant le nombre de logements recensés par l'INSEE à la surface urbaine effective calculée plus haut (22,53 hectares).

L'INSEE recense 252 logements en 2012 à Oberentzen, soit une densité moyenne d'environ 11,2 logements/hectare.

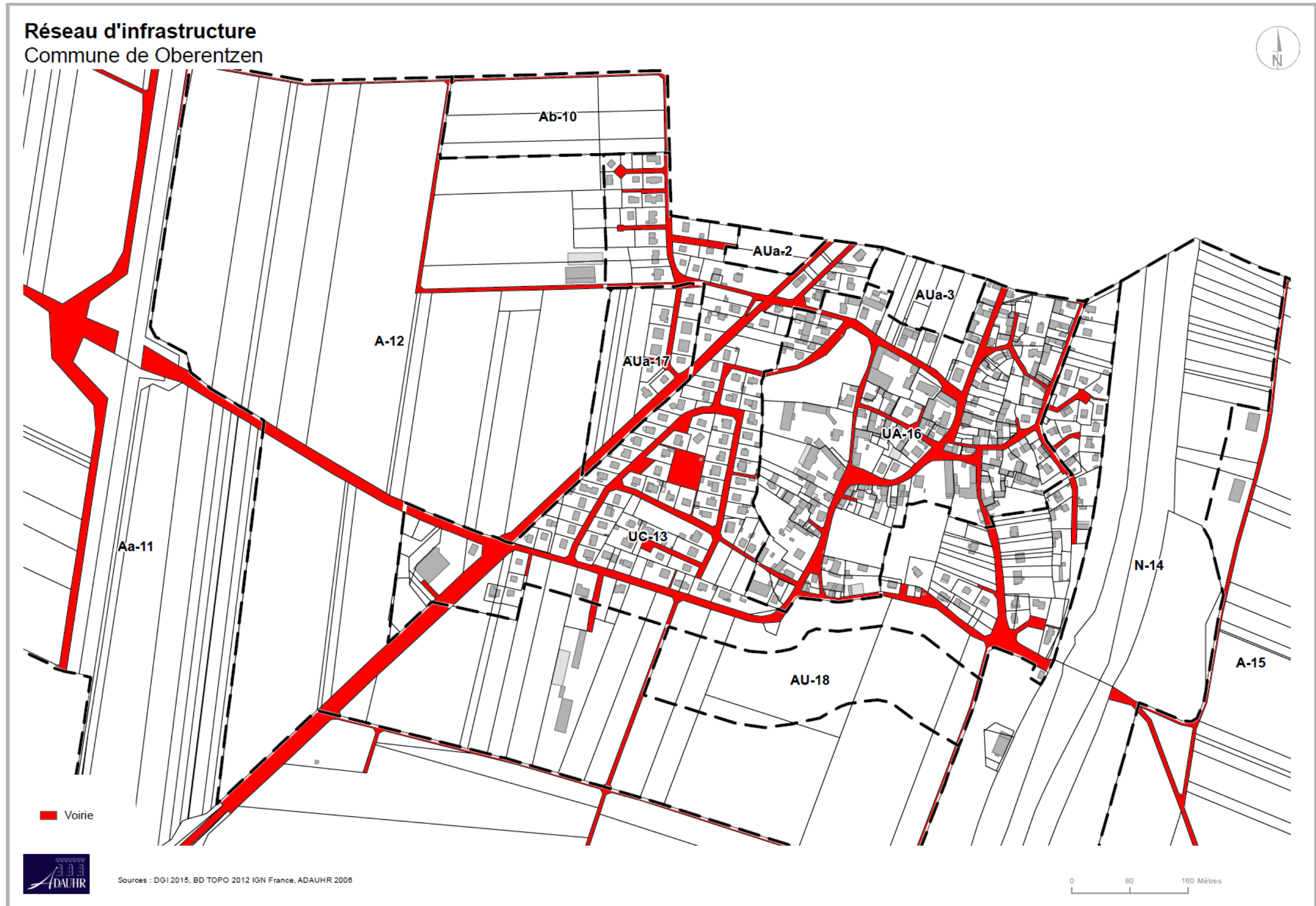
Cette densité de logement à l'hectare est dans la moyenne comparée aux autres communes de la Communauté de Communes, en effet Oberhergheim annonce un taux de 12,8 log/ha et Niederhergheim de 11,8 log/ha. Ce qui est en corrélation avec la densité d'habitants par hectare qui est également un peu plus faible pour la commune d'Oberentzen comparée à d'autres communes.

**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).

## Tableaux de synthèse des données

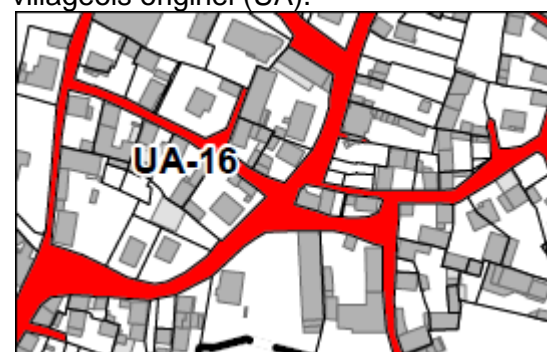
Intitulé PLU	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-16	1,86	13,61	13,7%
UC	UC-13	3,67	23,17	15,8%
UE	UE-7	0,00	130,41	0,0%
AUa	AUa-2	0,00	0,58	0,3%
	AUa-17	0,41	2,51	16,5%
AU	AU-18	0,05	4,68	1,1%
A	A-5	4,07	217,80	1,9%
	A-12	1,66	52,72	3,1%
	A-15	0,98	69,03	1,4%
Aa	Aa-11	5,97	179,32	3,3%
Ab	Ab-10	0,10	3,43	3,0%
N	N-1	1,71	59,75	2,9%
	N-4	1,56	5,52	28,3%
	N-8	1,42	60,13	2,4%
	N-14	0,80	51,80	1,5%
Nb	Nb-6	0,00	5,05	0,0%
<b>Total</b>		<b>24,26</b>	<b>879,51</b>	<b>2,8%</b>

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 24,26 ha à Oberentzen. Leur part dans le ban communal est de 2,8 %.

Le village est situé au bord de l'Ill ce qui influence considérablement la trame viaire qui est souvent parallèle au cours d'eau. De plus il est conurbé avec Niederentzen.

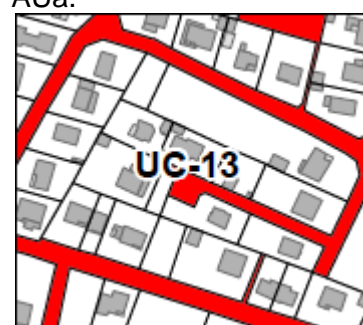
Aux différentes entités qui composent la structure urbaine d'Oberentzen, correspondent des types de trames viaires caractéristiques :

- La trame serrée, des rues, ruelles, venelles piétonnes et place, correspondant au noyau villageois originel (UA).



- La trame viaire rectiligne le long de l'ancienne voie ferrée qui traverse le village et le village voisin de Niederentzen.

- Les voies des lotissements, organisées pour desservir rationnellement les constructions, favorablement greffées sur la trame viaire d'ensemble essentiellement dans le secteur UC et AUa.



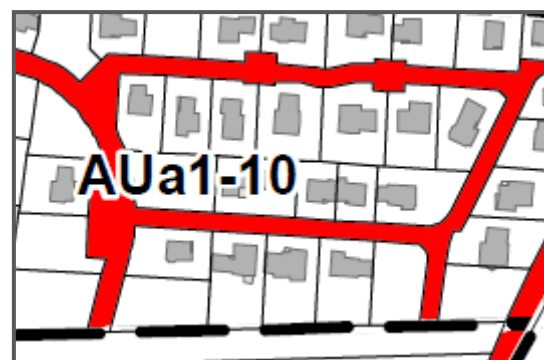
- Le réseau viaire organisé traversant les cultures, typiques des zones agricoles remembrées.

- L'autoroute qui traverse le ban d'Oberentzen à l'Ouest de l'enveloppe urbaine ainsi qu'un échangeur pour desservir la rue des Cerises.

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, c'est logiquement les lotissements (UC) qui présentent l'emprise viaire la plus importante : 15,8 % en zone d'habitation. La forme de la voirie, qui structure le quartier fait partie intégrante des principes fondateurs de l'urbanisme des années 80-90.

Les récents secteurs d'extensions (AUa) affichent quant à eux une emprise de voiries quelque peu supérieure : 16,5 % contre 13,7 % seulement au centre ancien d'Oberentzen.

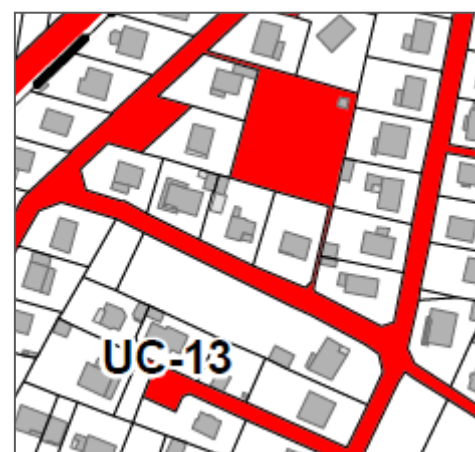


Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 14-16 % (chiffre que l'on retrouve en moyenne à Oberentzen dans les zones UA et UC).

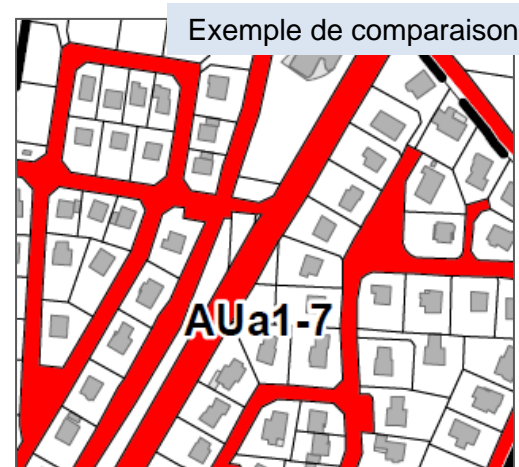
Tomber en dessous de 10 % nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

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

**Oberentzen :**



**Niederentzen :**



La base militaire, zone UE, répond évidemment à une toute autre logique, qui interdit les comparaisons avec les quartiers d'habitations.

## 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-16	125	23	284	432
UC	UC-13	29	20	307	356
AUa	AUa-17	0	0	11	11
<b>Total</b>		<b>154</b>	<b>43</b>	<b>602</b>	<b>799</b>

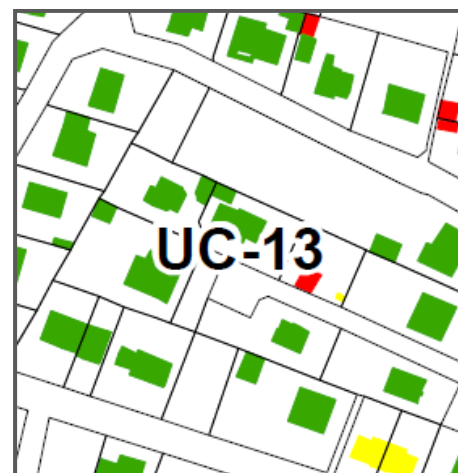
### Premier constat :

La zone UA d'Oberentzen est celle qui ressort graphiquement le plus en rouge, avec en moyenne 29 % des constructions à l'alignement. Résultat logique pour un centre-village ancien.



### Deuxième constat :

Dans toutes les autres zones, c'est le recul de plus de 3 mètres qui s'impose très fortement. Près de 86 % des constructions en UC suivent cette implantation. Et 100 % en AUa, cependant il n'y a pour le moment qu'une partie des secteurs qui sont urbanisés (au total le cadastre compte 11 bâtiments en AUa).



Ainsi, l'agglomération d'Oberentzen 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 Oberentzen, 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.

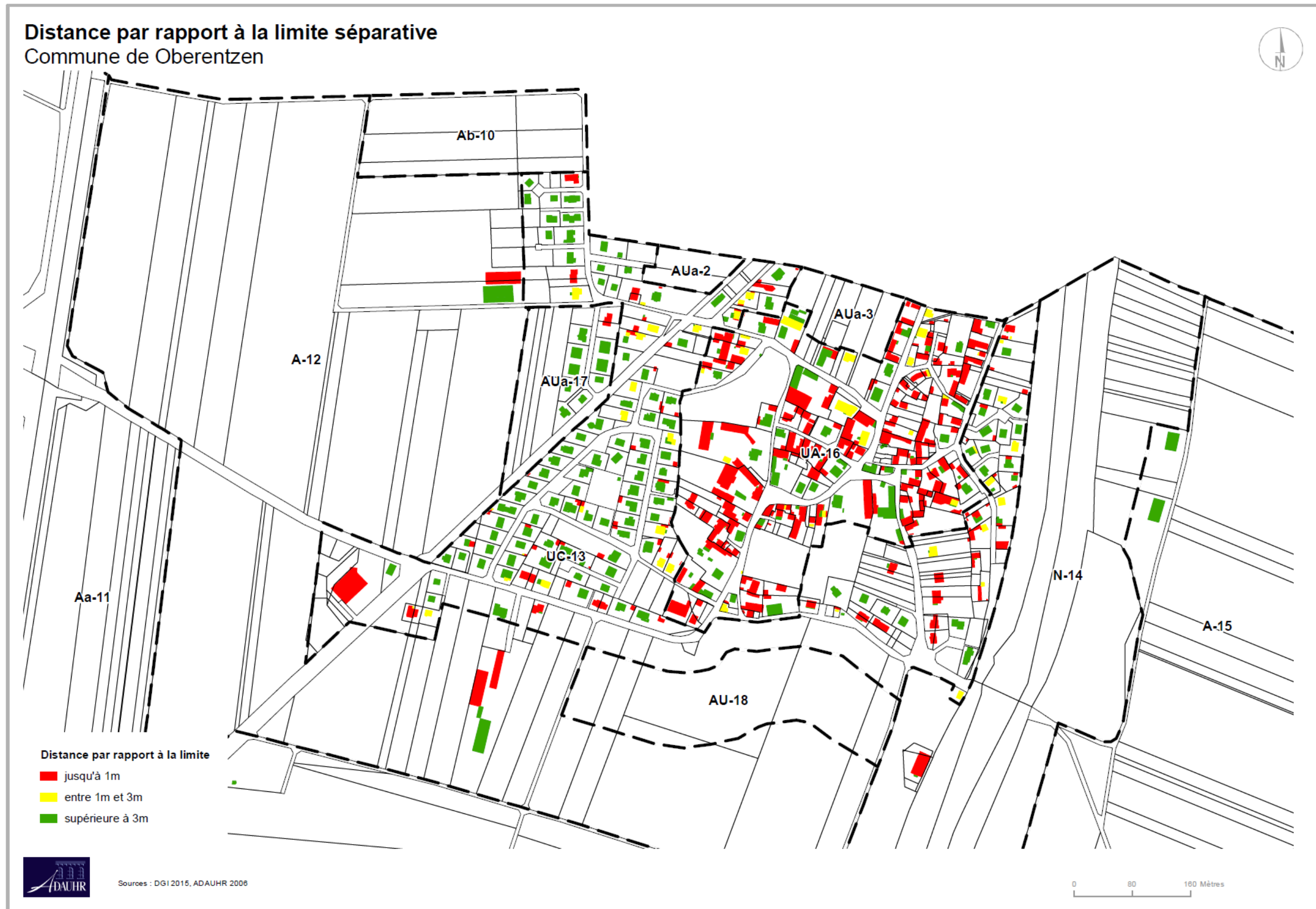
## Questionnement et enjeux

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.

## Tableaux de synthèse des données

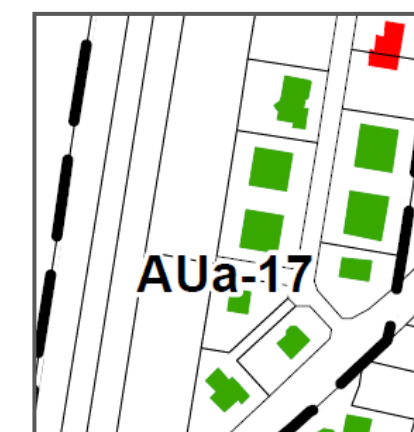
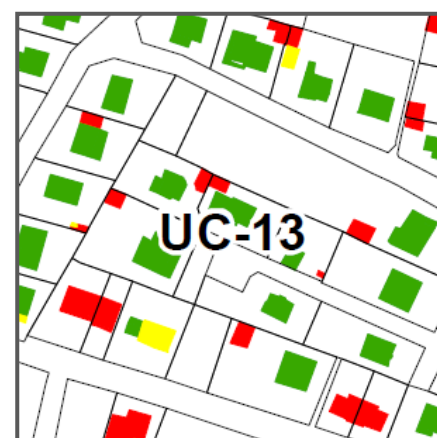
Le tableau ci-joint identifie les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Intitulé PLU	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-16	302	25	105	432
UC	UC-13	118	40	198	356
AUa	AUa-17	1	0	10	11
<b>Total</b>		<b>421</b>	<b>65</b>	<b>313</b>	<b>799</b>

La commune d'Oberentzen 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 bien 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 d'Oberentzen :

- Le centre-village ancien, densément bâti avec une forte majorité de constructions sur limites parcellaires (70 %) : zone UA.
- Les extensions UC et AUa, où les constructions en recul par rapport aux limites parcellaires sont majoritaires (57 %), cependant 32 % sont tout de même en limite de parcelle. Les zones UC sont plus marquées par l'implantation en limite parcellaire que les secteurs AUa, 33 % contre 9 % en secteurs AUa sachant que les secteurs AUa sont encore peu urbanisés (le seul bâtiment construit en limite de parcelle est en chevauchement sur deux parcelles mais ne forme qu'un logement) :

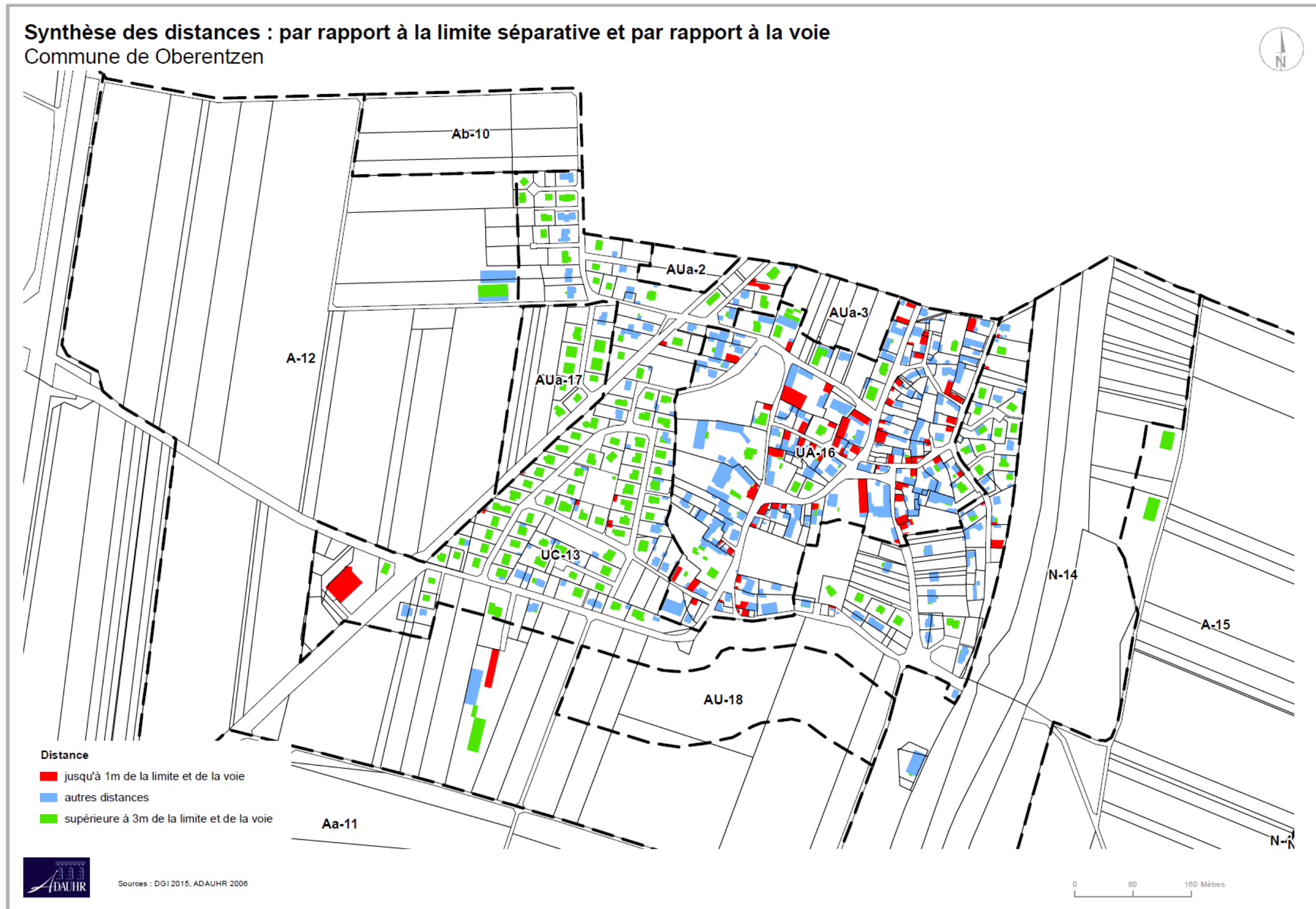


## Questionnement et enjeux

La commune d'Oberentzen 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 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 d'Oberentzen 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.

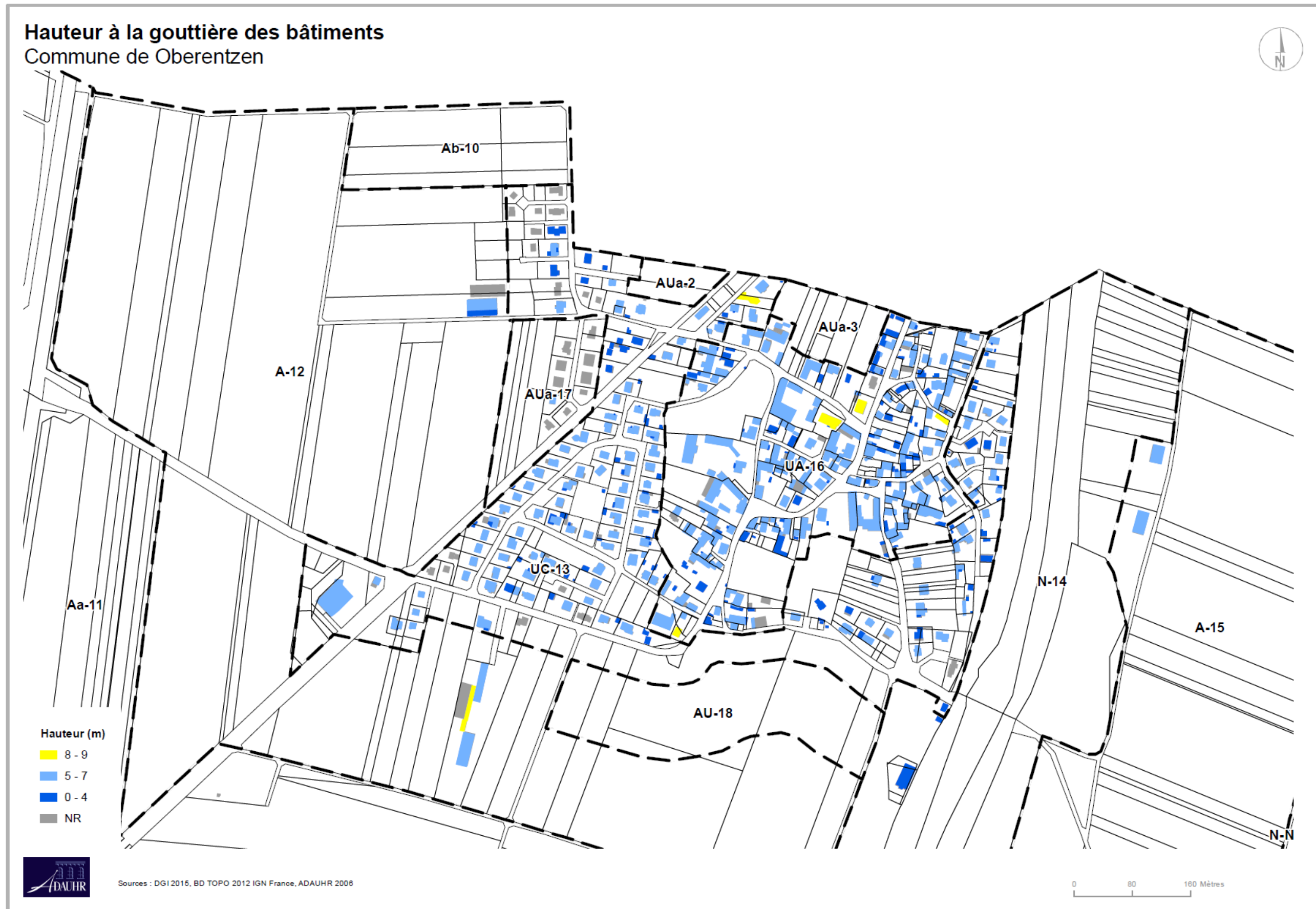
## Questionnement et enjeux

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 question semble ouverte sur la base de cette synthèse et des critères précédents étudiés ; 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.

Une autre question sera celle du traitement de la conurbation avec Niederentzen.

## 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	256	33,4%
5 – 7	2	499	65,1%
8 – 9	3	11	1,4%
<b>Total</b>	-	<b>766</b>	<b>100,0%</b>

Sur les 766 constructions recensées à Oberentzen sur le plan cadastral le plus récent, seules 11 dépassent les 7 mètres à l'égout. La construction la plus haute atteint les 9 mètres à l'égout du toit (une maison individuelle) ; l'Eglise affiche quant à elle 8 m à l'égout.

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
UC	UC-13	3	9	5	5
UE	UE-7	5	7	6	6
Aua	AUa-3	4	4	4	5
	Aua-17	7	7	7	
A	A-12	4	8	6	6
	A-15	7	7	7	
N	N-8	5	5	5	4
	N-14	3	5	4	
Na	Na-9	4	4	4	4
Nb	Nb-6	4	5	5	5

Comprenant 65,1 % des bâtiments d'Oberentzen, 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 (33,4 %).

Ainsi, les deux premières classes de hauteurs regroupent 98,6 % des constructions à Oberentzen, chiffre qui illustre la très grande homogénéité des hauteurs dans la commune.

La zone UA (centre ancien) affiche une hauteur moyenne de 5 mètres à l'égout du toit. Les hauteurs y sont très peu variées.

Les zones et secteurs UC et AUa, qui sont également marquées par une forte homogénéité des hauteurs de constructions, affichent une moyenne également de 5 m à l'égout.

Les zones A qui montrent les hauteurs les plus élevées: avec une moyenne de 6 mètres à l'égout du toit pour des constructions agricoles.

## 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 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 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 (m2)	Taille moyenne du bâti au sol (m2)	Superficie bâtie cumulée au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UA	UA-16	1	110	110	0,01	13,6	0,1%
UC	UC-13	33	3 107	94	0,31	23,2	1,3%
AUa	AUa-17	12	1 502	125	0,15	2,5	6,0%
Aa	Aa-11	1	448	448	0,04	179,3	0,0%
<b>Total</b>		<b>47</b>	<b>5 167</b>	<b>777</b>	<b>0,52</b>	<b>218,6</b>	<b>0,2%</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.

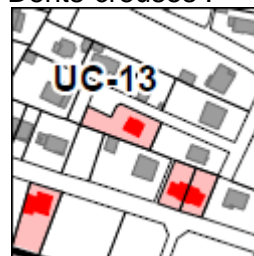
Le centre ancien UA ne voit apparaître qu'une seule nouvelle construction.

La zone UC, s'est par contre beaucoup plus développée. On y dénombre quelques petites opérations organisées (achèvement d'anciens lotissements ou AFU) ainsi que des comblements de dents creuses.

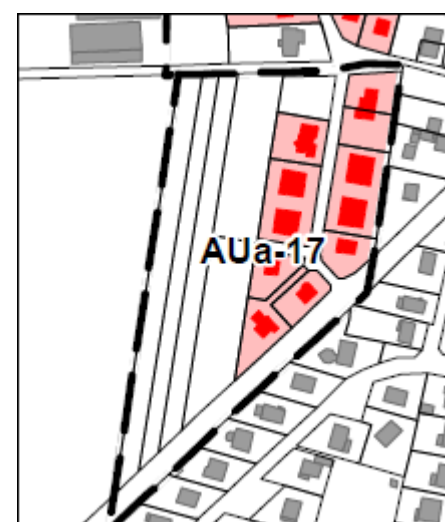
- Nouveau quartier rue de la Chapelle :



- Dents-creuses :



La zone d'extensions pour l'habitat AUa s'est également bien construite, près de la moitié du secteur est remplie :



Intitulé PLU	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				
			Zone d'analyse (m2)	Parcelles bâties (m²)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	Part en % des parcelles dans la zone
UC	UC-13	44	231 692	21 739	2,2	23,2	9,4%
AUa	AUa-17	9	25 117	7 711	0,8	2,5	30,7%
A	A-12	5	527 245	546	0,1	52,7	0,1%
Aa	Aa-11	1	1 793 243	4 602	0,5	179,3	0,3%
<b>Total</b>		<b>59</b>	<b>2 577 297</b>	<b>34 598</b>	<b>3,5</b>	<b>257,7</b>	<b>1,3%</b>

La consommation d'espace totale résultante dans les zones du PLU en vigueur est d'environ 3,5 hectares et affecte environ 59 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2016, rapportés aux zones d'assises du PLU, représentent environ 1,3 % de la superficie de ces dernières.

Ainsi ont été consommés entre 2002 et 2016 :

- 2,9 ha pour de l'habitat et la mixité urbaine ;
- 0,5 ha pour les besoins de l'activité agricole.

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

## Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et des zones libres du PLU en vigueur (chapitre 2), le projet du futur PLUi pourrait reconsidérer l'inscription de certaines zones AU strictes ou AU indicées au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U.

Evidemment la question des secteurs d'extension doit prendre en compte la conurbation avec Niederentzen.



