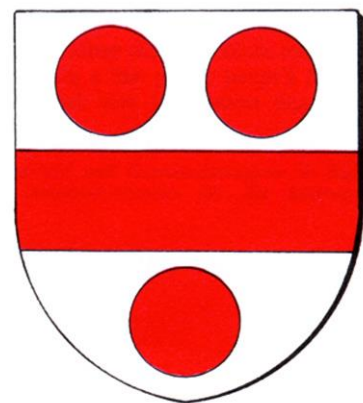


PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

OBERHERGHEIM



1.9 h 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

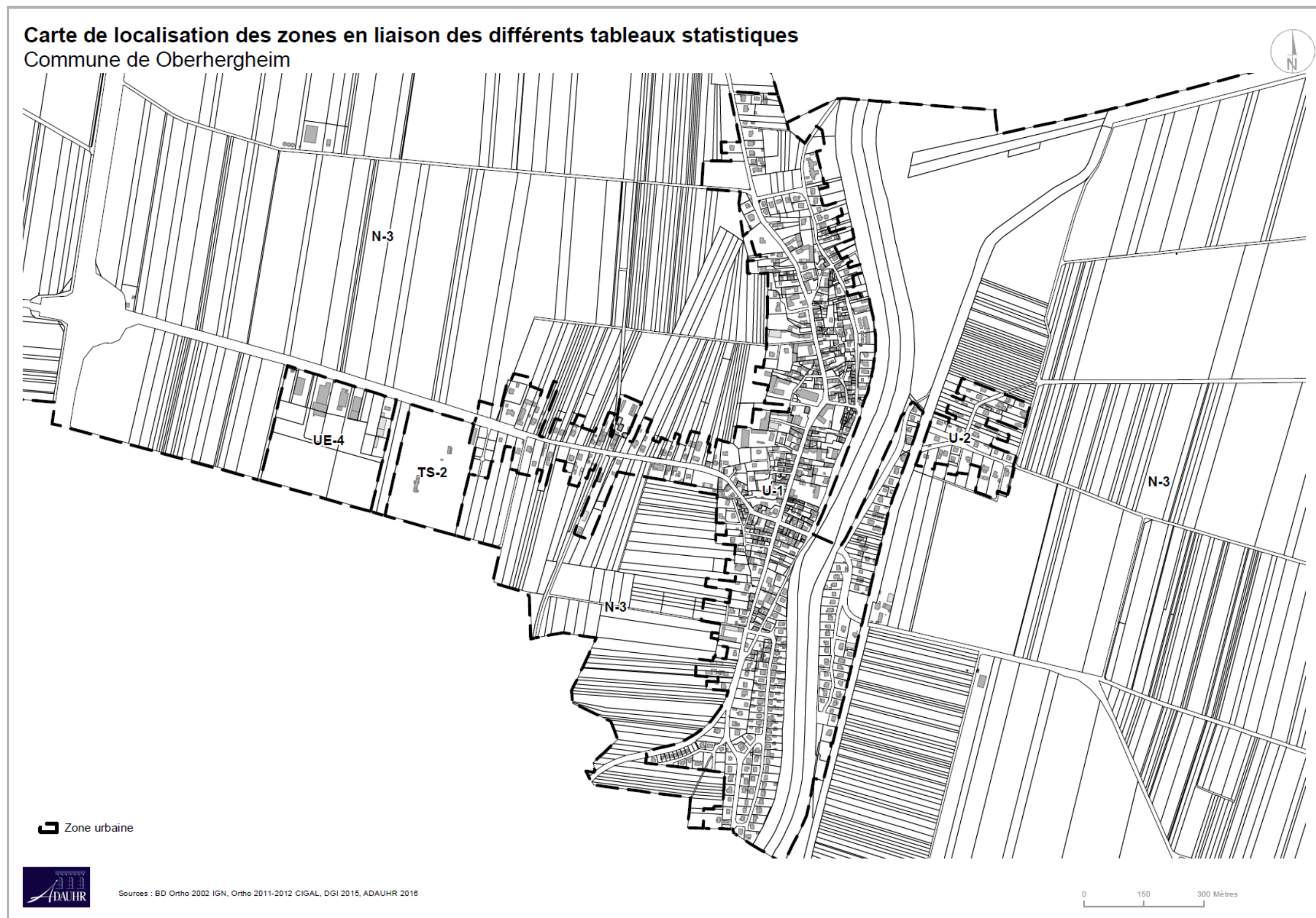


Décembre 2019

SOMMAIRE

1. Carte de repérage des zones d'analyse.....	2
2. Emprise du bâti dans les zones d'analyse	4
3. Emprise des infrastructures dans les zones d'analyse.....	7
4. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans les zones d'analyse.....	10
5. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans les zones d'analyse.....	13
6. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans les zones d'analyse	16
7. Hauteurs de construction dans les zones d'analyse.....	18
8. Consommation d'espace dans les zones d'analyse	20

1. Carte de repérage des zones d'analyse



Eléments méthodologiques

Contrairement aux autres communes de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin, Oberhergheim ne dispose pas d'un document d'urbanisme. Ainsi, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique sur la commune.

Le document précédent sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la commune d'Oberhergheim. L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux. Pour ce faire, la partie bâtie de la commune a été divisée en plusieurs grandes zones reprenant le T0 du SCoT en cours d'élaboration. On distingue ainsi:

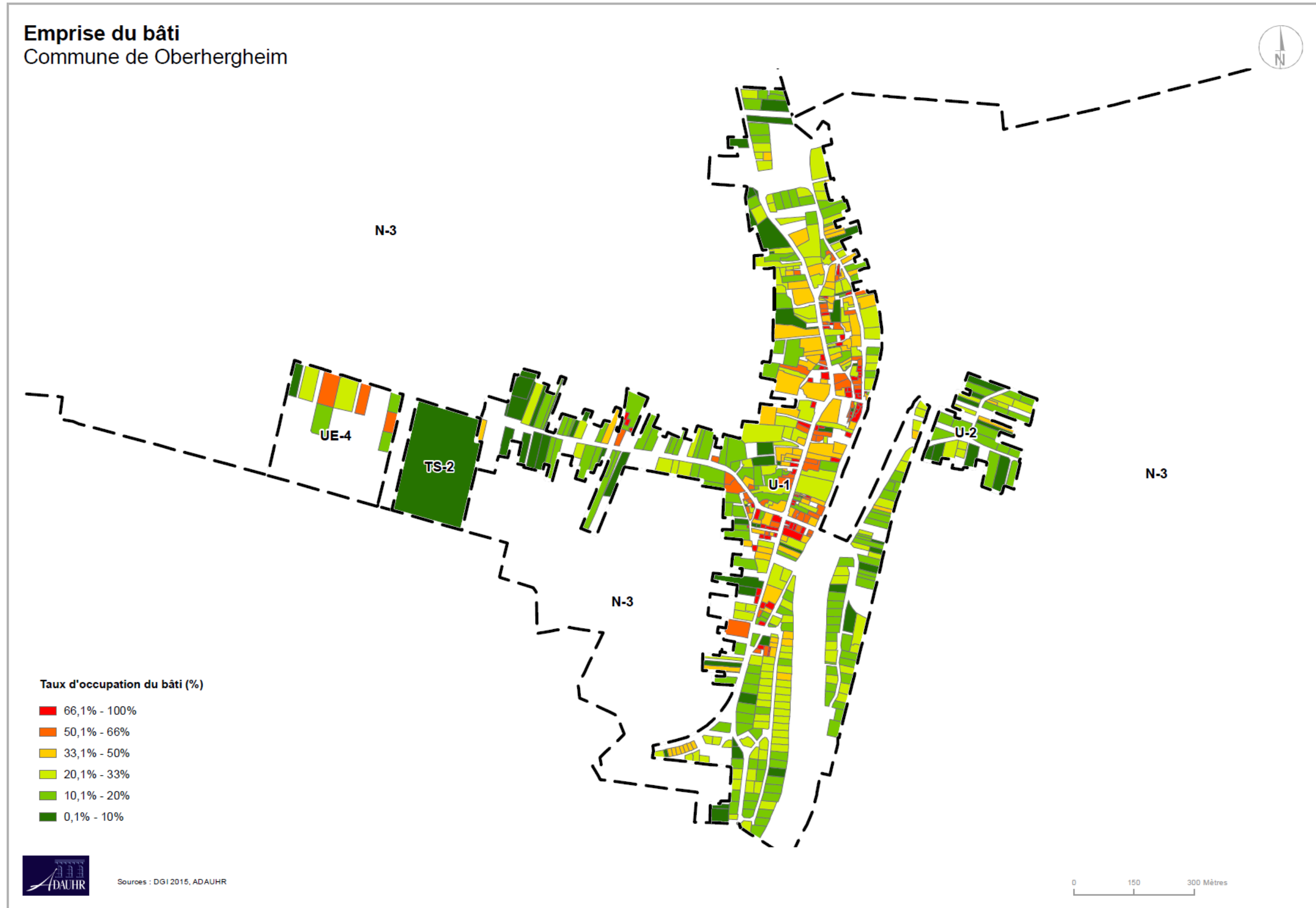
- U : le village ;
- TS : le terrain de sport ;
- UE : la zone d'activités
- N : le reste du ban.

Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant une réflexion sur les délimitations en zonage du futur PLUi, soit afin de tenir compte plus justement des réalités, 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.

Le tableau ci-joint indique les superficies des zones d'analyse délimitées :

Type de zones	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)
U	U-1	65,0
	U-2	4,5
TS	TS-2	5,1
UE	UE-4	8,3
N	N-3	1 906,5

2. Emprise du bâti dans les zones d'analyse



Eléments méthodologiques

Le document «emprise du bâti» récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le village et sur la zone d'activités et zone sportive.

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. L'emprise au sol est un critère qui pourrait éventuellement être réglementé dans le futur PLUi.

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'Oberhergheim. 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 constructions dans les parties agricoles ou naturelles sont plus anecdotiques, ces espaces étant très peu le support de constructions, 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.

Le cadastre recense 17 bâtiments hors agglomération. 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 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
N-3	17	0,57	148,65	1906,47	0,4%	7,8%

Concernant les parties urbaines, les résultats sont plutôt attendus :

Intitulé	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
U	U-1	9,7	40,0	65,0	24,3%	61,6%
	U-2	0,5	3,4	4,5	14,6%	75,9%
TS	TS-2	0,1	5,0	5,1	1,1%	99,2%
UE	UE-4	0,7	2,2	8,3	29,2%	26,8%
N	N-3	0,6	148,7	1 906,5	0,4%	7,8%
Total		11,5	199,4	1 989,4	5,8%	10,0%

La partie village présente une emprise du bâti moyenne de 24 %, c'est-à-dire qu'en moyenne ¼ de la parcelle est surbâtie.

On note une différence de densité, entre un centre ancien plus dense (teintes oranges-rouges sur la carte), et les extensions pavillonnaires (anciennes et récentes) qui affichent des densités plus faibles (teintes vertes sur la carte).

Centre ancien :



Extensions pavillonnaires :



Logiquement dans la zone d'activités et zone sportive, les chiffres d'emprise du bâti sont plus faibles, ces espaces répondent évidemment à d'autres logiques que les quartiers d'habitations.

Il est intéressant de noter, que malgré l'absence de document d'urbanisme, Oberhergheim présente une morphologie urbaine composée de tissus urbains similaires aux communes voisines : à savoir un centre ancien plus dense et compact, puis des extensions pavillonnaires classiques.

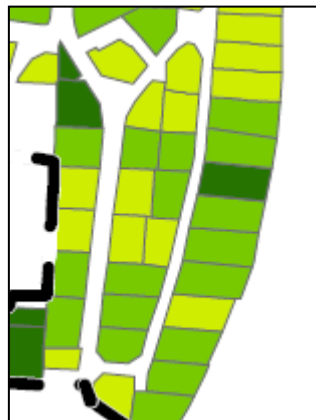
Les extraits suivants illustrent ces ressemblances morphologiques en comparant différents quartiers d'Oberhergheim et de Niederentzen.

COMMUNE ETUDIEE

Centre ancien d'Oberhergheim :



Extensions d'Oberhergheim :



EXEMPLE DE COMPARAISON

Centre ancien de Niederentzen :



Extensions de Niederentzen :



A ce stade des analyses, il est également possible d'évaluer la densité de population réelle de la commune d'Oberhergheim. 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 village regroupant des quartiers urbains mixtes, soit une surface urbaine effective d'environ 42,3 hectares.

La densité de population d'Oberhergheim en 2012 (population légale 2015) est de 28,4 habitants à l'hectare pour 1 200 habitants.

De même, on peut estimer la densité moyenne d'Oberhergheim en termes de logements par hectare en rapportant le nombre de logements recensés par l'INSEE à la surface urbaine effective calculée plus haut (42,3 hectares).

L'INSEE recense 543 logements en 2012 à Oberhergheim, soit une densité moyenne d'environ 12,8 logements/hectare.

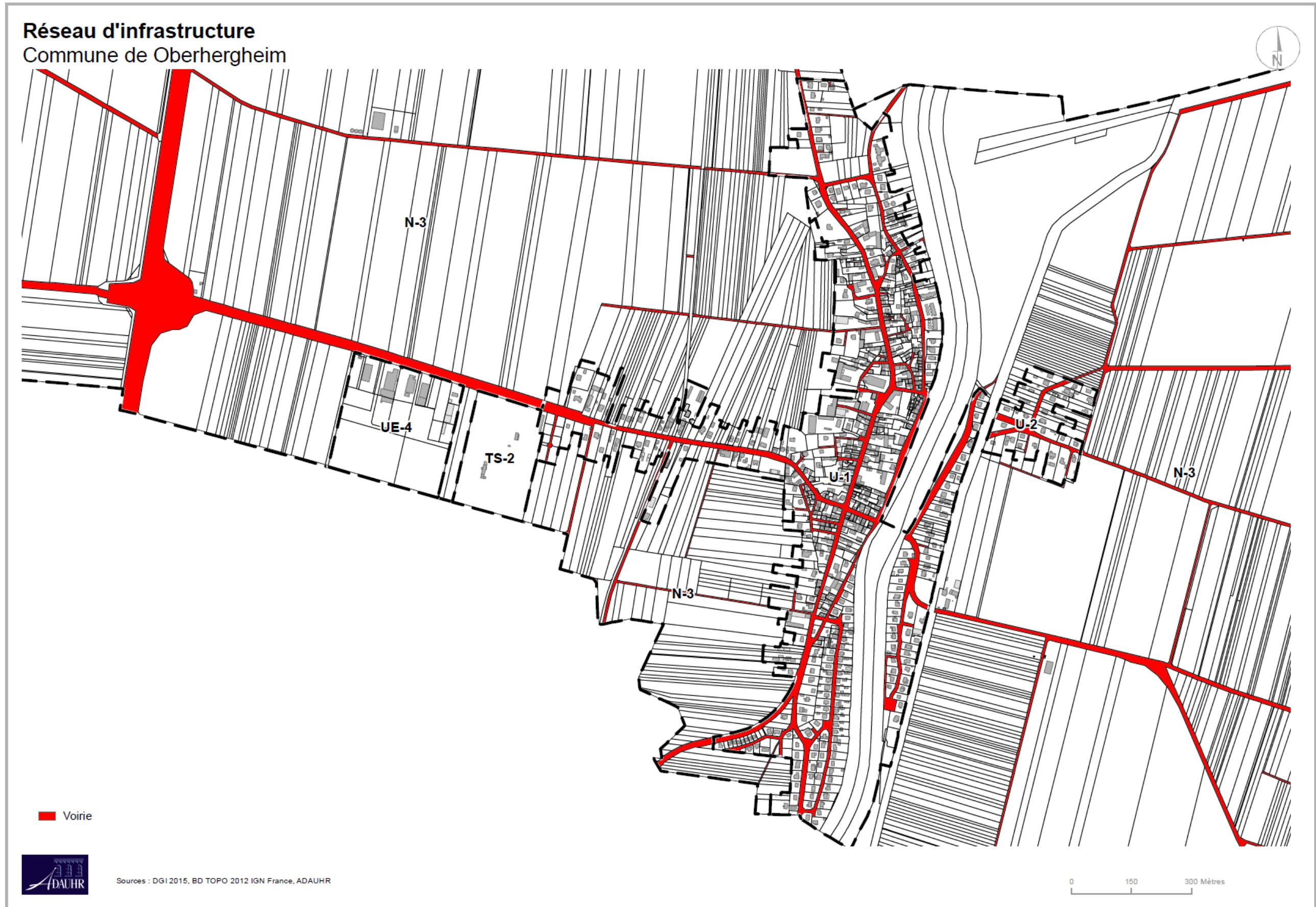
Questionnement et enjeux

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

Une première réponse pourrait être de diviser le territoire ainsi :

- centre ancien ;
- zones d'habitat pavillonnaire ;
- zone d'activités ;
- zone sportive et loisirs ;
- éventuelles zones d'extensions et/ou réserve foncière ;
- zones agricoles ;
- zones naturelles.

3. Emprise des infrastructures dans les zones d'analyse



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.

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 (micro 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	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
U	U-1	8,9	65,0	13,6%
	U-2	0,6	4,5	12,7%
TS	TS-2	0,0	5,1	0,8%
UE	UE-4	0,1	8,3	1,1%
N	N-3	51,8	1 906,5	2,7%
Total		61,4	1 989,4	3,1%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 61,4 ha sur le ban d'Oberhergheim.

Etant bâti le long de l'Ill, la trame viaire du village est évidemment marquée par une forte linéarité Nord-Sud parallèle au cours d'eau.

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

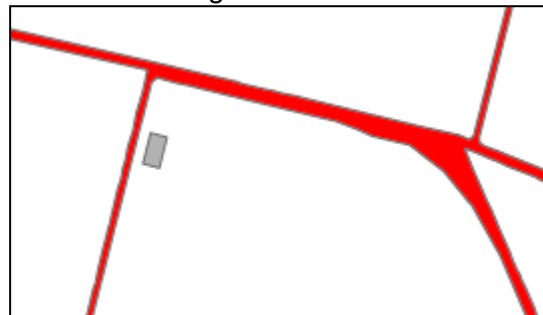
- La trame serrée, des rues, ruelles, venelles piétonnes et place, correspondant au noyau villageois originel :



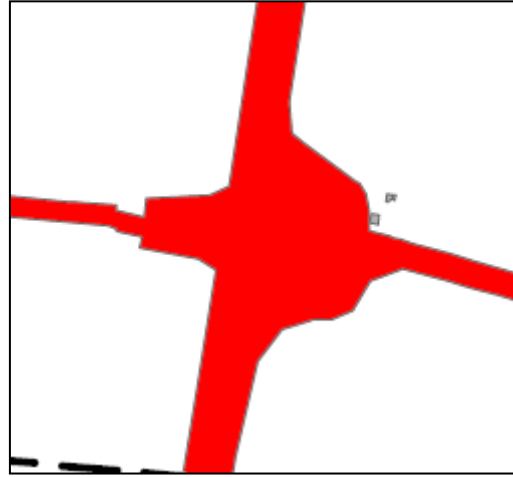
- Les voies des lotissements, organisées pour desservir rationnellement les constructions, favorablement greffées sur la trame viaire rectiligne d'ensemble :



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



- On notera enfin la forte emprise de l'autoroute A35 et de son échangeur :



Au final, le village affiche une emprise viaire moyenne d'environ 13 % dans les parties urbanisées. Logiquement, ce taux est plus élevé dans les extensions pavillonnaires que dans le centre ancien.

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 Oberhergheim dans les extensions pavillonnaires).

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 les zones d'analyse



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics. Il s'agit de mesurer la distance qui sépare les constructions des voies publiques.

Ce critère pourrait faire l'objet d'une réglementation dans le futur PLUi. Pour l'instant la règle appliquée à Oberhergheim est celle du RNU, qui peut se résumer ainsi : «*Plus je construis haut, plus je dois reculer par rapport à la voie*».

La carte a été également réalisée 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. La catégorie intermédiaire fait ressortir graphiquement des cas particuliers (il s'agit souvent d'annexes aux constructions principales).

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	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
U	U-1	277	93	1 211	1 581
	U-2	4	1	83	88
TS	TS-2	0	0	10	10
UE	UE-4	1	0	17	18
N	N-3	2	3	40	45
Total		284	97	1 361	1 742

En moyenne, la majorité des constructions du village sont implantées avec un recul de plus de 3 mètres. Résultat logique pour une commune qui applique le RNU.

Les constructions implantées à l'alignement se retrouvent quasi-exclusivement dans le centre ancien.

En effet, le centre ancien ressort graphiquement le plus en rouge.

On remarque, que le long des rues du centre ancien le bâti est à l'alignement. Cependant, on compte également beaucoup de constructions en deuxième rangée qui sont en recul.

On retrouve ainsi à nouveau une distinction nette entre un centre ancien marqué par des constructions alignées et des extensions pavillonnaires où les constructions en recul sont la règle.

A nouveau cette distinction n'est pas surprenante et se retrouve dans d'autres communes de la CCCHR.

Les extraits suivants illustrent ces ressemblances morphologiques en comparant différents quartiers d'Oberhergheim et de Biltzheim.

COMMUNE ETUDIEE

Centre ancien d'Oberhergheim :



Extensions d'Oberhergheim :



EXEMPLE DE COMPARAISON

Centre ancien de Biltzheim :



Extensions de Biltzheim :



Ainsi, l'agglomération d'Oberhergheim 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 Oberhergheim, en dehors du centre-village, un quartier où le recul n'est pas très largement prépondérant.

Ce type de configuration est le marqueur d'un village qui, d'une petite bourgade disposant d'une centralité à la morphologie plus compacte et dense, s'est développée au gré des desserments urbains du village-centre, en profitant de sa bonne situation. Développement qui reste fortement marqué par l'urbanisation le long des voies, constat logique pour une commune appliquant le RNU.

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.

5. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans les zones d'analyse



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Ce critère pourrait faire l'objet d'une réglementation dans le futur PLUi. Pour l'instant la règle appliquée à Oberhergheim est celle du RNU, qui est extrêmement souple, et permet de s'implanter sur limites ou en recul.

La carte a été également réalisée 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.

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	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
U	U-1	997	131	453	1 581
	U-2	33	6	49	88
TS	TS-2	0	0	10	10
UE	UE-4	11	2	5	18
N	N-3	10	4	31	45
Total		1 051	143	548	1 742

La commune d'Oberhergheim 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.

Dans le centre ancien, la quasi-totalité des constructions sont implantées sur limites séparatives :



Tandis que dans les extensions récentes, on retrouve souvent la construction principale (pavillon) en recul, et les annexes (abris de jardin par exemple) sur limites :



Il faut tout de même noter que la grande souplesse induite par le RNU se traduit ponctuellement par une certaine diversité morphologique :

- Maisons en bande accolées par les garages :



- Maisons en ordre semi-continu, implantées sur limite parcellaire :



Questionnement et enjeux

La commune d'Oberhergheim étant régit pour le RNU présente une souplesse très large quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Si le centre ancien apparaît fortement marqué par les constructions sur limites, les logements des extensions sont majoritairement implantés en recul.

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 les zones d'analyse



Eléments méthodologiques

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

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.

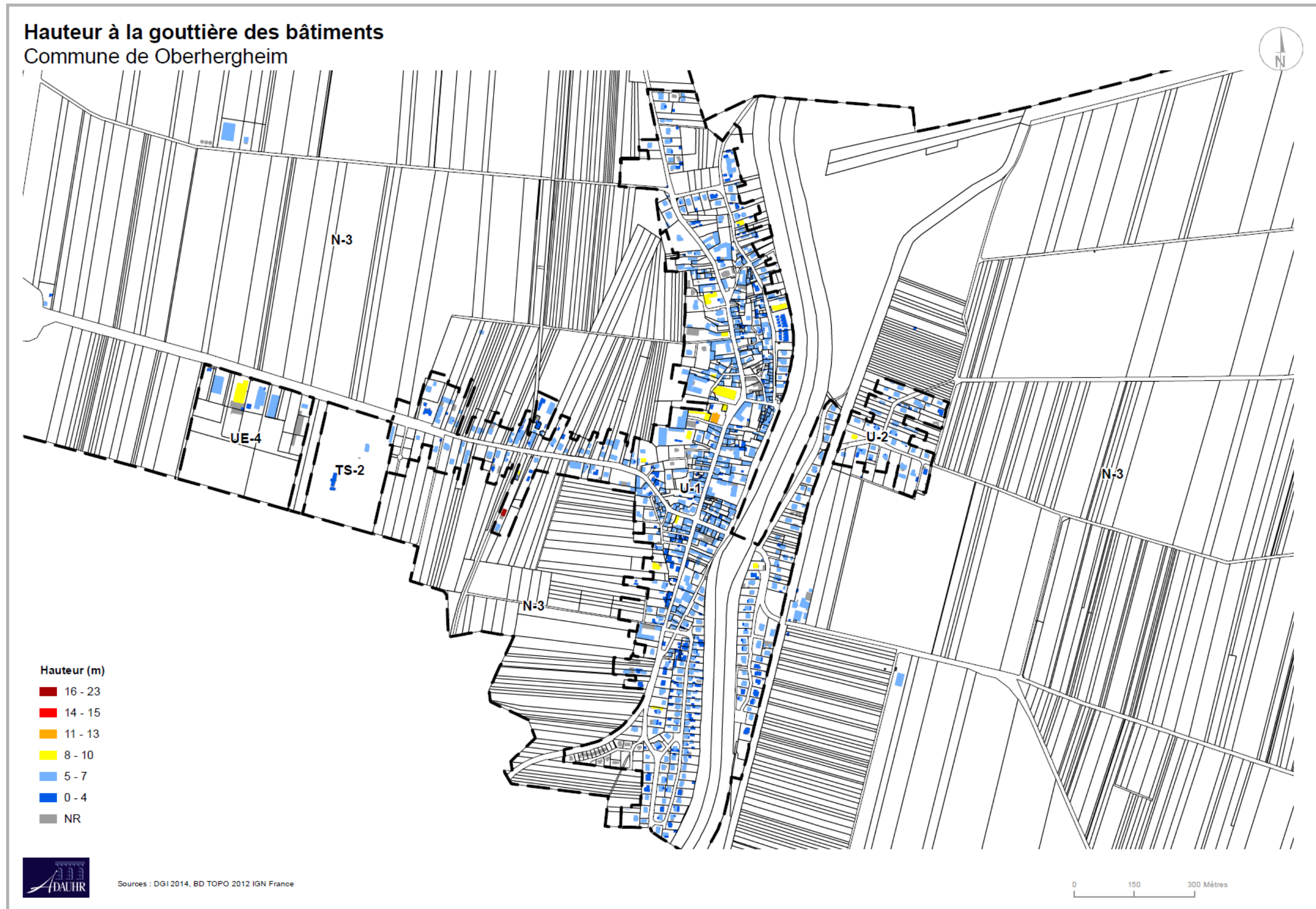
A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui de fait respectent les reculs de type RNU. Et en bleu, on retrouve tous les cas intermédiaires qui tantôt sont situés sur une limite ou un alignement.

Questionnement et enjeux

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

- Comment diviser la commune en zones différentes associées à des règles écrites ?
- Le traitement de la conurbation avec Biltzheim (au Sud).
- 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 d'analyse



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 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	506	31,9%
5 – 7	2	1 046	65,9%
8 – 10	3	32	2,0%
11 – 13	4	3	0,2%
14 – 15	5	0	0,0%
16 – 27	6+	1	0,1%
Total	-	1 588	100%

Sur les 1 588 constructions recensées à Oberhergheim sur le plan cadastral le plus récent, seules 2 dépassent les 4 mètres à l'égout. Il s'agit notamment de la Mairie qui atteint les 11 mètres à l'égout du toit et de l'église qui atteint les 12 mètres.

Comprenant 65,9 % des bâtiments d'Oberhergheim, 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 (31,9 %).

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

Types de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
U	2	23	5,4
TS	4	5	4,3
UE	3	10	6,1
N	2	12	5,1

La hauteur moyenne à l'égout est de 5,4 mètres dans le village, contre 6,1 mètres dans la zone d'activités.

Questionnement et enjeux

Faut-il considérer les critères réglementaires de hauteurs dans le futur PLUi pour la commune d'Oberhergheim ?

Actuellement la commune applique le RNU, qui est très souple au niveau des hauteurs.

8. Consommation d'espace dans les zones d'analyse



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'assise (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 9 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

Le premier tableau recense les constructions apparues dans le village et la zone d'activités et de loisirs. Le deuxième tableau recense toutes les parcelles consommées, à la fois dans le village et dans les zones agricoles et naturelles (au sens du RNU) de la commune.

Intitulé	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)	%
U	U-1	97	7 405	76	0,7	65,0	1,1%
	U-2	15	935	62	0,1	4,5	2,1%
UE	UE-4	6	3 427	571	0,3	8,3	4,1%
N	N-3	7	1 543	220	0,2	1 906,5	0,0%
Total		125	13 311	930	1,3	1 984,3	0,1%

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 en revanche une donnée plus sûre et qui correspond réellement à la surface bâtie construite entre 2002 et 2016.

On notera deux opérations organisées :

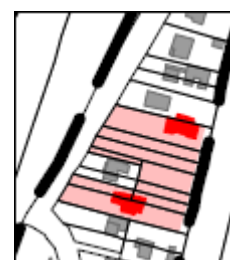
- Rue de l'III :



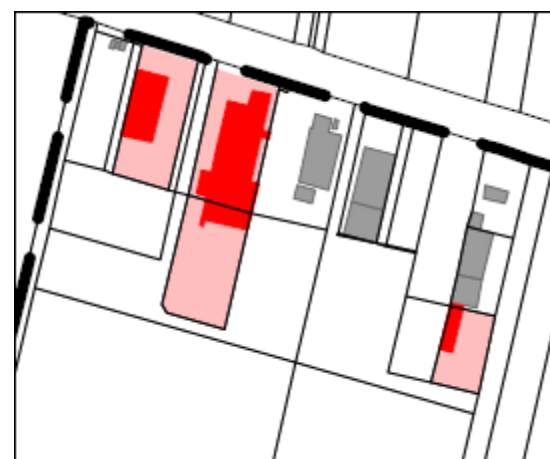
- Au Sud (près de Biltzheim) :



La plupart des autres constructions viennent combler des dents creuses :



La zone d'activités s'est également développée ; cependant le plus grand bâti construit est actuellement mis en vente :



Intitulé	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
U	U-1	69	649 973	42 781	4,3	65,0	6,6%
	U-2	7	45 104	5 668	0,6	4,5	12,6%
UE	UE-4	5	83 320	11 336	1,1	8,3	13,6%
N	N-3	10	19 064 719	6 446	0,6	1 906,5	0,0%
Total		91	19 843 117	66 231	6,6	1 984,3	0,3%

La consommation d'espace totale résultante sur le ban communal est d'environ 6,6 hectares et affecte 91 parcelles de propriété.

Ainsi, ont été consommés entre 2002 et 2016 :

- 4,9 ha pour de l'habitat et la mixité urbaine ;
- 1,1 ha pour l'activité économique ;
- 0,6 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

Les vides restants sont-ils suffisants pour les besoins de la commune ?

Comment appréhender un éventuel travail sur un ou des secteurs d'extension ?

