

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



BALDERSHEIM

1.a- Diagnostic urbain Analyse spatiale

PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du : 20 mars 2017



Le Maire

Pierre LOGEL

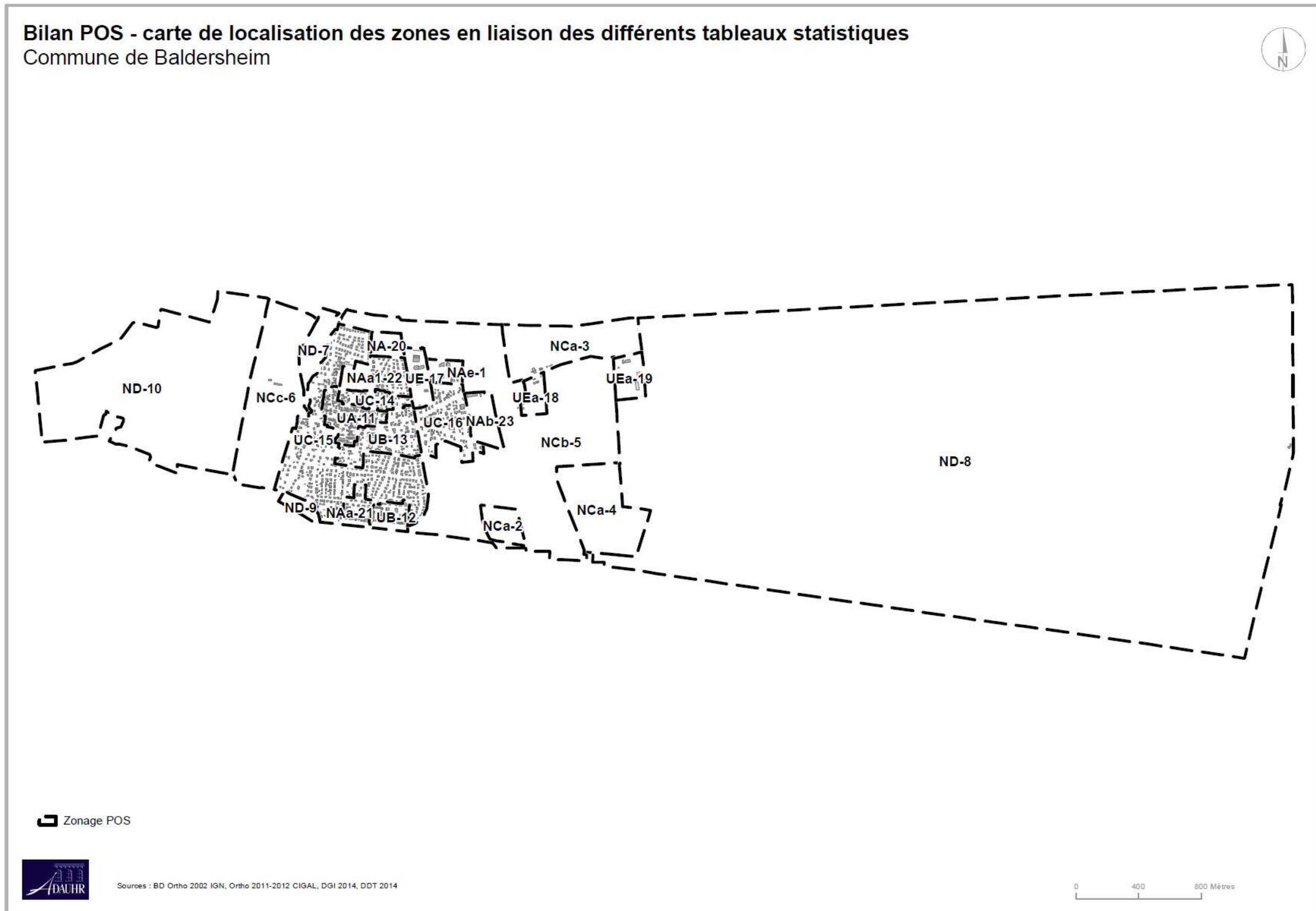


FEVRIER 2017

SOMMAIRE

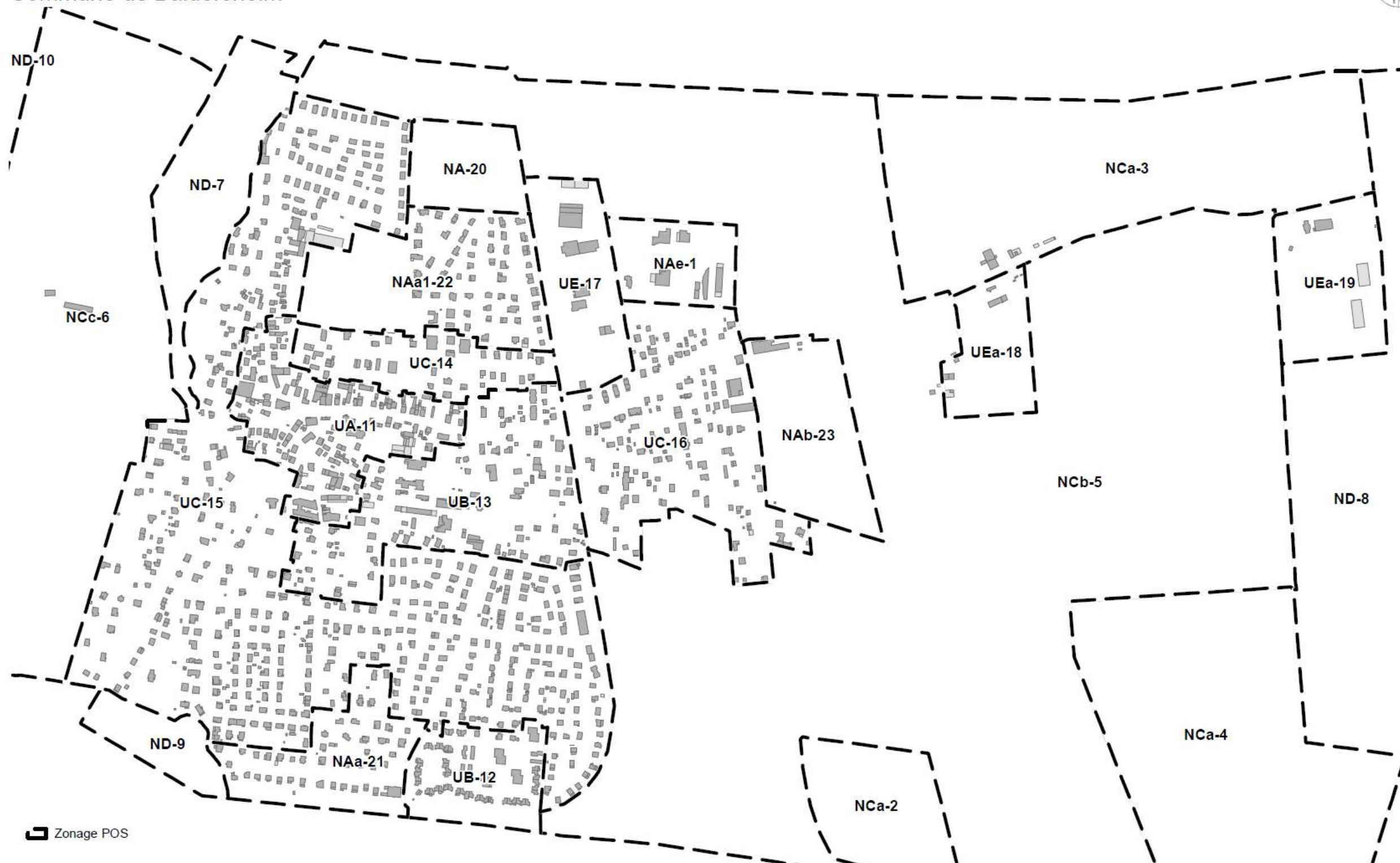
1. Cartes de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur.....	2
2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS.....	5
3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	8
4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	12
5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	15
6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	18
7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS	21
8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS	23
9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	26

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 Baldersheim



Zonage POS



Sources : BD Ortho 2002 IGN, Ortho 2011-2012 CIGAL, DGI 2014, DDT 2014



Eléments méthodologiques

Les présents documents servent de cartes de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Baldersheim. L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération, ses potentialités et son évolution au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et se faisant, d'analyser également la répartition en zones proposées par le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur au travers des principaux articles qui façonnent la forme urbaine.

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 zonages du POS, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur. Il se peut en effet, que la morphologie actuelle d'une zone UC (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones UC classées au POS.

Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant de faire évoluer les délimitations en zonage du futur PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité (scénario tendenciel), soit par choix délibéré de renforcer tel ou tel aspect réglementaire afin d'infléchir à moyen et long termes la physionomie urbaine des quartiers (objectif de densification par exemple).

Ainsi, si la commune de Baldersheim au travers de son plan de zonage POS délimite 14 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 23 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

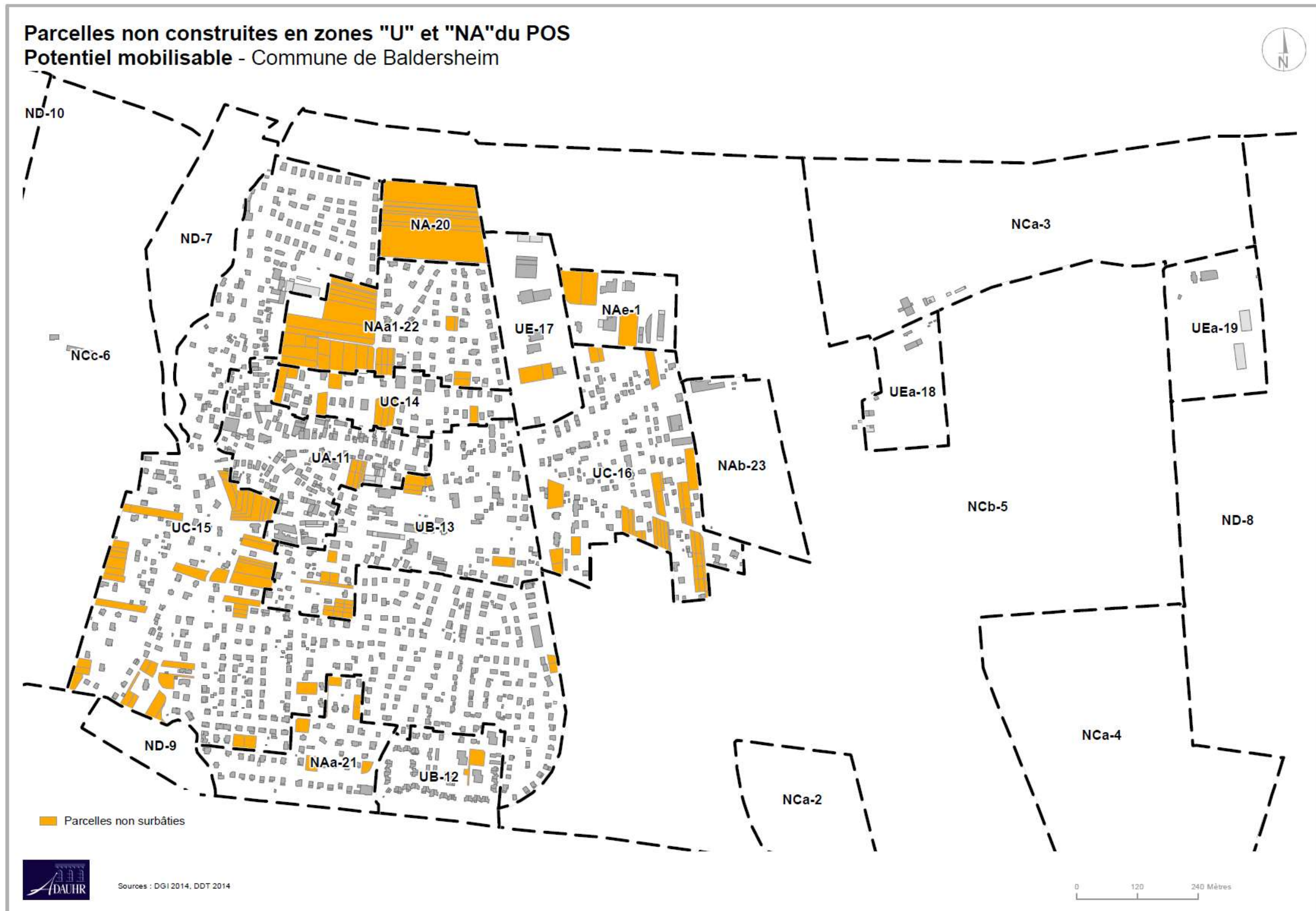
Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse.

Précisons quelques points en termes d'appellation dans le POS de Baldersheim :

- **UA** : Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de commerces et de services à la population, correspondant au vieux village
- **UB** : Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité, comportant des services à la population et des équipements publics
- **UC** : Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de faible densité correspondant à des extensions urbaines récentes et notamment aux opérations réalisées sous la forme de lotissements.
- **UE** : La zone UE est réservée aux activités artisanales et industrielles dont les nuisances sont limitées et compatibles avec la proximité des habitations.
 - **UEa** : Le secteur UEa correspond aux activités de fabrication et de transformation en rapport avec l'extraction de gravier du secteur NCa.
- **NAa** : Le secteur NAa est destiné principalement à l'extension de l'habitat sous la forme de lotissements ou de groupes d'habitation à dominante pavillonnaire.
 - **NAa1** : Le secteur NAa1 a fait l'objet d'une étude paysagère particulière destinée à mettre en place des dispositions réglementaires qui assurent le respect des critères de l'article L 111-1-4 du code de l'Urbanisme pour les constructions aux abords des entrées de ville (organisation urbaine cohérente, qualité de l'architecture et des paysages...).
 - **NAe** : Le secteur NAe correspond à l'extension de la zone d'activités économiques
 - **NAb** : Le secteur NAb correspond aux équipements sportifs de la commune.
- **NCa** : Le secteur NCa correspond aux aires d'exploitation des gravières.
- **NCb** : Il s'agit d'une zone agricole inconstructible à cause de son intérêt paysager.
- **NCc** : Il s'agit d'une zone agricole constructible pour les besoins agricoles.
- **ND** : Zone naturelle majoritairement boisée.

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)	
1_U	UA	UA-11	7,6	7,6
	UB	UB-12	4,2	15,6
	UB	UB-13	11,4	
	UC	UC-14	4,4	62,1
	UC	UC-15	44,6	
	UC	UC-16	13,1	
	UE	UE-17	5,1	13,8
	UEa	UEa-18	3,5	
	UEa	UEa-19	5,3	
2_NA	NAa	NAa-21	5,4	14,1
	NAa1	NAa1-22	8,7	
	NAe	NAe-1	3,2	3,2
	NAb	NAb-23	5,9	5,9
	NA	NA-20	3,2	3
3_NC	NCb	NCb-5	114,8	202,9
	NCc	NCc-6	36,6	
	NCa	NCa-2	5,2	
	NCa	NCa-3	22,8	
	NCa	NCa-4	23,4	
4_ND	ND	ND-7	6,7	948,4
	ND	ND-8	833,3	
	ND	ND-9	2,4	
	ND	ND-10	106,0	

2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS



Eléments méthodologiques

Le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (NA et NA avec indice) du POS de la commune de Baldersheim. Son but est de montrer le potentiel résiduel existant dans l'agglomération.

Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG (Système d'Information Géographique) sélectionne les parcelles non surbâties. Le résultat obtenu est ensuite confronté à une vérification sur photo aérienne de l'IGN, en l'occurrence celle de fin 2012 (on sait que les reports de constructions ont souvent au moins deux ans de retard sur le fond de plan cadastral) et à une approche terrain (parcs et stationnements principaux ont notamment été enlevés de ce potentiel) ou communale (prise en compte des opérations en cours).

Les limites de l'exercice sont de deux ordres : technique tout d'abord ; le fond de plan 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) ; de temps ensuite : il est difficile de vérifier au jour le jour sur le terrain l'ensemble des résultats.

Ce plan sert de support d'analyse initial sur les potentialités foncières mobilisables. Il devra être complété ou régulièrement mis à jour par des données communales sur les délivrances de permis de construire, de lotir ou d'aménager, voire de certificats d'urbanisme afin de «coller» au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme.

Tableaux de synthèse des données

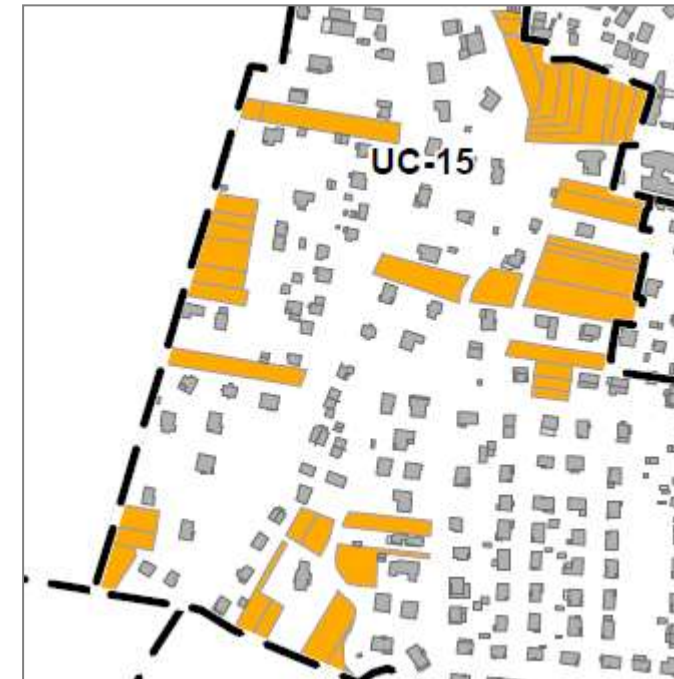
A ce jour l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **13,6 hectares** dans les zones dédiées au POS de Baldersheim (zones U et NA), et ce quel que soit leur statut et/ou leur affectation particulière.

Intitulé POS	Superficies des parcelles vides		
	en m ²	en ha	part en % des vides
UA	1 707	0,2	0,0%
UB	7 505	0,8	0,1%
UC	55 151	5,5	0,6%
UE	1 977	0,2	0,0%
NA	70 128	7,0	0,7%
NC	1 606 697	160,7	16,9%
ND	7 756 668	775,7	81,7%
Totaux	9 499 833	950,0	100%

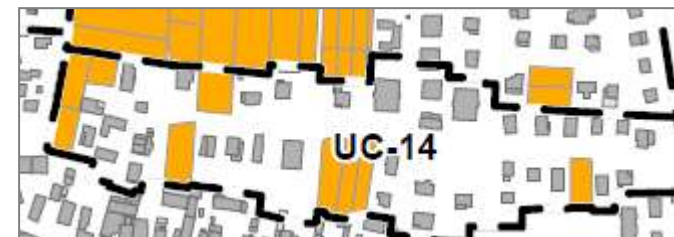
De fait les zones UA et UB sont quasiment pleines et n'offrent au total que 1 ha de parcelles vides, même si en apparence la zone UB est assez peu dense du fait de la présence de nombreux espaces publics.

Les secteurs UC sont fortement occupés, mais offrent encore un potentiel foncier de 5,5 ha.

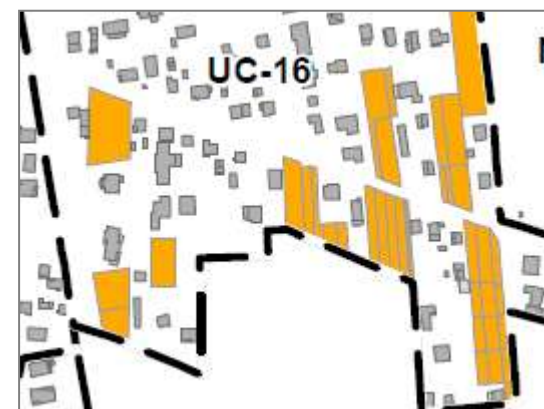
Le secteur UC-15 dispose notamment de plusieurs grandes entités foncières dans sa partie Sud-Ouest : il s'agit de l'extension urbaine qui borde la rue de Sausheim. Une partie de ces terrains est inondable et inconstructible.



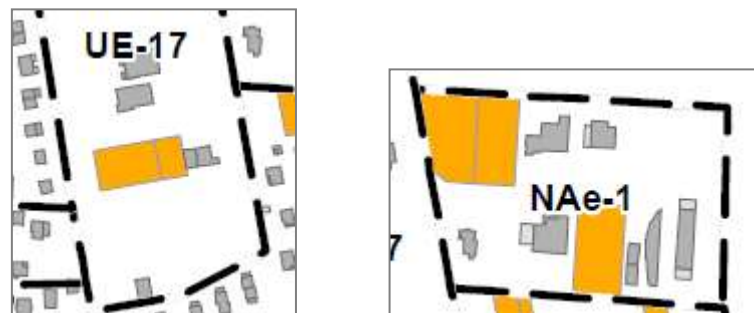
Le secteur UC-14, situé directement au Nord du centre-village (zone UA), présente 0,7 ha de parcelles vides.



Enfin, le secteur UC-16 offre potentiellement 1,7 ha mobilisables (parcelles enclavées ou étroites).



Concernant les zones réservées aux activités économiques, le secteur UE-17 contient deux parcelles vides, et le secteur NAe-1, trois parcelles vides (0,7 ha). On notera également un vide d'environ 1 ha en secteur UE-17, qui n'apparaît sur la carte par cette méthode d'analyse.



Les secteurs d'extension pour de l'habitat présentent deux profils différents : NAa-21 est quasiment plein et n'offre plus que 0,4 ha disponibles ; tandis que NAa1-22 dispose encore de 3 ha mobilisables, répartis sur la partie Ouest du secteur, en raison de la proximité d'une installation classée agricole qui limite les droits à construire à ses abords.



La commune dispose encore d'une réserve foncière NA-20 de 3 ha au Nord du ban.

Au vu de la taille de son ban communal et de la configuration des zonages de son POS, mais également de ces chiffres relatifs aux disponibilités foncières plutôt faibles (en NA comme en UE), la commune de Baldersheim apparaît quelque peu contrainte dans ses choix en termes d'urbanisme, en termes de marges de manœuvres.

De plus il convient de nuancer le constat dressé ici : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière.

De fait, certaines parcelles dites libres ou vides peuvent faire partie d'une propriété foncière plus vaste, voire sub bâtie, et ne sont pas systématiquement disponibles. De même, le fait d'apparaître comme exempt de construction n'est pas synonyme de disponibilité : le phénomène de rétention foncière par les propriétaires, les éventuelles contraintes d'aménagement sur site doivent être prises en considération.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficies des parcelles vides		
		en m ²	en ha	part de vide dans la zone
UA	UA-11	1 707	0,2	2,2%
UB	UB-12	1 126	0,1	2,7%
UB	UB-13	6 379	0,6	5,6%
UC	UC-14	6 500	0,7	14,8%
UC	UC-15	31 280	3,1	7,0%
UC	UC-16	17 370	1,7	13,2%
UE	UE-17	1 977	0,2	3,9%
NA	NAa-21	3 558	0,4	6,6%
NA	NAa1-22	29 676	3,0	34,3%
NA	NAe-1	6 908	0,7	21,3%
NA	NA-20	29 985	3,0	95,2%
NC	NCb-5	883 224	88,3	76,9%
NC	NCC-6	342 424	34,2	93,6%
NC	NCA-2	51 577	5,2	98,7%
NC	NCA-3	95 343	9,5	41,8%
NC	NCA-4	234 130	23,4	99,9%
ND	ND-7	56 856	5,7	84,4%
ND	ND-8	6 712 896	671,3	80,6%
ND	ND-9	18 265	1,8	77,3%
ND	ND-10	968 651	96,9	91,4%
Totaux		9 499 833	950,0	

Questionnement et enjeux

Face à ce premier constat brut et quantitatif, doit-on inscrire le projet de PLU dans les délimitations du POS pour faire face aux besoins de développement et d'aménagement de la commune de Baldersheim ?

Un premier élément de réponse sera apporté au chapitre qui traite de la consommation d'espace observée au cours de la décennie écoulée. Un autre sera fourni par les choix opérés en fonction des objectifs de développement et d'aménagement de leur commune.

3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



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(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 2014 fourni par la DGI (Direction Général 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 permet le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle.

Tous les résultats obtenus ont été reportés sur une carte synthétique 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 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, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Baldersheim.

Les données relatives aux zones agricoles (NC) ou naturelles (ND) sont plus anecdotiques, ces espaces n'étant généralement pas destinés à être urbanisés (contraintes réglementaires), et quand c'est le cas, les constructions 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 des zones urbaines et/ou urbanisables (U et NA) : cette information revêt son utilité au regard loi ALUR et de la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, qui toutes deux, encadrent aujourd'hui les possibilités de construire ou de s'étendre dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

On recense 16 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du POS : respectivement 10 en zone agricole (NC), 6 en zone naturelle (ND).

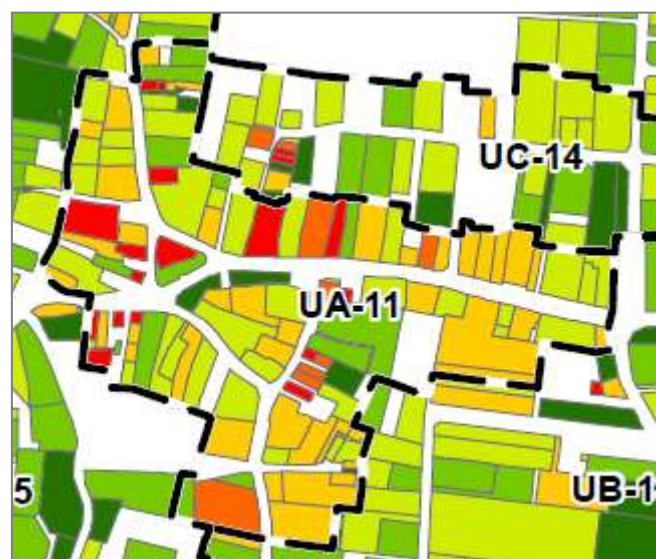
Ces 16 constructions devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du PLU afin de définir soit des zonages et une réglementation adaptés, soit un simple repérage cartographique et des indications réglementaires spécifiques quant à leur possibilités d'évolution.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie			Emprise en %	
		du bâti (ha)	des parcelles (ha)	de la zone d'assise (ha)	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
NC	NCb-5	0,00	0,00	114,81	14,8%	0,0%
NC	NCb-5	0,02	4,95	114,81	0,3%	4,3%
NC	NCc-6	0,00	0,00	36,58	28,2%	0,0%
NC	NCc-6	0,00	0,10	36,58	0,5%	0,3%
NC	NCc-6	0,00	0,01	36,58	2,8%	0,0%
NC	NCc-6	0,00	0,00	36,58	55,8%	0,0%
NC	NCc-6	0,00	0,15	36,58	0,1%	0,4%
NC	NCc-6	0,02	0,23	36,58	7,8%	0,6%
NC	NCc-6	0,05	0,48	36,58	9,8%	1,3%
NC	NCa-3	0,10	12,97	22,82	0,8%	56,8%
ND	ND-7	0,01	0,02	6,74	35,8%	0,3%
ND	ND-7	0,00	0,00	6,74	8,6%	0,0%
ND	ND-7	0,00	0,00	6,74	100,1%	0,0%
ND	ND-7	0,00	0,00	6,74	57,5%	0,0%
ND	ND-7	0,00	0,00	6,74	22,8%	0,0%
ND	ND-8	0,03	122,42	833,25	0,0%	14,7%
Total		0,22	141,32	1 375,48	0,2%	10,3%

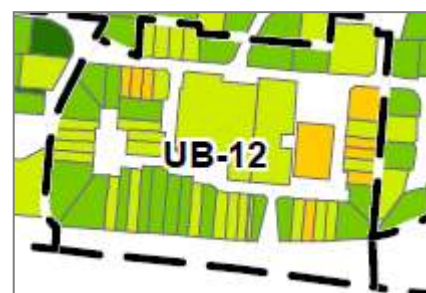
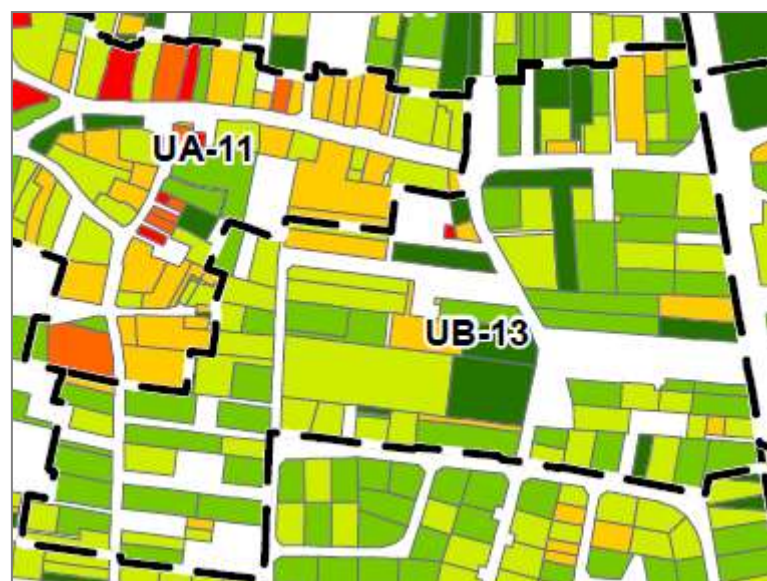
En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations contrastées :

Intitulé POS	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	2,08	5,83	7,60	35,7%	76,7%
UB	2,26	11,30	15,56	20,0%	72,7%
UC	8,10	44,68	62,14	18,1%	71,9%
UE	0,88	10,65	13,81	8,3%	77,1%
NAa	1,36	7,69	14,07	17,7%	54,6%
NAe	0,34	2,12	3,24	16,2%	65,4%
NAb	0,11	2,29	5,95	4,9%	38,6%
Total	15,14	84,57	122,37	17,9%	69,1%

Le fait que l'emprise moyenne des constructions en zone UA avoisine les 36%, et que leurs emprises parcellaires cumulées dépassent 76% n'étonne guère. Ce dernier chiffre est toutefois un score élevé qui vient en complément des constats émis sur les « vides » en UA qui sont faibles (confer paragraphe 2). Le tissu urbain correspond au village ancien, il est moyennement dense et comporte localement des éléments très dense : mairie, volumes d'origine agricole, hôtel-restaurant du Cheval Blanc, quelques maison sur petites parcelles.



En termes d'emprise du bâti, les deux secteurs UB présentent des scores légèrement différents : 24% pour UB-12 et 19% pour UB-13, qui s'apparente, sur ce point, plus à la zone UC. Cette différence s'explique notamment par un découpage parcellaire différent. Le secteur UB-13 est caractérisé par de grandes parcelles, tandis que le secteur UB-12 comprend beaucoup de petites parcelles (supportant des maisons accolées). Avec 73% en moyenne, l'emprise des parcelles bâties dans la zone est plutôt homogène et souligne à nouveau la forte occupation de la zone (confer paragraphe 2).



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
UA	UA-11	2,08	5,83	7,60	35,7%	76,7%
UB	UB-12	0,66	2,75	4,20	24,2%	65,4%
UB	UB-13	1,60	8,55	11,36	18,7%	75,3%
UC	UC-14	0,59	3,17	4,40	18,6%	71,9%
UC	UC-15	6,00	32,48	44,62	18,5%	72,8%
UC	UC-16	1,51	9,04	13,11	16,7%	68,9%
UE	UE-17	0,52	3,41	5,07	15,3%	67,3%
UE	UEa-18	0,10	3,34	3,48	3,0%	95,9%
UE	UEa-19	0,26	3,90	5,27	6,6%	74,1%
NA	NAa-21	0,57	3,42	5,42	16,7%	63,2%
NA	NAa1-22	0,79	4,27	8,65	18,5%	49,3%
NA	NAe-1	0,34	2,12	3,24	16,2%	65,4%
NA	NAb-23	0,11	2,29	5,95	4,9%	38,6%
NC	NCb-5	0,02	4,95	114,81	0,3%	4,3%
NC	NCc-6	0,07	0,96	36,58	6,8%	2,6%
NC	NCa-3	0,10	12,97	22,82	0,8%	56,8%
ND	ND-7	0,01	0,02	6,74	36,1%	0,3%
ND	ND-8	0,03	122,42	833,25	0,0%	14,7%
Total		15,36	225,89	1136,58	6,8%	19,9%

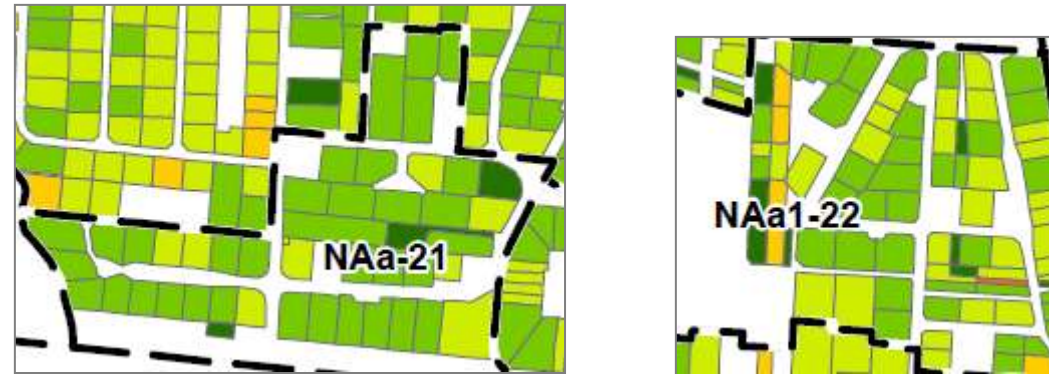
La zone UC, qui correspond à des extensions urbaines récentes et notamment aux opérations réalisées sous la forme de lotissements, montre une bonne homogénéité tant au niveau de l'emprise du bâti (18% en moyenne), qu'au niveau de l'emprise des parcelles bâties dans la zone (72% en moyenne), et ce malgré des typologies parcellaires et/ou des tailles de zonages très différentes.

La zone UC-15 présente une densité assez faible sur la zone centrale, sur un parcellaire généreux, et d'importantes marges de recul.



Ainsi, les zones UB et UC ne présentent pas des taux d'emprises bien différenciés ce qui, sur cet aspect, interroge les choix du zonage du POS, qui ne correspondent pas systématiquement à des morphologies urbaines distinctes et/ou des choix d'urbanisme différenciés.

Les deux zones d'extension pour de l'habitat inscrites au POS de Baldersheim présentent quasiment le même profil en termes d'emprises du bâti : environ 18% (comme la zone UC). En effet ces deux secteurs NAa correspondent à une même morphologie urbaine pavillonnaire supportée par un même type de découpage parcellaire, et où ont été appliquées des règles de prospect comparables à celles des zones urbaines périphériques.



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

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 des zones U et NAa du POS regroupant des quartiers urbains mixtes (on supprime de ce comptage les zones UE et NAe réservées aux activités et NAb réservée aux équipements sportifs), soit une surface urbaine effective d'environ 99 hectares.

La densité de population de Baldersheim en 2012 (population légale 2015) varie donc entre 27 à 26 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (2 644 ou 2 603 habitants).

Le secteur NA-20 du POS constitue une réserve foncière non utilisée.

Le secteur UE-17, réservé à de l'activité, voit son taux d'emprise du bâti s'élever à 15%, alors que ce même taux est bien plus faible dans les zones UEa (activités de traitement des matériaux des gravières).

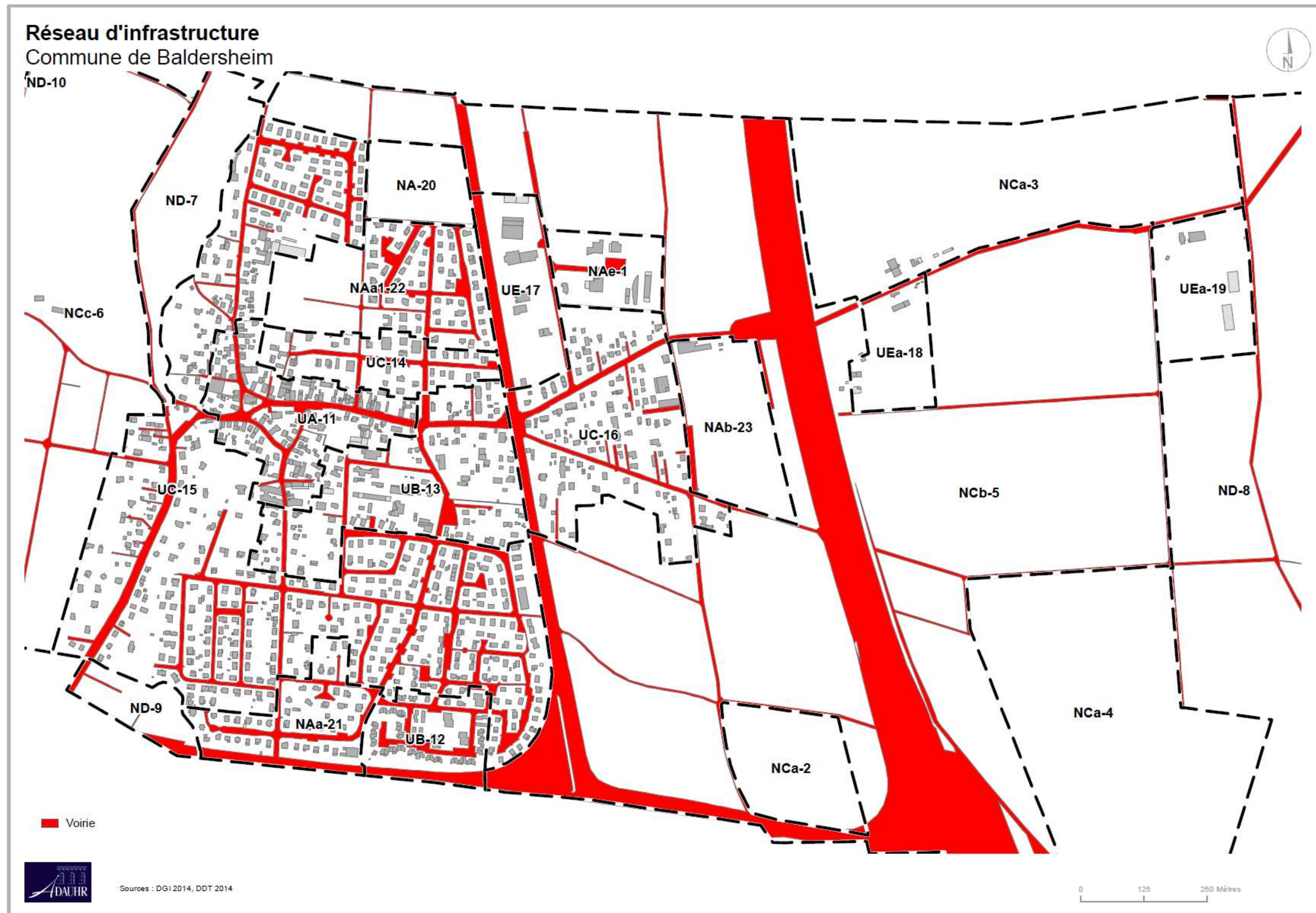
Questionnement et enjeux

Quelques réajustements de délimitations entre zones POS ou PLU ont lieu d'être afin de gagner en cohérence et d'optimiser le foncier urbain disponible ou bâti.

Dans une logique de densification et d'économie de foncier, le regroupement des zones UB et UC avec des règles adaptées semble le plus pertinent.

Le reclassement des secteurs NA indicées urbanisés (NAA-21 et la partie Est du secteur NAA1-22) en zone urbaine aura le même effet après disparition des éventuels cahiers des charges de lotissements encore en application.

4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures a 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.

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 des 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).

Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	1,18	7,60	15,5%
UB	2,38	15,56	38,7%
UC	8,93	62,14	41,0%
UE	1,30	13,81	26,9%
NAa	2,61	14,07	39,5%
NAe	0,33	3,24	10,3%
NAb	0,30	5,95	5,1%
NA	0,15	3,15	4,8%
NC	28,19	202,87	29,5%
ND	19,51	948,35	29,4%
Totaux	64,88	1 276,75	5,1%

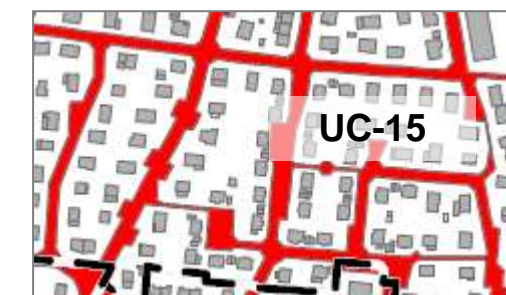
La commune de Baldersheim est traversée par plusieurs grands axes routiers, notamment Nord-Sud avec l'autoroute A35 et la départementale D201. Ces axes participent à l'accessibilité et à l'attractivité de Baldersheim, mais sont autant de contraintes pour l'urbanisation. De fait certaines constructions de la commune épousent parfaitement le tracé des ces grandes voies, et certaines rues ont été tracées en parallèle de ces axes.



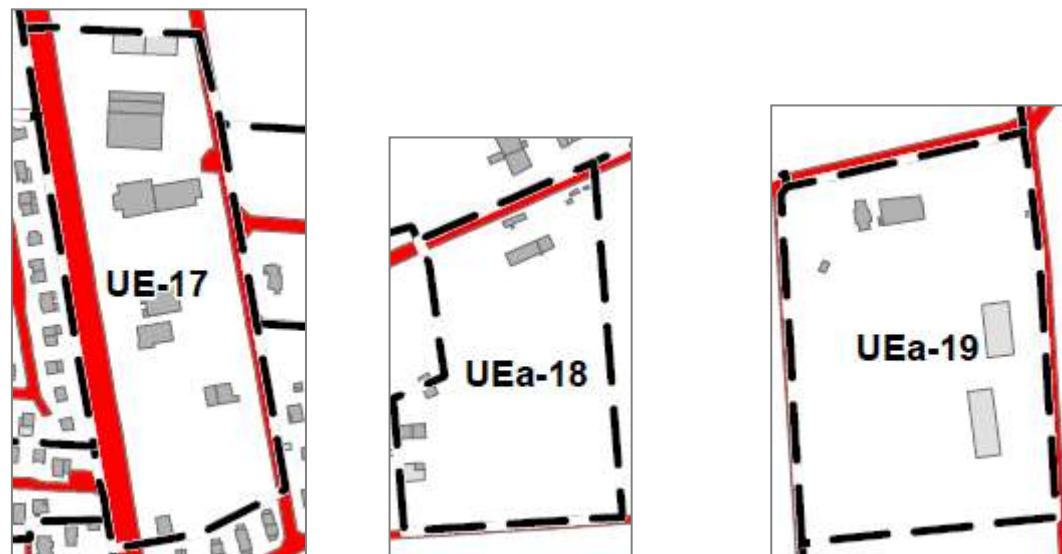
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-11	1,18	7,60	15,5%
UB	UB-12	1,18	4,20	28,0%
UB	UB-13	1,21	11,36	10,6%
UC	UC-14	0,55	4,40	12,6%
UC	UC-15	6,58	44,62	14,8%
UC	UC-16	1,79	13,11	13,7%
UE	UE-17	1,13	5,07	22,3%
UE	UEa-18	0,14	3,48	4,1%
UE	UEa-19	0,02	5,27	0,5%
NA	NAa-21	1,36	5,42	25,0%
NA	NAa1-22	1,25	8,65	14,5%
NA	NAe-1	0,33	3,24	10,3%
NA	NAb-23	0,30	5,95	5,1%
NA	NA-20	0,15	3,15	4,8%
NC	NCb-5	26,35	114,81	23,0%
NC	NCC-6	1,55	36,58	4,2%
NC	NCa-2	0,07	5,23	1,3%
NC	NCa-3	0,21	22,82	0,9%
NC	NCa-4	0,01	23,43	0,1%
ND	ND-7	0,44	6,74	6,6%
ND	ND-8	12,35	833,25	1,5%
ND	ND-9	0,36	2,36	15,3%
ND	ND-10	6,36	105,99	6,0%
Total		64,88	1 276,75	5,1%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 65 ha à Baldersheim. Leur part dans le ban communal est de 5,1%.

On note une nette différence entre la zone UA, 15,5% d'emprise de la voirie, et les zones UB et UC, respectivement 38,7% et 41,0%. Cette différence souligne les faibles densités des zones et secteurs UB et UC, ainsi que la part importante des lotissements pavillonnaires, qui nécessitent une voirie importante.



En zone UE, réservée aux activités économiques, l'emprise de la voirie atteint presque les 27%, résultat à nuancer au vu de la configuration des ces zones, souvent bordées par des axes routiers, puis desservies par une voirie interne privée (non prise en compte dans cette étude).



En moyenne, le réseau viaire de Baldersheim dans les zones urbaines (zones U du POS) représente 30,5% des emprises des zones en question.

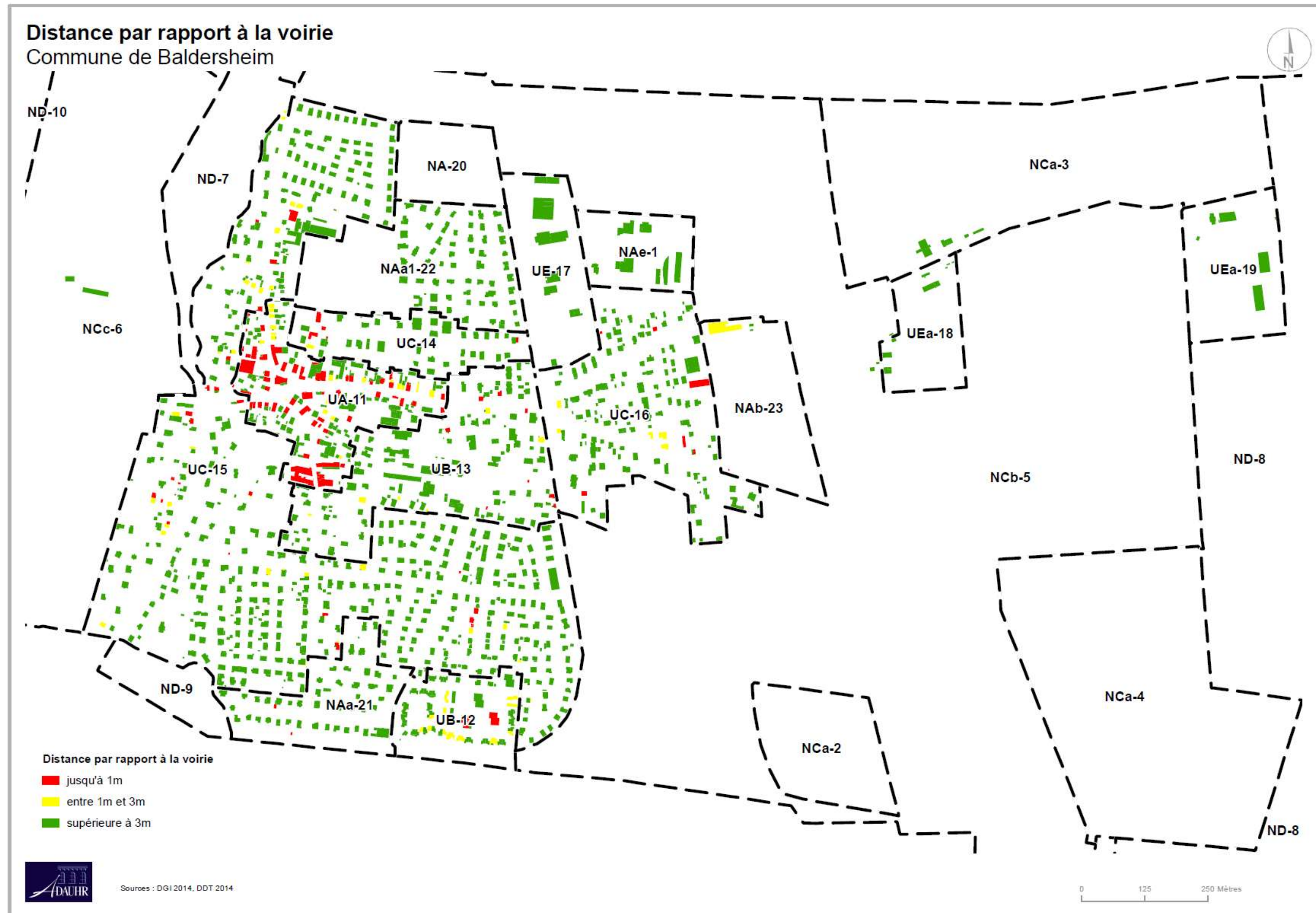
Dans les zones urbanisables pour de l'habitat (NAa), on retrouve sans surprise une emprise similaire à celle des zones UC (39,5%). Cette zone présente en effet également un profil morphologique d'habitat pavillonnaire.

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 %. 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 poursuite de la maîtrise de la consommation d'espace 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.

5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant porte sur l'article 6 du POS, un des articles obligatoires dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général 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 «morpho-types» 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 où 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 évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Tableaux de synthèse des données

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Intitulé POS	Distance en mètres par rapport aux voies et emprises publiques			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	79	25	234	338
UB	13	23	323	359
UC	49	47	1 283	1 379
UE	0	0	34	34
Total U	141	95	1 874	2 110
NAa	3	1	212	216
NAe	0	0	14	14
NAb	1	1	2	4
Total NA	4	2	228	234

Premier constat :

La commune de Baldersheim apparaît graphiquement très « verte » sur la carte, soit une morphologie urbaine fortement caractérisée par une implantation de type RNU avec des reculs supérieurs à 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Les chiffres viennent étayer ce constat : près de 90% des constructions en zones urbanisables du POS (U et NA) sont implantées avec un retrait de plus de 3 mètres par rapport aux voies publiques.

Ce type de configuration est le marqueur d'une commune de couronne qui, d'une petite bourgade disposant d'une centralité à la morphologie plus compacte et dense, s'est développée au gré des

desserments urbains de la ville centre, en profitant de sa bonne situation et de la qualité de sa desserte et en faisant la part belle à l'habitat individuel de type pavillonnaire.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux voies et emprises publiques			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-11	79	25	234	338
UB	UB-12	4	17	71	92
	UB-13	9	6	252	267
UC	UC-14	10	1	67	78
	UC-15	33	39	973	1 045
	UC-16	6	7	243	256
UE	UE-17	0	0	15	15
UEa	UEa-19	0	0	7	7
	UEa-18	0	0	12	12
NAa	NAa-21	2	1	86	89
NAa1	NAa1-22	1	0	126	127
NAe	NAe-1	0	0	14	14
NAb	NAb-23	1	1	2	4
NCc	NCc-6	0	0	8	8
NCb	NCb-5	0	0	4	4
NCa	NCa-3	0	0	10	10
ND	ND-7	0	1	5	6
	ND-8	0	0	2	2
Total		145	98	2 131	2 374

Deuxième constat :

La zone UA, qui correspond au village ancien, ressort graphiquement bien plus « rouge » que les autres zones et secteurs de la commune. En effet, 23% des constructions y sont implantées à l'alignement, notamment le long de la Rue Principale et des Rues du Moulin et des Tisserands. De plus les bâtiments implantés avec un recul (69% environ) se trouvent souvent en deuxième partie de parcelle, derrière une construction à l'alignement.



Troisième constat :

Dans toutes les autres zones, c'est le recul de type RNU qui s'impose très fortement (la part de ce type de construction est globalement supérieure à 90% et atteint les 100% dans de nombreux secteurs).

Seul le secteur UB-12 se détache avec 18% de bâtiments implantés entre 1 et 3 mètres par rapport aux voies. Cette différence s'explique par un parti d'aménagement spécifique. En effet ce secteur correspond à un lotissement unique dans la commune, composé d'un îlot central, accueillant de petits logements collectifs et des garages, entouré par des maisons accolées en bandes.



En-dehors de ce secteur particulier, sur la base de l'implantation par rapport aux emprises publiques, la distinction entre zones UB et UC ne semble pas se justifier. En effet, respectivement 90% et 93% des constructions sont de type RNU, avec un recul marqué par rapport à la voirie.

Quatrième constat :

En zones d'activités économiques (UE et NAe) la règle est au recul de plus de 3 mètres : les 100% sont atteints dans les 4 secteurs. Ce constat est logique, tant au point de vue des fonctionnalités, de l'accès, que de l'inscription paysagère des bâtiments depuis l'espace public.

Cinquième constat :

Dans les secteurs d'extension urbaine, 100% des constructions sont implantées à au moins 3 mètres d'emprises publiques.

Ce constat est le même pour le secteur NAb qui accueille les équipements sportifs de la commune.

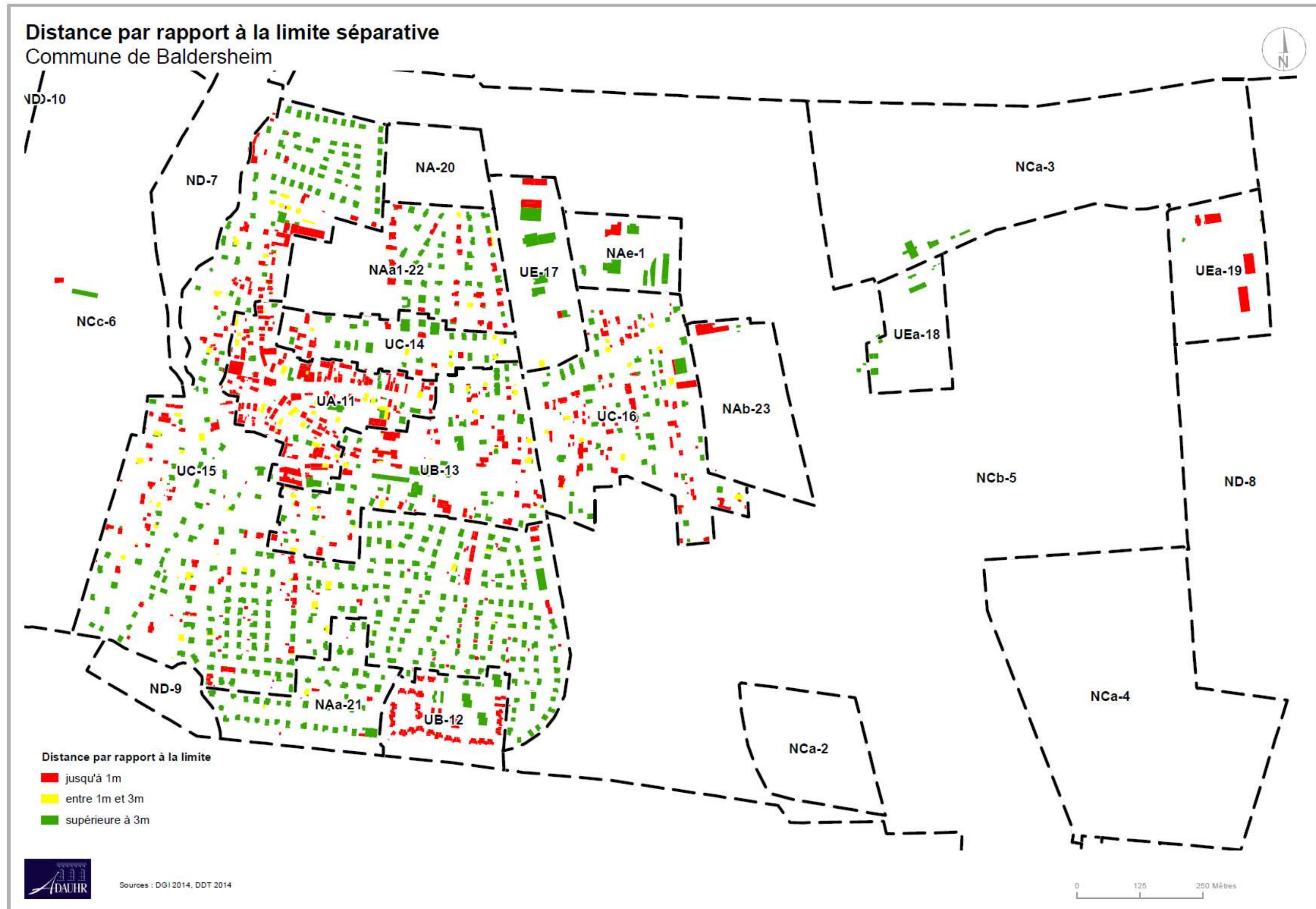
Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle : 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 situations dans les quartiers ou les îlots.

Le choix et les solutions sont par contre délicates à mettre en œuvre tant la morphologie urbaine communale est imprégnée de ce recul notable par rapport aux emprises publiques (carte très « verte »).

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. C'est également à amender dans la restructuration des zonages U.

6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du POS, un autre article obligatoire dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général 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.

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morpho-types» 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 où 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 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 déficit d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Tableaux de synthèse des données

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE POS	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	246	34	58	338
UB	212	33	114	359
UC	501	87	791	1 379
UE	10	1	23	34
Total U	969	155	986	2 110
NAa	61	11	144	216
NAe	1	0	13	14
NAb	2	0	2	4
Total NA	64	11	159	234

Premier constat :

L'agglomération de Baldersheim 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 de type RNU, autant celle-ci apparaît bien plus « rouge », empreinte d'implantations bâties sur limites de propriétés.

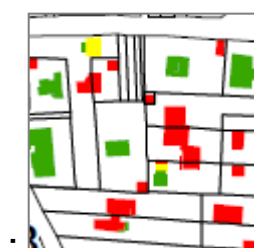
Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-11	246	34	58	338
UB	UB-12	82	0	10	92
	UB-13	130	33	104	267
UC	UC-14	32	8	38	78
	UC-15	338	57	650	1 045
	UC-16	131	22	103	256
UE	UE-17	5	1	9	15
UEa	UEa-19	5	0	2	7
	UEa-18	0	0	12	12
NAa	NAa-21	8	2	79	89
NAa1	NAa1-22	53	9	65	127
NAe	NAe-1	1	0	13	14
NAb	NAb-23	2	0	2	4
NCc	NCc-6	7	0	1	8
NCb	NCb-5	1	0	3	4
NCa	NCa-3	0	0	10	10
ND	ND-7	6	0	0	6
	ND-8	0	1	1	2
Total		1 047	167	1 160	2 374

Deuxième constat :

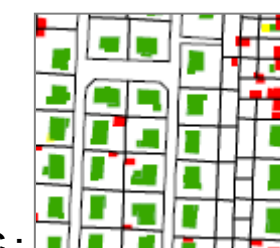
Les trois zones UA, UB et UC présentent bien trois profils d'implantations par rapport aux limites séparatives différents : 73% des constructions sont à l'alignement en UA, 60% en UB et 36% en UC. Ainsi sur cet indicateur, le zonage du POS apparaît pertinent.



UA :



UB :



UC :

Ces différences d'implantations des parcelles en zones U d'habitat rappellent l'histoire du développement communal :

- **UA** : village ancien, zone mixte d'habitat moyennement dense voire dense (mairie, église, etc.)
- **UB** : zone à dominante d'habitat de moyenne densité.
- **UC** : zone à dominante d'habitat de faible densité correspondant à des extensions urbaines récentes et notamment aux opérations réalisées sous la forme de lotissements

Troisième constat :

Les deux secteurs NAa présentent des profils d'implantation par rapport aux limites séparatives différents : en NAa-21 l'implantation de type RNU est la règle (89%) tandis que le secteur NAa1-22 montre un certain équilibre entre implantation à l'alignement et de type RNU (42% et 51%).

Cette différence pourrait d'abord s'expliquer par des choix d'urbanisme distincts. En effet, le secteur NAa1 a fait l'objet d'une étude paysagère particulière destinée à mettre en place des dispositions réglementaires qui assurent le respect des critères de l'article L 111-1-4 du code de l'Urbanisme (organisation urbaine cohérente, qualité de l'architecture et des paysages...).

Cependant au final les deux secteurs NAa présentent une morphologie assez similaire : celle des quartiers d'habitat pavillonnaire. La différence observée dans les chiffres résumant les modalités d'implantations s'explique alors par un découpage parcellaire différent : en NAa-21 on compte quasiment une parcelle par maison, tandis qu'en NAa1-22 de nombreuses constructions sont construites sur plusieurs petites parcelles qui forment une seule et même unité foncière.

En fait, l'ensemble des constructions du secteur NAa1-22 ont moins de 10 ans, ce qui pourrait expliquer un parcellaire pas systématiquement à jour.



Quatrième constat :

En zones d'activités économiques (UE et NAe) c'est l'implantation avec un recul de plus de 3 mètres qui domine. Comme expliqué précédemment (confer paragraphe 5), ce constat n'est pas surprenant (fonctionnalités et accès des bâtiments).

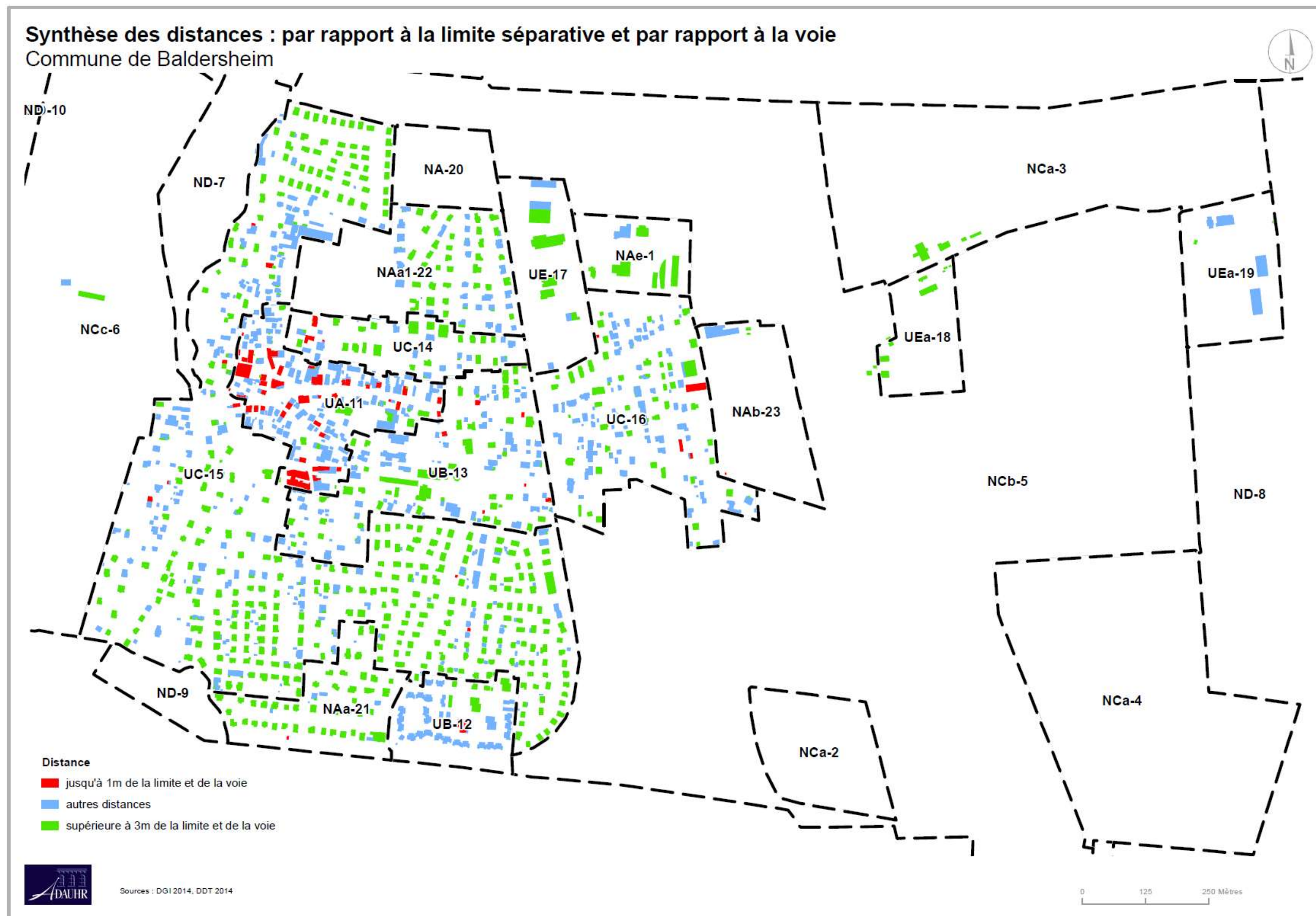
Questionnement et enjeux

La commune de Baldersheim offre à l'analyste et à l'urbaniste, dans les parties les plus anciennes, un beau panel de cas de figure en termes d'implantation de ses constructions par rapport aux limites parcellaires. La cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que les limites de zonages sont globalement pertinentes sur cet aspect réglementaire. En effet, les zones UA, UB et UC présentent des morphologies urbaines différenciées.

Cependant les zones UC et NAa, qui représentent 60% des zones urbanisées, ont été quasi exclusivement organisées en opérations d'aménagement (sauf UC-16 et l'extrémité Ouest d'UC-15), faisant la part belle à l'habitat individuel. Ces zones présentent, au moins en plan, un certain manque de diversité qui a pour conséquence un effet de nappe urbaine pavillonnaire.

La recherche d'une plus grande diversité dans les futures zones d'extension du PLU pourrait être une piste à travailler, afin d'encourager la mixité urbaine et ainsi atténuer cet effet de nappe urbaine pavillonnaire.

7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS



Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Baldersheim 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 le RNU. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires, qui tantôt sont situés sur une limite, ou un alignement.

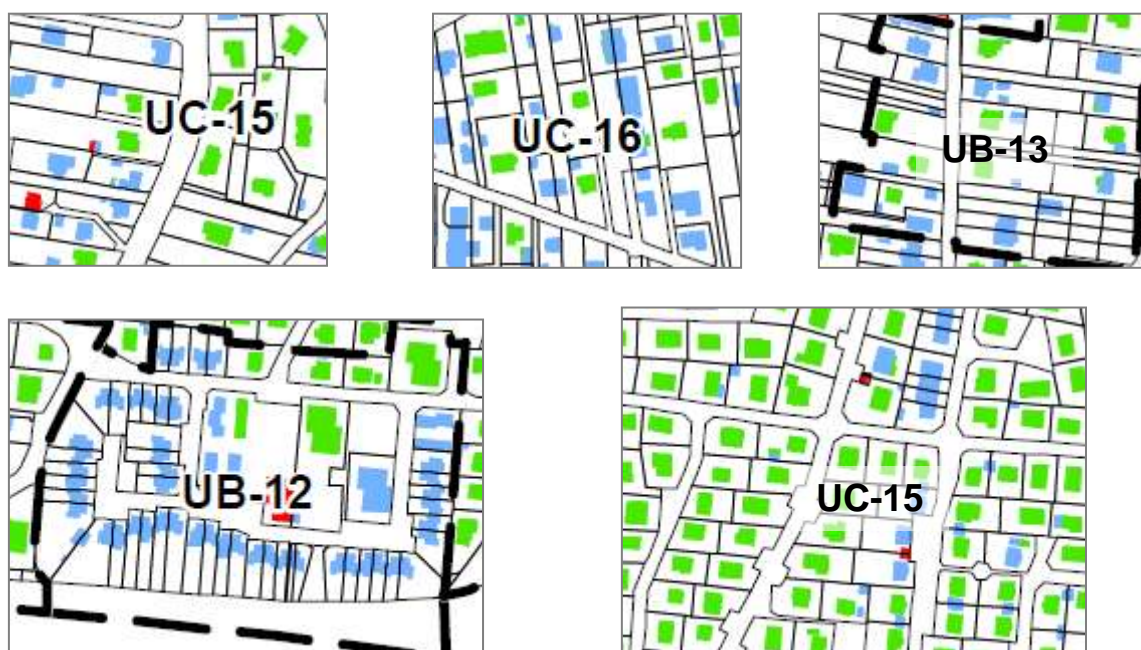
Questionnement et enjeux

Graphiquement la 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. Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations sont et resteront des articles obligatoires dans le PLU.

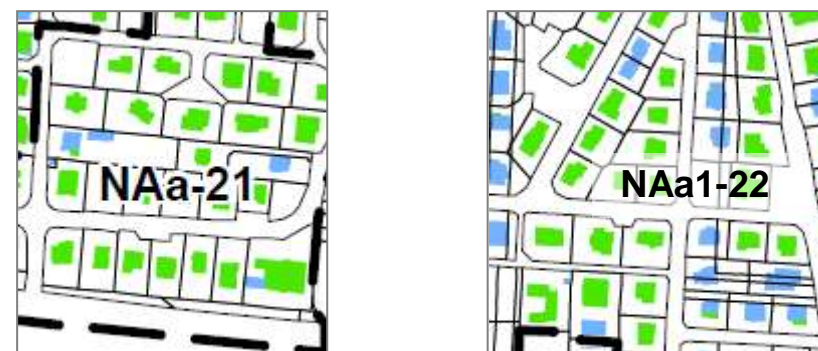
Extrait cartographique du centre comme exemple de secteur où l'on peut envisager le cas échéant des réajustements de zonage (question des hauteurs maximales à intégrer).

Quatre questionnements s'ouvrent sur la base de cette synthèse :

- Faut-il faire des ajustements entre zones UB et UC ?
En effet, le secteur UC-16 et la partie Ouest du secteur UC-15 semblent bien plus proches morphologiquement de la zone UB (constructions spontanées). Tandis que le secteur UB-12, étant une opération d'aménagement type lotissement, semble plus apparenté à la zone UC, même si les densités des opérations sont différentes.

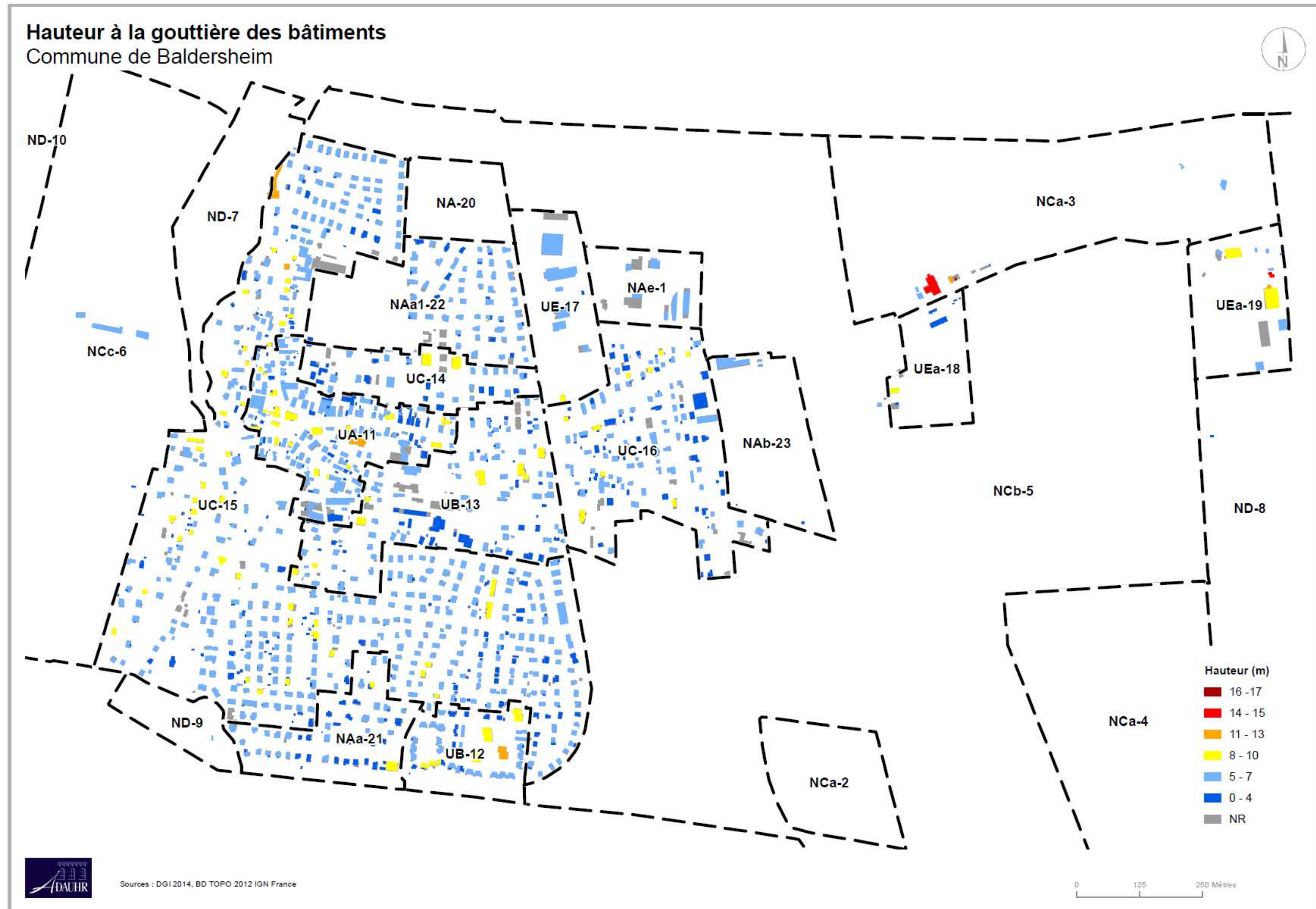


- Une autre piste réside peut-être dans la suppression des zones UC et leur intégration en UB, afin de simplifier le zonage.
- La pertinence du maintien des secteurs NAa-21 (achevé) et NAa1-22 (achevé dans sa moitié Est) bien avancés en termes d'occupation bâtie (classement U) et leur type d'inscription urbaine dans le projet de PLU (probablement un UC peut-être modifié réglementairement quelque peu).



- 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.

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



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 2014 fourni par la DGI (Direction Général 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.

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	674	33,7%
5 – 7	2	1 158	57,9%
8 – 10	3	158	7,9%
11 – 13	4	7	0,4%
14 – 15	5	2	0,1%
16 – 17	6+	1	0,1%
Total	-	2 000	100%

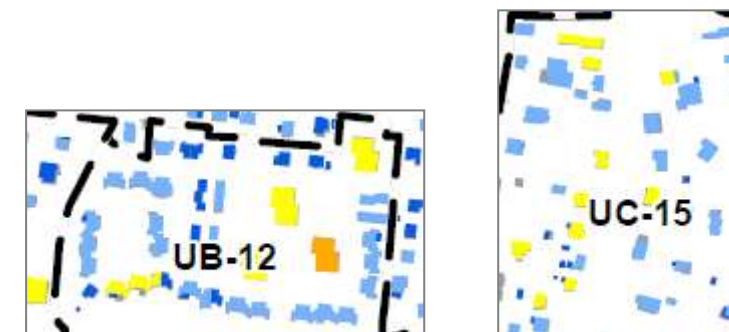
Sur les 2 000 constructions recensées à Baldersheim sur le plan cadastral le plus récent, seules 10 dépassent les 10 mètres à l'égout du toit.

Les constructions les plus importantes (pouvant aller jusqu'à 17 mètres) se retrouvent essentiellement dans les zones et secteurs liés aux activités d'extraction (NCa-3 et UEa-19).

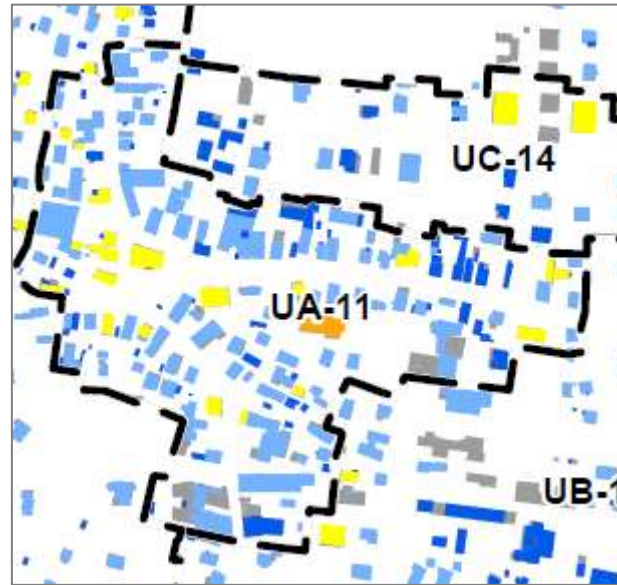
Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
UA	3	12	6
UA-11	3	12	6
UB	3	11	6
UB-12	4	11	6
UB-13	3	9	5
UC	2	12	6
UC-15	3	12	6
UC-14	3	10	5
UC-16	2	9	5
UE	3	14	7
UE-17	3	8	6
UEa-18	4	8	6
UEa-19	5	14	8
NA	3	9	5
NAa-21	3	9	5
NAa1-22	4	8	6
NAb-23	4	6	5
NAe-1	5	7	6
NC	4	17	7
NCb-5	4	6	5
NCc-6	4	7	5
NCa-3	5	17	10
ND	3	12	5
ND-7	5	12	9
ND-8	3	6	5
ND-9	5	5	5

C'est la classe 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée dans l'agglomération : elle comprend 57,9% des bâtiments de Baldersheim.

Elle est suivie par la classe 0-4 mètres, en bleu foncé (33,7%), et ce quelque soient les intitulés de zones urbaines ou urbanisables (sauf en secteurs UC-15 et UB-12 qui comprennent plusieurs bâtiments de 8 à 10 mètres, en jaune).



Globalement la hauteur moyenne en zone UA est de 6 mètres, et seule l'église dépasse les 10 mètres (12 mètres).



En zone UB la hauteur moyenne est de 6 mètres, tout comme en zone UC.

Dans la zone NA elle est de 5 mètres. D'ailleurs dans la zone urbanisable sous conditions (NA indicés) encore disponible et/ou à mobiliser, un questionnement sur les hauteurs admissibles pourra être mené afin de permettre selon les endroits et/ou leur impact topographique, des bâtiments un peu plus hauts.

Les zones d'activités présentent globalement le même type de hauteurs : 7 mètres en moyenne en UE, avec toutefois quelques hauteurs maximales marquées (17 m au plus) notamment en secteurs NCa-3 et UEa-19.

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Baldersheim en zones U ou AU indicées encore disponibles, a fortiori si on souhaite ou doit rester dans les contours de zonages du POS ?

La possibilité de construire haut doit être préservée en zone ou secteur industriels.

9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme local.

Ce premier document permet d'appréhender sérieusement la question, et devra faire l'objet de réactualisations tout au long de la procédure, jusqu'à l'arrêt du PLU communal.

Afin de tenir compte de l'attendu de la loi, il conviendra en plus d'effectuer quelques extrapolations puisqu'il se passe environ 9 mois entre la date d'arrêt et la date d'approbation d'un PLU.

Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2014 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.

Tableaux de synthèse des données

Zones	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
	m ²	en %
UA	2 009	8,3%
UB	1 269	5,3%
UC	7 150	29,6%
UE	2 280	9,4%
NAa	8 012	33,2%
NAe	3 426	14,2%
NC	1	0,0%
Totaux	24 148	100%

Premier constat : l'ampleur de la dynamique urbaine

Environ 13,5% des constructions de Baldersheim ont moins de dix ans : c'est dire l'ampleur du phénomène constructif sur le ban communal.

De fait par cette méthode d'analyse, 24 150 m² d'emprise bâtie au sol ont été construits.

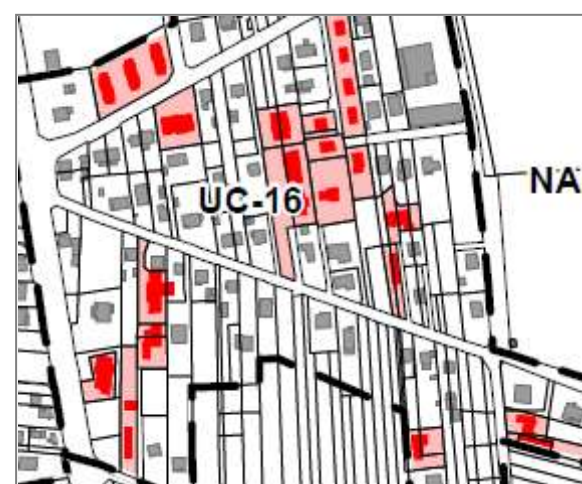
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficies cumulées				
		bâtie au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	bâtie au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UA	UA-11	2 009	183	0,20	7,60	2,6%
UB	UB-13	1 269	85	0,13	11,36	1,1%
UC	UC-14	758	95	0,08	4,40	1,7%
UC	UC-15	2 173	62	0,22	44,62	0,5%
UC	UC-16	4 219	75	0,42	13,11	3,2%
UE	UE-17	302	151	0,03	5,07	0,6%
UE	UEa-19	1 978	495	0,20	5,27	3,8%
NA	NAa-21	126	126	0,01	5,42	0,2%
NA	NAa1-22	7 886	65	0,79	8,65	9,1%
NA	NAe-1	3 426	245	0,34	3,24	10,6%
NC	NCc-6	1	1	0,00	36,58	0,0%
Total		24 148	1 581	2,41	145,33	1,7%

Deuxième constat : la géographie urbaine de ce phénomène

La zone UA est peu concernée : quelques nouvelles constructions, dont des logements collectifs. La zone UB accueille elle aussi quelques bâtiments, dont le périscolaire « Les Copains d'abord ».



La zone UC, quant à elle, se densifie, notamment dans le secteur UC-16 à l'Est de la départementale 201 où les intervalles se remplissent.

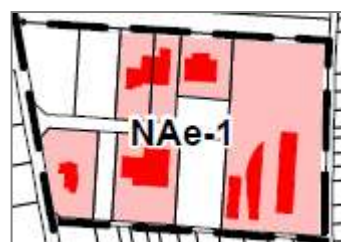
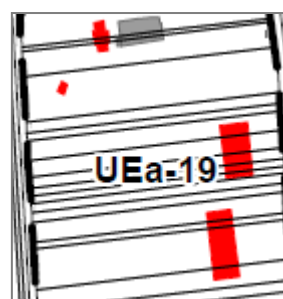


Toutefois, c'est la zone NAa1-22 qui a connu le développement le plus important avec plusieurs dizaines de maisons individuelles et des maisons bi-familiales, pour une superficie bâtie cumulée de plus de 8 000 m², soit plus d'un tiers de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges entre 2002 et 2012.



Troisième constat : un développement de l'activité économique conséquent

6 nouveaux bâtiments sont construits en zone UE, pour une emprise de près de 2 300 m². De plus la zone d'extension NAe s'est bien développée et accueille 14 nouveaux bâtiments ; soient 3 400 m² d'emprise bâtie.



Quatrième constat : seuls deux nouveaux bâtiments sont observés dans les zones agricoles et aucun dans les zones naturelles.

La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 11 hectares et affecte environ 191 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 10 % 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).

Intitulé POS	Intitulé analyse	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)	
UA	UA-11	76 044	3 870	0,39	7,60	5,1%
UB	UB-13	113 577	5 511	0,55	11,36	4,9%
UC	UC-14	44 028	2 838	0,28	4,40	6,4%
UC	UC-15	446 224	11 231	1,12	44,62	2,5%
UC	UC-16	131 149	18 897	1,89	13,11	14,4%
UE	UE-17	50 657	1 324	0,13	5,07	2,6%
NA	NAa-21	54 178	752	0,08	5,42	1,4%
NA	NAa1-22	86 533	41 092	4,11	8,65	47,5%
NA	NAe-1	32 413	21 219	2,12	3,24	65,5%
NA	NA-20	31 510	27	0,00	3,15	0,1%
NC	NCb-5	1 148 130	97	0,01	114,81	0,0%
NC	NCC-6	365 835	52	0,01	36,58	0,0%
ND	ND-9	23 637	819	0,08	2,36	3,5%
Total		2 603 917	107 729	11	260	4,1%

Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et des zones libres du POS (chapitre 2), 11 ha consommés et environ 14 ha de surfaces disponibles brutes, le projet de PLU devrait reconsidérer l'inscription de ses zones NA strict ou NA indicées (AU au PLU) au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U.

