PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé

SOULTZ

REÇU LE
21 JUIL. 2016
SOUS-PREFECTURE DE
THANN-GUEBWILLER

1.b Diagnostic urbain
Etude de densité loi ALUR

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 12 JUIL. 2016
Le Maire
Denis MEYER
Maire

VILLE DE SOULTZ
R.F.
68360

ADAUHR
Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin

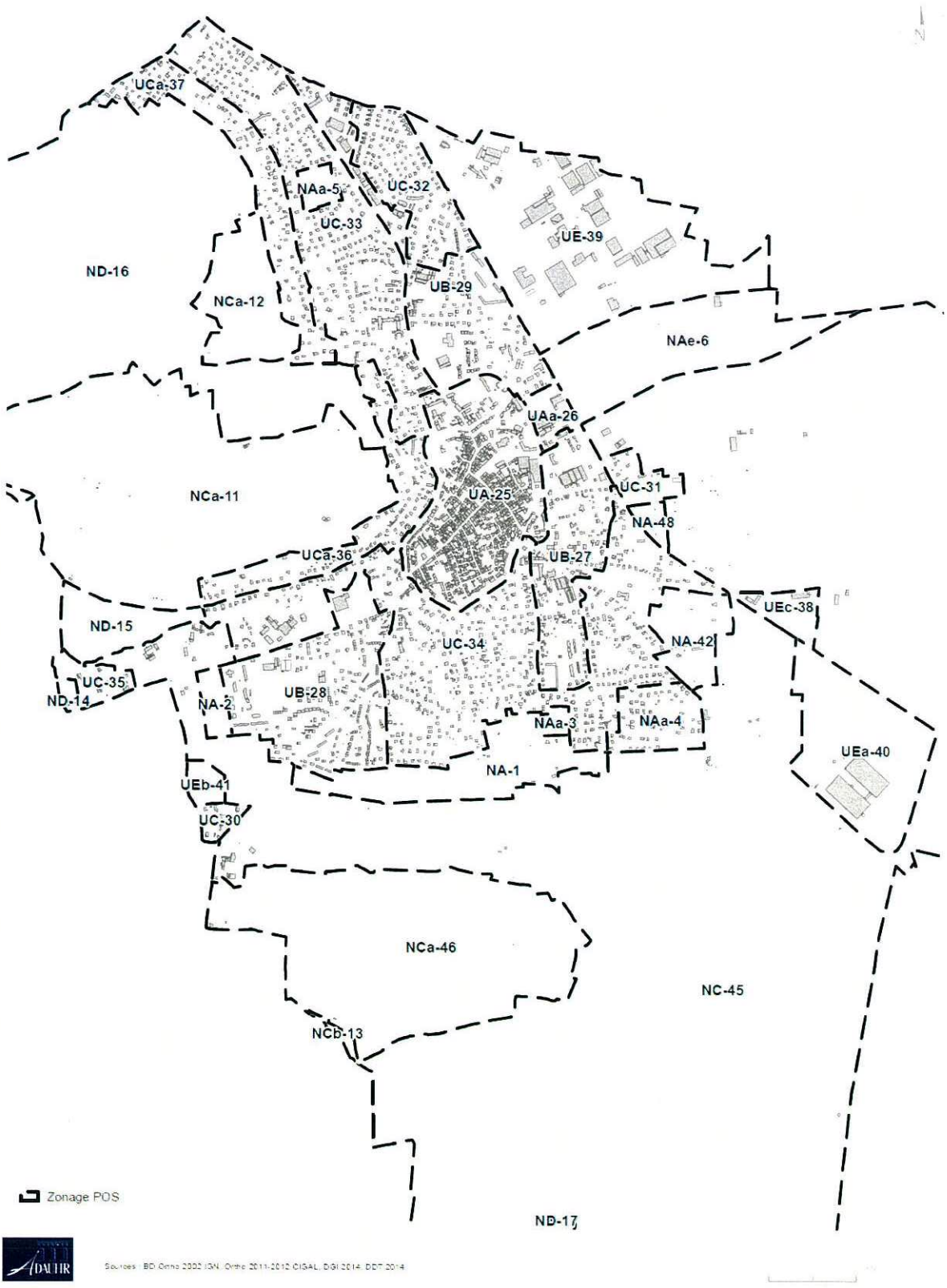
Mai 2016

Sommaire

1. Carte de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur 2
2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS 4
3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS 6
4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS 9
5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS 12
6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS 14
7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS 17
8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS 19
9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS 21

1. Carte 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 Soultz



Eléments méthodologiques

Le précédent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la ville de Soultz.

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 proposée par le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur au travers de ses articles majeurs.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche préconisée vise à analyser les 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 UB (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones UB classées au POS.

Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations en zonage du futur PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité, soit par choix politique de renforcer tel ou tel aspect réglementaire afin d'infléchir à moyen et long termes la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

Ainsi, si la commune de Soultz au travers de son plan de zonage POS délimite 22 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 48 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante et/ou la géographie du ban communal.

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

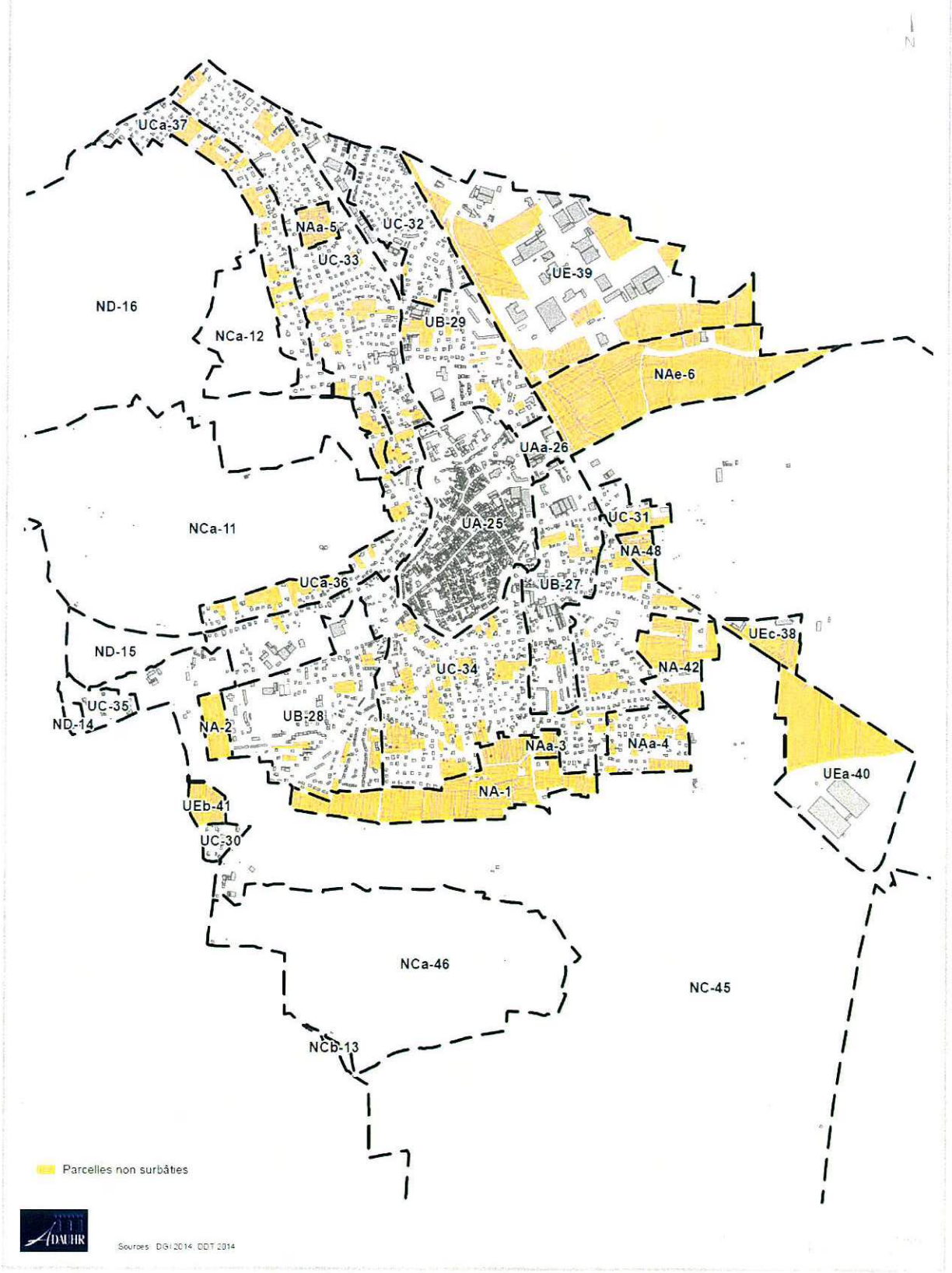
Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)	
1_U	UA	UA-25	27,9	30,3
	UAa	UAa-26	2,5	
	UB	UB-27	17,1	63,5
	UB	UB-28	24,9	
	UB	UB-29	21,5	
	UC	UC-30	1,5	139,5
	UC	UC-31	3,2	
	UC	UC-32	12,0	
	UC	UC-33	34,5	
	UC	UC-34	58,5	
	UC	UC-35	3,0	
	UCa	UCa-36	12,6	
	UCa	UCa-37	14,4	
	U	U-24	1,8	3,1
	Ub	Ub-44	1,3	
	UE	UE-39	45,2	71,3
	UEa	UEa-40	21,2	
	UEb	UEb-41	1,7	
	UEc	UEc-38	3,2	
2_NA	NAa	NAa-3	0,9	56,5
	NAa	NAa-4	6,6	
	NAa	NAa-5	1,7	
	NAe	NAe-6	22,2	
	NA	NA-1	14,8	
	NA	NA-2	2,0	
	NA	NA-42	6,9	
	NA	NA-48	1,3	
3_NC	NC	NC-7	17,3	821,9
	NC	NC-8	4,4	
	NC	NC-9	131,7	
	NC	NC-10	6,1	
	NC	NC-45	522,7	
	NCa	NCa-11	72,7	
	NCa	NCa-12	11,6	
	NCa	NCa-46	55,1	
	NCb	NCb-13	0,5	
4_ND	ND	ND-14	0,5	1 770,5
	ND	ND-15	7,1	
	ND	ND-16	108,1	
	ND	ND-17	14,2	
	ND	ND-18	16,3	
	ND	ND-19	121,2	
	ND	ND-47	1 412,8	
	NDa	NDa-20	79,8	
	NDa1	NDa1-21	0,4	
	NDb	NDb-22	1,2	
	NDb	NDb-23	8,5	
	NDc	NDc-43	0,3	

Précisons quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le POS de Soultz qui se distinguent par rapport aux classifications habituelles :

- Le secteur UAa correspond à une ancienne friche industrielle ;
- La zone U et son secteur Ub (secteur hôtelier) sont spécifiques à un site urbain de la forêt reculée (POS partiel), l'établissement « Les Violettes » à côté de la Basilique de Thierenbach;
- Le secteur UEc correspond à l'unité territoriale du Conseil Général ;
- Les secteurs NCa délimitent les espaces viticoles de la commune ;
- Le secteur NCb est réservé à un secteur d'étangs ;
- Les secteurs NDa, NDa1, NDb sont spécifiques à la forêt reculée (POS partiel), en lien avec la station de ski du Grand Ballon ;
- Le secteur NDc est réservé aux abris de chasse en forêt reculée (POS partiel).

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

Parcelles non construites en zones "U" et "NA"du POS
Potentiel mobilisable - Commune de Soultz



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 Soultz. 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 sur le terrain l'ensemble des résultats.

Ce plan sert au départ de support d'analyse 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.

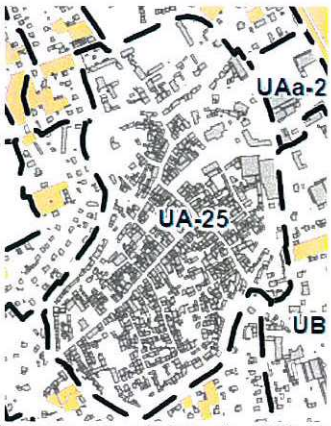
Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m²	en ha	part en % des vides
UB	28	41 721	4,2	0,2%
UC	100	194 145	19,4	0,8%
UE	84	287 402	28,7	1,2%
NA	251	448 234	44,8	1,8%
NC	2 494	6 815 336	681,5	27,8%
ND	780	16 713 878	1 671,4	68,2%
Total	**3 737**	**24 500 716**	**2 450**	**100%**

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m²	en ha	part de vide dans la zone
UA	UA-26	2	426	0,04	0,6%
UA	UAf-27	13	1 611	0,16	6,8%
UC	UC-25	140	107 103	10,71	15,1%
UD	UD-16	14	3 437	0,34	38,7%
UD	UDv-17	2	1 498	0,15	30,8%
UD	UDv-5	4	2 704	0,27	41,0%
UD	UDv-6	18	8 145	0,81	11,9%
UE	UE-11	9	2 447	0,24	2,4%
AU	AUc-15	12	14 191	1,42	78,9%
AU	AUc-22	6	5 092	0,51	71,5%
AU	AUd-30	60	37 153	3,72	91,0%
AU	AUe-10	2	19 101	1,91	97,8%
AU	AUe1-13	14	22 611	2,26	83,2%
AU	AUs-14	8	3 382	0,34	100,0%
AU	AUs-29	16	17 562	1,76	45,9%
AU	AUs-4	15	28 444	2,84	85,7%
Total		**335**	**274 909**	**27,5**	

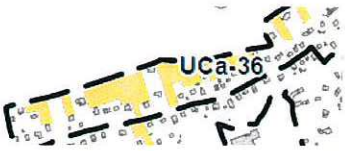
A ce jour, l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **97 hectares** dans les zones dédiées du POS de Soultz.

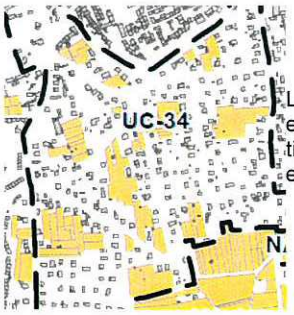
La zone UA (centre-ville) est quasi pleine et n'a pas vocation a être densifiée. Les autres zones U mixtes recèlent encore des disponibilités foncières nombreuses (128 parcelles « vides ») et importantes si on cumule les surfaces non sur-bâties (23,6 ha). Rapportée à l'unité, la moyenne des terrains serait dans l'absolu d'environ 18 ares.



De nombreuses possibilités en zones urbaines du POS se situent en zones UC et dans leurs secteurs : 100 parcelles vides cumulant plus de 19 ha.

Ici, les parcelles du secteur du Mannberg, à l'arrière des propriétés.





Là, les cœurs d'îlots et espaces intercalés entre le tissu ancien des faubourgs et les opérations groupées.

Potentiellement les zones NAa du POS n'offrent que 4 ha de surfaces urbanisables.

Au vu de ces chiffres, la commune disposerait donc au sein de son document d'urbanisme local actuel de suffisamment de terrain pour faire face à ses besoins en termes de développent urbain à des fins d'habitat mixte (zones urbaines mélangeant logements, services et équipements de proximité). Encore faut-il pouvoir le mobiliser et/ou qu'il soit mis sur le marché.

Le potentiel foncier à des fins d'accueil d'activités économiques est également important : plus de 28 ha (zones UE).

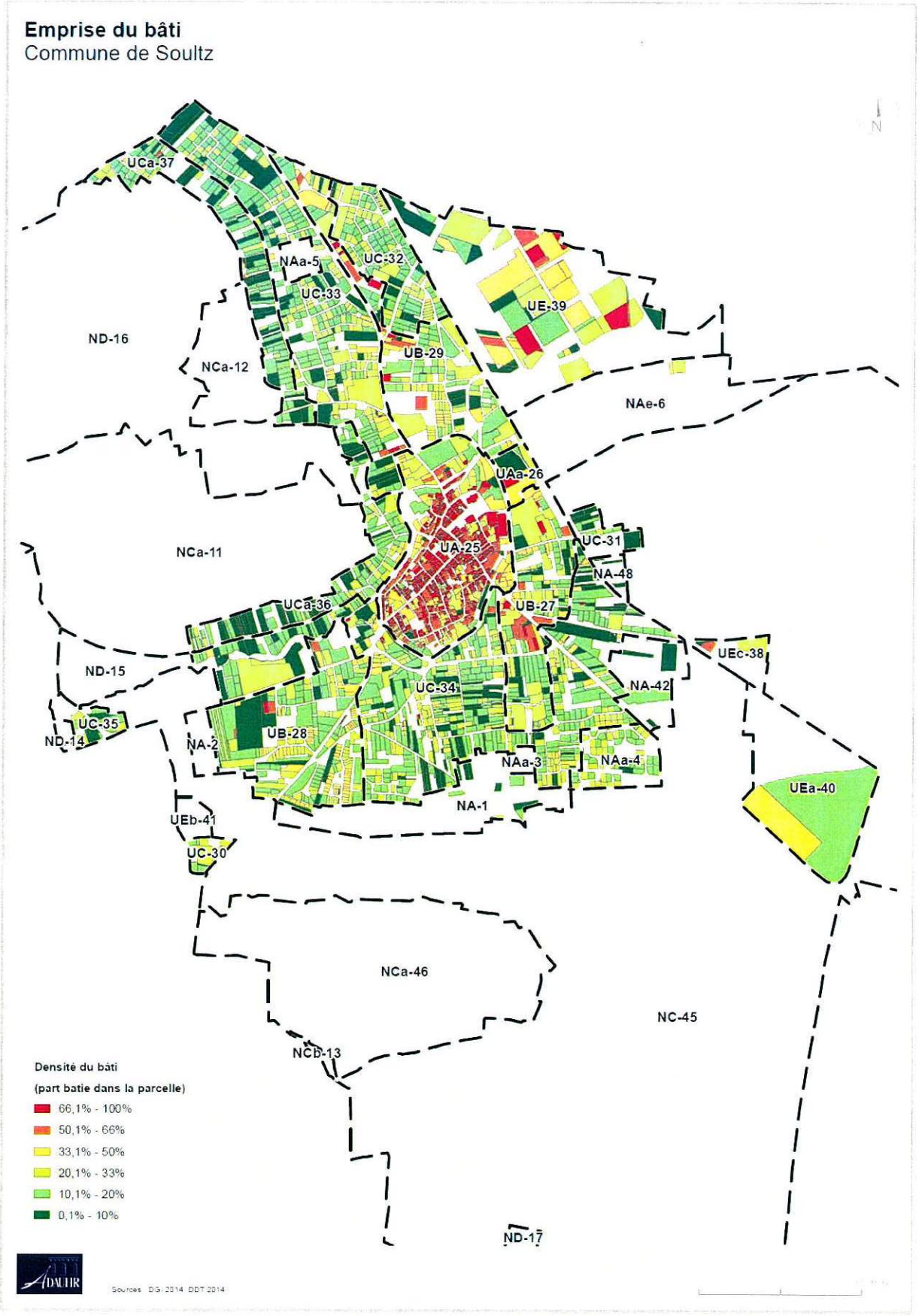
Il faut nuancer ce constat : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière. Ainsi, certaines parcelles dites libres ou vides font partie d'une propriété foncière plus vaste, parfois bâtie, et ne sont pas disponibles. A la rétention foncière s'ajoutent localement les contraintes du site.

Questionnement et enjeux

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

La réponse est plus nuancée, le foncier dispersé n'étant pas le plus adapté à une densification et une diversification de l'habitat à même de produire un urbanisme plus durable.

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 établi 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 ou 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 permit 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 enfin synthétisés cartographiquement en six catégories.

Les limites de cet exercice sont similaires à celles évoquées dans le chapitre précédent car le fond de plan cadastral peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles : certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées. Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles ce qui peut induire des erreurs de calcul. Le tout donne toutefois un résultat sérieux, significatif et parlant.

Ce plan, et le tableau qui lui est associé, servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du POS en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du POS selon les zones et secteurs).

Tableaux de synthèse des données

La carte, comme le tableau ci-joint montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la ville de Soultz.

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	10,78	21,49	30,32	50,1%	70,9%
UB	10,64	47,87	63,46	22,2%	75,4%
UC	15,59	102,04	139,53	15,3%	73,1%
U	0,34	2,18	3,15	15,6%	69,2%
UE	8,52	33,63	69,63	25,3%	48,3%
NAa	0,66	3,86	8,30	17,0%	46,5%
NAe	0,09	0,29	22,22	29,9%	1,3%
NA	0,26	3,49	23,08	7,5%	15,1%
Total	**46,88**	**214,85**	**359,69**	**21,8%**	**59,7%**

Les données relatives aux zones agricoles (NC) ou naturelles (ND) sont plus anecdotiques, ces espaces étant très peu le support de constructions (contraintes réglementaires), et quand c'est le cas, ces dernières sont bien souvent implantées sur des parcelles de très grande taille, ce qui donne une densité faible.

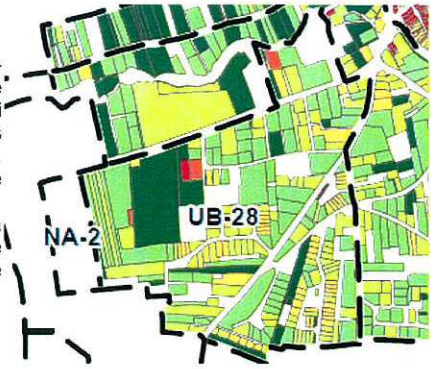
L'intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors des zones urbaines et/ou urbanisables (U et NA) : cette information revêt toute son utilité au regard de la loi ALUR et de la loi Avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014 qui toutes deux encadrent aujourd'hui strictement les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

On recense 148 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du POS : respectivement 115 en zone agricole (NC du POS) et 33 en zone et secteurs naturels (ND du POS) pour lesquels une réflexion particulière est engagée dans le PLU afin de définir des zonages et une réglementation adaptés, et localement des indications réglementaires spécifiques pour maîtriser leur évolution.

En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations inattendues, surprenantes et contrastées.

- Le fait que l'emprise moyenne de la zone UA de Soultz présente un niveau élevé n'étonne guère (52,6 %-UA-25) car il est classique d'un tissu médiéval dense. A titre de comparaison, on retrouve à Guebwiller-centre des chiffres très proches avec 58 % d'emprise du bâti en zone UA, davantage encore à Turckheim.
- Les niveaux atteints dans les trois zones UB sont plutôt homogènes autour de 22 %. UB regroupe habitat, bâtiments publics et aussi des surfaces commerciales et des sites industriels.

Seul le secteur UB-28 présente une emprise du bâti légèrement plus faible (18,7%). Néanmoins cette homogénéité montre la cohérence de ce type de zonage POS.



La zone UC comprend 8 secteurs qui connaissent d'importants écarts en termes d'emprise du bâti. L'emprise moyenne du bâti en zone UC atteint 15,3 %, moyenne à relativiser au vu des extrêmes. En effet le secteur UC-31 dépasse à peine les 10 % d'emprise du bâti (grandes parcelles vides), tandis que le secteur UC-30 vers Wuenheim atteint le 21 %. Ces écarts d'emprise du bâti sont, entre-autres, liés à des écarts de superficie de ces secteurs, les secteurs UC affichant les superficies les plus grandes ont une emprise du bâti très proche de la moyenne (environ 15%).

Ainsi, les trois types de zones U mixtes présentent des taux d'emprise du bâti bien différenciés ce qui, sur cet aspect indique que les choix du POS correspondaient bien globalement à des morphologies urbaines différenciées. Les COS différenciés ont conforté dans le POS ces différences morphologiques.

A ce stade des analyses, il est également possible d'évaluer la densité de population réelle de la ville de Soultz. 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^2.

L'approche qui est menée ici permet sans doute d'appréhender de manière plus fine le 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 réservée aux activités), soit une surface urbaine effective d'environ 177 hectares, la densité de population de Soultz en 2011 varie entre 42 à 41 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (7 372 ou 7 238 habitants).

La zone UE et ses secteurs sont dévolus aux activités économiques : Soultz comprend sur son ban trois zones ou secteurs particuliers qui sont sur-bâtis. Les chiffres d'emprise du bâti varient entre 17,4 % et 30,4 % et sont donc plutôt élevés.

Enfin, les zones urbanisables de type NAa et NAe proposent des densités plutôt variables : respectivement 17 % et 30 %. Le secteur NAa-4 connaît ainsi une emprise du bâti très proche de la zone UC (il s'agit du quartier du Nouveau Monde bâti suivant des règles reprises de celles de la zone UC).

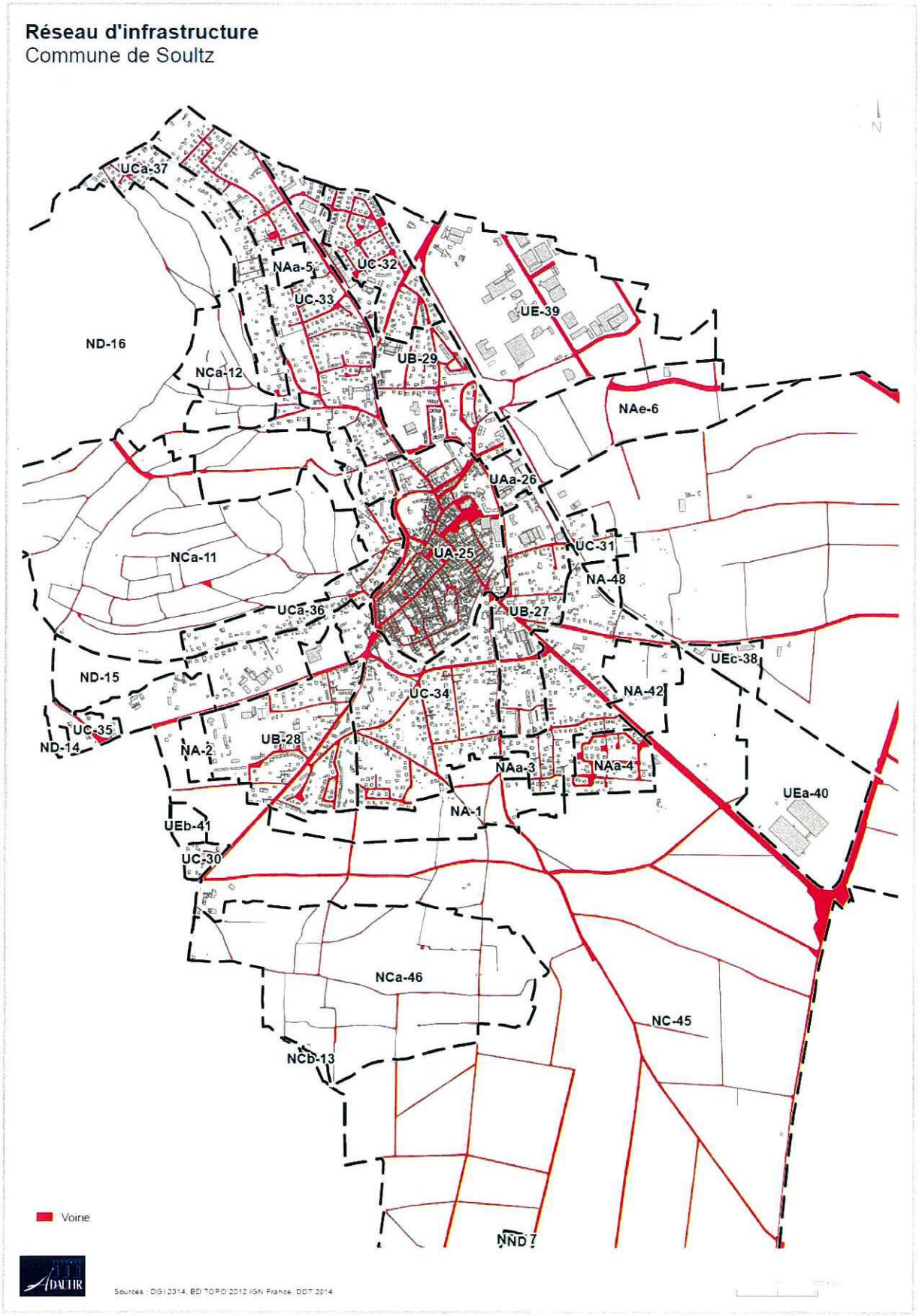
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	UA-25	10,20	19,37	27,85	52,6%	69,5%
UA	UAa-26	0,58	2,12	2,46	27,3%	86,2%
UB	UB-27	3,32	13,30	17,11	25,0%	77,7%
UB	UB-28	3,63	19,42	24,85	18,7%	78,1%
UB	UB-29	3,70	15,16	21,50	24,4%	70,5%
UC	UC-30	0,24	1,15	1,52	21,3%	75,6%
UC	UC-31	0,16	1,59	3,17	10,2%	50,3%
UC	UC-32	1,76	9,48	11,97	18,6%	79,2%
UC	UC-33	4,04	25,23	34,47	16,0%	73,2%
UC	UC-34	6,55	42,14	58,46	15,5%	72,1%
UC	UC-35	0,22	1,86	3,00	11,8%	62,0%
UC	UCa-36	1,30	9,30	12,57	14,0%	74,0%
UC	UCa-37	1,31	11,30	14,38	11,6%	78,5%
U	U-24	0,07	1,08	1,84	6,2%	58,6%
U	Ub-44	0,27	1,10	1,30	24,8%	84,2%
UE	UE-38	0,23	0,92	3,19	25,3%	28,7%
UE	UE-39	6,07	19,95	45,19	30,4%	44,1%
UE	UEa-40	2,22	12,76	21,25	17,4%	60,1%
NA	NAa-4	0,66	3,48	6,58	18,8%	52,9%
NA	NAa-5	0,00	0,38	1,72	0,0%	21,9%
NA	NAe-6	0,09	0,29	22,22	29,9%	1,3%
NA	NA-1	0,08	1,02	14,83	8,0%	6,9%
NA	NA-42	0,18	2,29	6,93	7,7%	33,1%
NA	NA-48	0,01	0,17	1,32	3,4%	13,2%
NC	NC-7	0,04	10,50	17,29	0,4%	60,8%
NC	NC-8	0,04	4,37	4,37	1,0%	100,0%
NC	NC-9	1,01	125,35	131,69	0,8%	95,2%
NC	NC-10	0,11	2,80	6,10	4,0%	45,8%
NC	NC-45	1,19	22,70	522,67	5,2%	4,3%
NC	NCa-11	0,09	3,54	72,67	2,5%	4,9%
NC	NCa-12	0,00	0,02	11,58	3,8%	0,2%
NC	NCa-46	0,02	0,49	55,07	4,6%	0,9%
ND	ND-15	0,00	0,00	7,09	69,4%	0,0%
ND	ND-16	0,01	2,22	108,08	0,6%	2,1%
ND	ND-18	0,00	0,03	16,33	2,9%	0,2%
ND	ND-47	0,04	5,70	1 412,85	0,7%	0,4%
ND	NDa-20	0,09	73,19	79,77	0,1%	91,8%
ND	NDb-22	0,00	0,07	1,17	3,2%	5,6%
ND	NDb-23	0,04	1,12	8,47	3,4%	13,2%
Total		49,57	466,92	2 814,86	10,6%	16,6%

Questionnement et enjeux

Comment réajuster les délimitations entre zones afin de gagner en cohérence réglementaire (éventuellement en simplification de zonage) et optimiser le foncier urbain disponible ou bâti, a fortiori si le choix de la commune est de rester peu ou prou dans les délimitations du POS actuel ? Une première réponse réside dans la suppression des zones UC e tant que zones moins denses et leur intégration dans un zonage global UB. Une autre est automatique, la suppression des COS.

Nous pouvons également prendre en compte des données actuelles : nous savons par exemple que le secteur NA42 qui porte une installation agricole ICPE restera en zone agricole, que le secteur NA48 est réservé à des jardins au même titre qu'une partie des terrains de la zone économique UE-39.

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



Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures à 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 publiques (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 (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 POS	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	7,0	30,3	23,0%
UB	7,6	63,5	11,9%
UC	17,8	139,5	12,7%
U	0,2	3,1	7,6%
UE	3,6	71,3	5,0%
NAa	1,4	9,2	15,1%
NAe	2,12	22,2	9,5%
NA	1,2	25,1	4,9%
NC	52,3	821,9	6,4%
ND	35,9	1 770,2	2,0%
Totaux	**129,0**	**2 956,3**	**4,4%**

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises publiques existantes et repérables consomment 129 ha. Leur part dans le ban communal est de 4,4 %, pour atteindre près de 25 % dans la zone UA-25, qui correspond au centre ancien avec ses grandes places publiques.

En moyenne, le réseau viaire de la commune de Soultz dans les zones urbaines (Zones U du POS) représente 11,7 % des emprises des zones en question.

Les taux particulièrement faibles d'emprises publiques observés dans certaines zones (UC-30, UAa-26, UE par exemple) s'explique par le fait qu'elles sont desservies par des rues et de routes départementales cartographiées dans des zones limitrophes.

La zone UAa-26, ancienne friche industrielle (MAB) est desservie directement par la rue de la Marne.

Dans les zones urbanisables (NA indicées) le taux moyen d'emprise des voies est de 8,4 % ce qui est plutôt faible, mais la réalité est contrastée suivant les secteurs : par exemple le secteur NAa-5 ne comprend pas d'emprise viaire car les voies du lotissement ne sont pas encore cadastrées.

La zone d'extension urbaine NAa-4 par exemple, présente un score de 20,9 %, ce résultat important est du au nombreuses places et impasses du secteur. La zone Nae-6, moins sur-bâtie, que la précédente obtient un score de 9,5 %, essentiellement du à une large voie permettant de desservir la zone d'extension de la zone d'activité intercommunale de Guebwiller-Issenheim-Soultz.

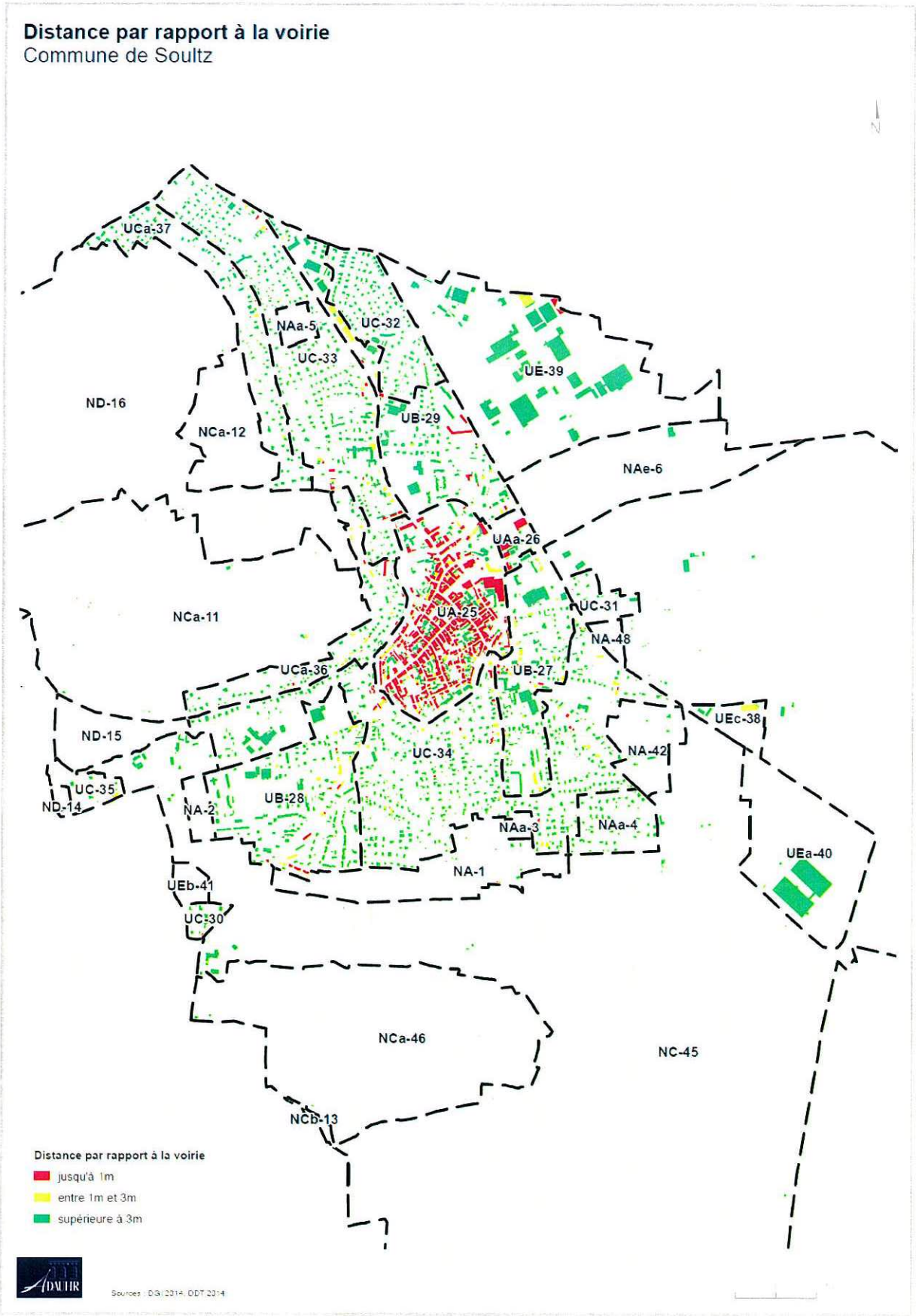
Rappelons à titre indicatif, que généralement dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 %. Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs. Ce sera le cas dans des opérations plus durables de type éco-quartiers, qui pourront voir le jour sous PLU plutôt que sous POS, à la faveur de plans d'aménagement plus cohérents et moins étalés, comportant une bonne proportion de collectifs.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-25	6,84	27,85	24,5%
UA	UAa-26	0,14	2,46	5,7%
UB	UB-27	1,68	17,11	9,8%
UB	UB-28	2,78	24,85	11,2%
UB	UB-29	3,11	21,50	14,5%
UC	UC-30	0,07	1,52	4,4%
UC	UC-31	0,20	3,17	6,4%
UC	UC-32	2,23	11,97	18,6%
UC	UC-33	5,29	34,47	15,3%
UC	UC-34	6,81	58,46	11,7%
UC	UC-35	0,45	3,00	14,9%
UC	UCa-36	1,15	12,57	9,2%
UC	UCa-37	1,57	14,38	10,9%
U	U-24	0,14	1,84	7,6%
U	Ub-44	0,10	1,30	7,5%
UE	UE-38	0,22	3,19	7,0%
UE	UE-39	3,31	45,19	7,3%
UE	UEa-40	0,00	21,25	0,0%
UE	UEb-41	0,04	1,71	2,2%
NA	NAa-3	0,01	0,86	0,7%
NA	NAa-4	1,37	6,58	20,9%
NA	NAa-5	0,00	1,72	0,0%
NA	NAe-6	2,12	22,22	9,5%
NA	NA-1	0,82	14,83	5,5%
NA	NA-2	0,02	2,01	1,1%
NA	NA-42	0,39	6,93	5,6%
NA	NA-48	0,00	1,32	0,0%
NC	NC-7	0,77	17,29	4,5%
NC	NC-8	0,00	4,37	0,0%
NC	NC-9	4,85	131,69	3,7%
NC	NC-10	0,10	6,10	1,7%
NC	NC-45	39,52	522,67	7,6%
NC	NCa-11	4,48	72,67	6,2%
NC	NCa-12	0,64	11,58	5,6%
NC	NCa-46	1,90	55,07	3,5%
NC	NCb-13	0,00	0,49	0,0%
ND	ND-14	0,00	0,55	0,0%
ND	ND-15	0,08	7,09	1,1%
ND	ND-16	2,15	108,08	2,0%
ND	ND-17	0,80	14,24	5,6%
ND	ND-18	0,05	16,33	0,3%
ND	ND-19	0,58	121,21	0,5%
ND	ND-47	30,10	1 412,85	2,1%
ND	NDa-20	1,68	79,77	2,1%
ND	NDa1-21	0,03	0,42	7,9%
ND	NDb-22	0,03	1,17	2,6%
ND	NDb-23	0,41	8,47	4,9%
Total		129,04	2 956,35	4,4%

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 ilots où le document d'urbanisme à 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

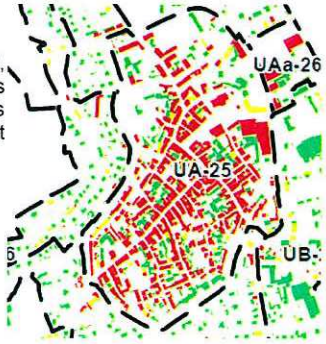
Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Intitulé POS	Distance en mètres par rapport aux voies et emprises publiques			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	786	64	625	1 475
UB	66	73	1 170	1 309
UC	107	124	2 766	2 997
U	2	1	26	29
UE	7	6	149	162
Total U	**968**	**268**	**4 736**	**5 972**
NAa	0	0	102	102
NAe	0	0	2	2
NA	3	2	49	54
Total NA	**3**	**2**	**153**	**158**

Premier constat : les deux secteurs UA de Soultz ressortent en rouge, donc avec un bâti à l'alignement.

En effet, 53 % des bâtiments en zone UA sont construits à l'alignement, tandis que seuls 42 % sont implantés en retrait de la voie de plus de trois mètres (donc de type RNU). De plus ces bâtiments implantés en retrait se trouvent souvent en deuxième partie de parcelle ou en cœur d'îlot, derrière un bâtiment implanté à l'alignement.

Pour ce centre médiéval, nous savons que dans la très grande majorité des cas les constructions principales sont à l'alignement.



Deuxième constat : dans toutes les autres zones c'est le recul de type RNU qui s'impose très fortement (la part des constructions de ce type est supérieurs à 80 % et atteint 97 % en secteur UC-33).

Sur la base de cette seule règle, la différence entre zones UB et UC n'est pas visible. En effet, respectivement 89 % et 92 % des constructions sont reculées de 3 m au moins par rapport aux emprises publiques.

Troisième constat : en zones d'activités économiques la règle est au recul de plus de trois mètres. Dans le secteur UEa-40 (zone d'activités SHARP), les constructions sont systématiquement reculées, ce recul atteint 100 m par rapport à la RD83.

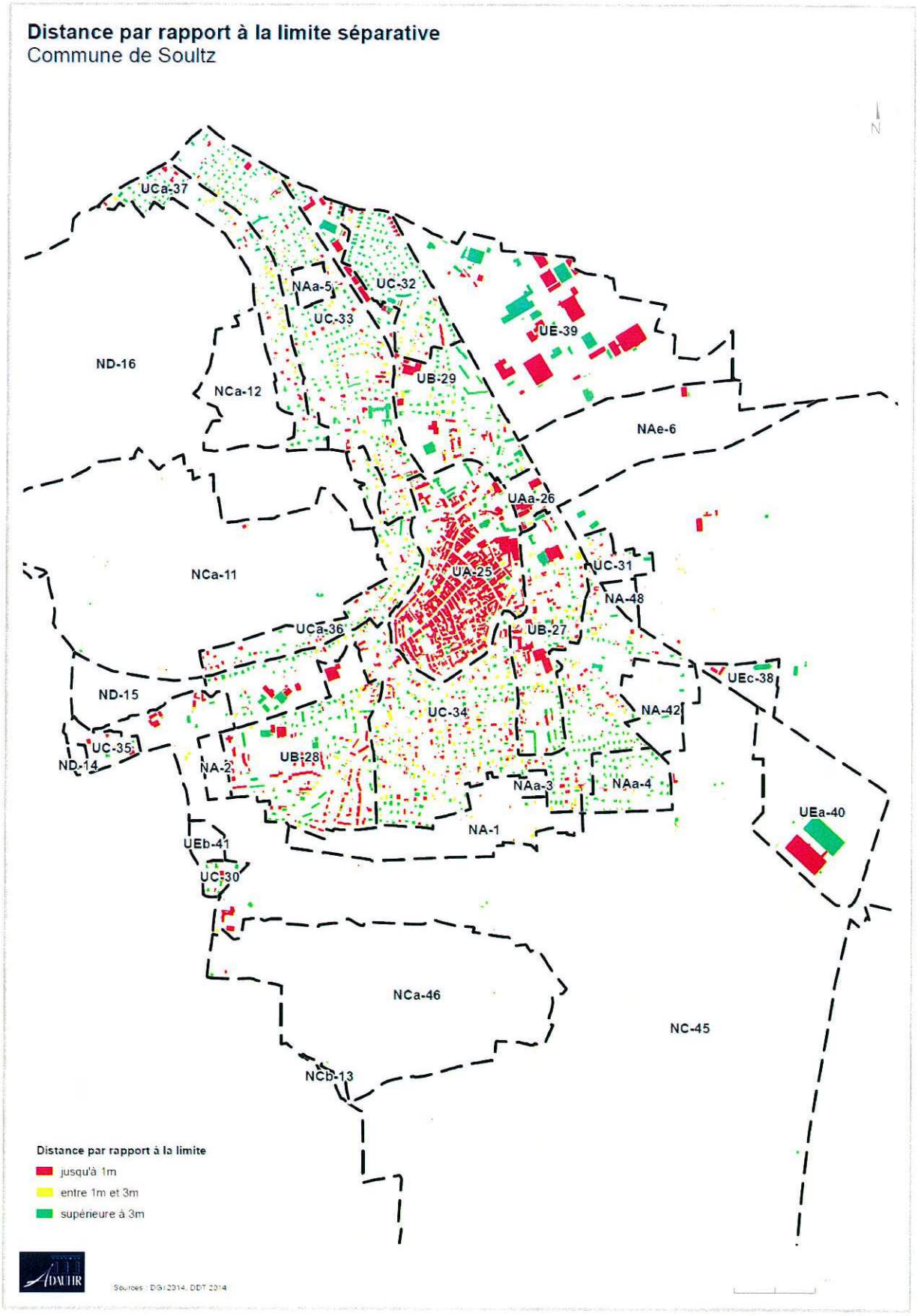
Quatrième constat : dans les secteurs d'extension urbaine, toutes les constructions sont implantées à au moins trois mètres des emprises publiques, par application des règles des zones urbaines du POS.

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-25	779	64	610	1 453
UAa	UAa-26	7	0	15	22
UB	UB-27	21	28	397	446
	UB-28	24	28	425	477
	UB-29	21	17	348	386
UC	UC-30	1	1	31	33
	UC-31	1	1	25	27
	UC-32	4	7	350	361
	UC-33	27	36	705	768
	UC-34	51	39	1 171	1 261
	UC-35	1	1	37	39
	UCa-36	19	25	185	229
	UCa-37	3	14	262	279
U	U-24	0	1	14	15
	Ub-44	2	0	12	14
UE	UE-38	0	1	7	8
	UE-39	7	5	129	141
	UEa-40	0	0	13	13
NAa	NAa-4	0	0	98	98
	NAa-5	0	0	4	4
NAe	NAe-6	0	0	2	2
NA	NA-1	2	2	22	26
	NA-42	1	0	23	24
	NA-48	0	0	4	4
NC	NC-7	0	0	4	4
	NC-8	0	0	5	5
	NC-9	1	6	23	30
	NC-10	1	0	11	12
	NC-45	2	5	130	137
NCa	NCa-11	1	1	27	29
	NCa-12	0	0	1	1
	NCa-46	0	0	4	4
ND	ND-15	0	0	2	2
	ND-16	1	0	9	10
	ND-18	0	0	2	2
	ND-47	2	1	4	7
NDa	NDa-20	0	0	10	10
NDb	NDb-22	0	0	2	2
	NDb-23	0	1	19	20
Total		**979**	**284**	**5 142**	**6 405**

Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle de recul et des dérogations possibles : une plus grande liberté en termes d'implantation par rapport aux voies est souhaitable. Dans les zones urbaines classiques avec marges de recul, l'usage de ces marges peut être rediscuté : place de la voiture, des annexes, extensions des volumes. Mais il doit aussi respecter l'existant ; densifier sans déstructurer et dans le respect du voisin.

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 ilots où le document d'urbanisme à 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.

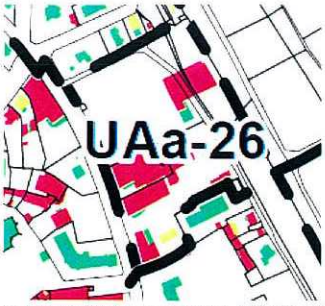
Tableaux de synthèse des données

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

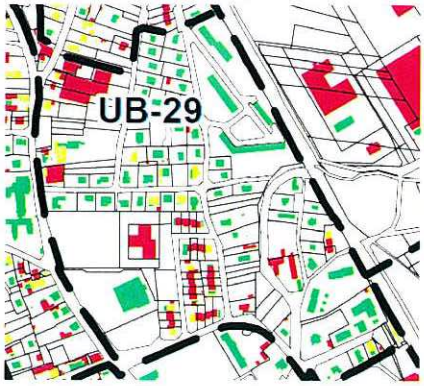
ZONE POS	Distance en mètres par rapport aux limites			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	1 285	52	138	1 475
UB	668	129	512	1 309
UC	1 051	418	1 528	2 997
U	7	2	20	29
UE	72	7	83	162
Total U	**3 083**	**608**	**2 281**	**5 972**
NAa	16	2	84	102
NAe	1	0	1	2
NA	21	10	23	54
Total NA	**38**	**12**	**108**	**158**

En termes d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives parcellaires, les zones UA, UB et UC présentent globalement trois profils urbains spécifiques, ce qui au regard de ce seul critère justifie les choix de zonages du POS. Néanmoins ces trois profils types sont marqués par des écarts, qui peuvent amener à questionner quelque peu ces zonages.

Le centre UA regroupe les îlots et quartiers urbains où les constructions sur limites séparatives sont la règle : 87 % des constructions sont implantées à moins de 1 mètre par rapport aux limites. Ce constant est d'autant plus évident pour la zone UA-25 (centre ancien) où 88 % des constructions se retrouvent sur une limite parcellaire. La zone UAa-26, quant à elle, pourrait s'apparenter plus aux zones UB, cependant, s'agissant d'une ancienne friche industrielle, elle ne comporte que 22 constructions et les bâtiments construits sur les limites séparatives ont des emprises au sol nettement supérieures que les bâtiments implantés avec un recul de type RNU.



La zone UB comprend trois secteurs : UB-27 et UB-28 qui ont des profils très similaires avec plus de 50 % de constructions sur limites séparatives et UB-29 qui se distingue quelque peu avec seulement 37 % de constructions sur limites, se rapprochant ainsi plus des zones UC. En effet, UB-29 se caractérise par une forte présence de constructions individuelles au milieu de parcelle, et des immeubles collectifs qui ont été reculés en raison de leur hauteur.



La zone UC, qui comprend huit secteurs, présente quant à elle trois situations différenciés : des secteurs où les constructions de type RNU sont nettement majoritaires (UC-30, UC-32, UC-33 et UCa-37), des secteurs où les nombres de constructions type RNU et sur limites sont équilibrés (UC-34 et UC-35) et enfin des secteurs où les constructions sur limites sont légèrement majoritaires (UC-31 et UCa-36).

De façon générale, avec une moyenne de 51 %, se sont les constructions reculées des limites qui sont les plus nombreuses en zone UC (de 37 % pour UC-31 à 67 % pour UC-32).

Les zones d'activités, qu'elles soient inscrites en UE ou NAe, connaissent deux types de profils urbains : les secteurs davantage marqués par le recul vis-à-vis des limites séparatives (UE-38 et UEa-40) et des secteurs où les nombres de constructions en recul et sur limites sont parfaitement équilibrés (UE-39 et NAe-6).

Enfin, la zone d'extension NAa-4 comprend 84 % de constructions type RNU (sur un total de 98 constructions) et est fortement marquée par des maisons individuelles isolées au milieu de leurs parcelles. Les autres zones NAa ne sont pas sur-bâties, ou ne comportent pas assez de constructions pour en tirer un profil morphologique. Le découpage parcellaire du futur quartier « Les Cigognes » laisse présager une morphologie comparable à celle du « Nouveau Monde » (NAa-4)

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-25	1 274	49	130	1 453
	UAa-26	11	3	8	22
UB	UB-27	233	58	155	446
	UB-28	291	37	149	477
	UB-29	144	34	208	386
UC	UC-30	11	4	18	33
	UC-31	12	5	10	27
	UC-32	89	30	242	361
	UC-33	218	89	461	768
	UC-34	494	200	567	1 261
	UC-35	16	5	18	39
	UCa-36	110	39	80	229
	UCa-37	101	46	132	279
U	U-24	1	2	12	15
	Ub-44	6	0	8	14
UE	UE-39	66	7	68	141
	UE-38	3	0	5	8
	UEa-40	3	0	10	13
NAa	NAa-4	13	1	84	98
	NAa-5	3	1	0	4
NAe	NAe-6	1	0	1	2
NA	NA-1	18	6	2	26
	NA-42	2	2	20	24
	NA-48	1	2	1	4
NC	NC-7	0	0	4	4
	NC-8	0	0	5	5
	NC-9	4	1	25	30
	NC-10	7	0	5	12
	NC-45	57	23	57	137
NCa	NCa-11	10	2	17	29
	NCa-12	1	0	0	1
	NCa-46	1	0	3	4
ND	ND-15	2	0	0	2
	ND-16	4	2	4	10
	ND-18	0	0	2	2
	ND-47	1	0	6	7
NDa	NDa-20	4	0	6	10
NDb	NDb-22	2	0	0	2
	NDb-23	8	4	8	20
Total		3 222	652	2 531	6 405

Questionnement et enjeux

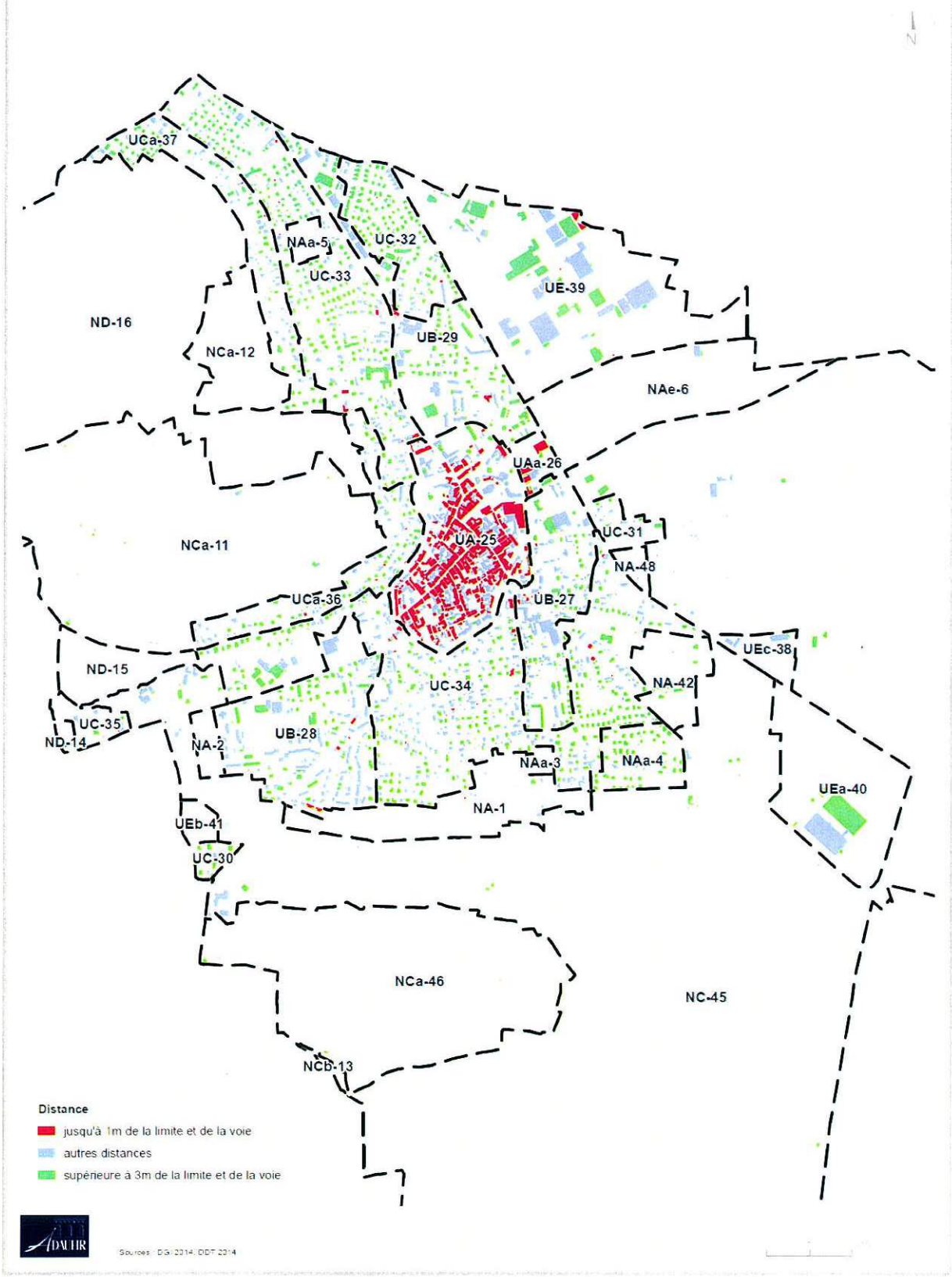
Même type de conclusion et même enjeu qu'au chapitre précédent quant à la possibilité et au bon usage de la règle d'implantation sur limite : force est de constater que son impact dans la ville est encore plus fort.

La cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que des simplifications de zonage sont souhaitables et que les choix d'urbanisme dans les zones d'extension existantes ou futures devraient permettre un meilleur usage du foncier disponible, offrant de meilleures possibilités de s'organiser sur sa parcelle.

Des accords entre voisins semblent également possibles pour économiser du foncier, en particulier sur les secteurs périphériques à l'habitat pavillonnaire majoritaire.

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

Synthèse des distances : par rapport à la limite séparative et par rapport à la voie
Commune de Soultz



Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Soultz au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites.

Là encore trois catégories de représentations 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 un recul systématique d'au moins 3 mètres. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires, qui tantôt sont situés sur une limite, ou un alignement.

Questionnement et enjeux

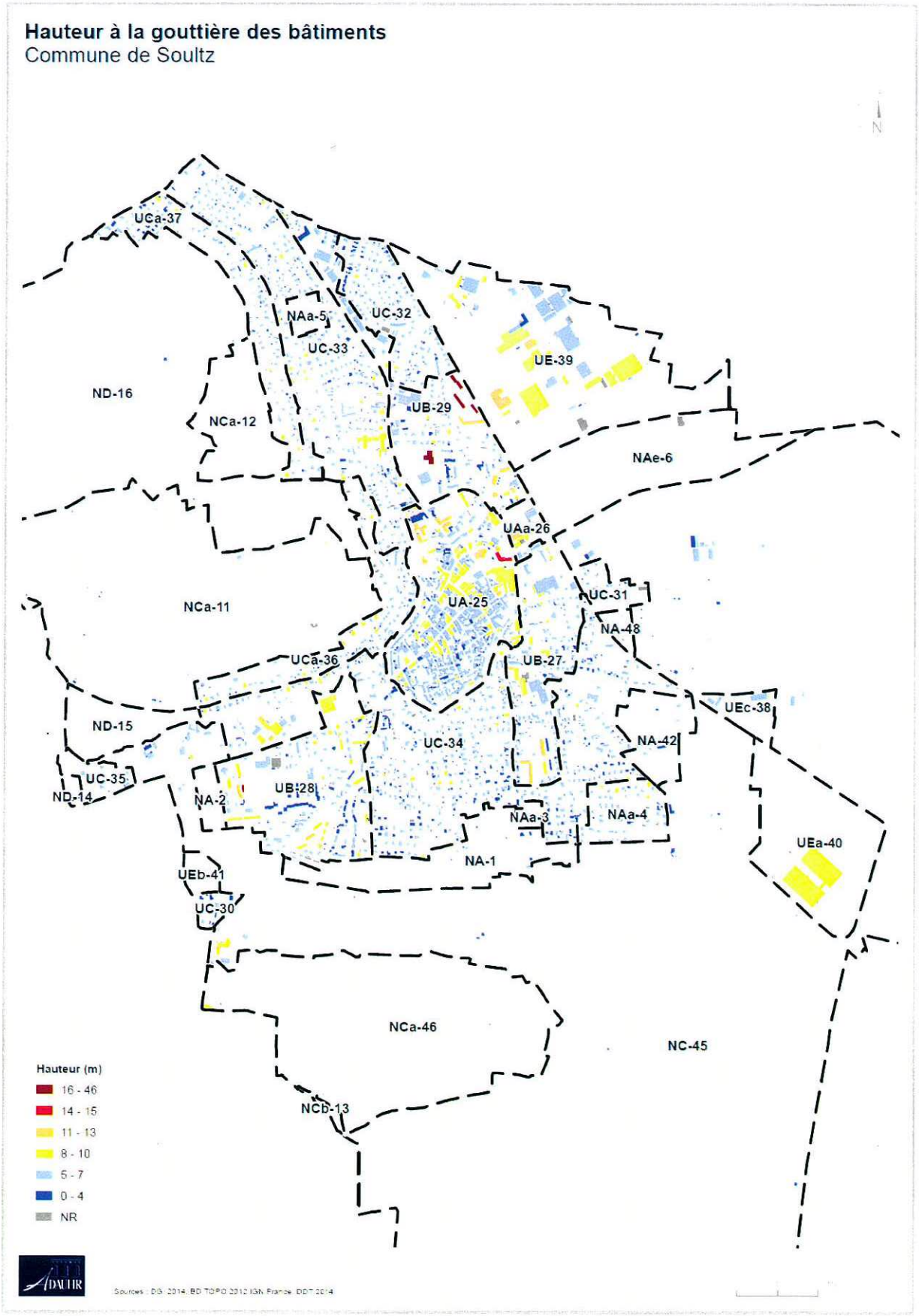
Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le POS (UC différent de UB) et/ou sur le maintien de cette distinction dans le PLU.

Cette question est d'autant plus importante que la rédaction des articles réglementant les conditions d'implantations (voies et limites séparatives) reste obligatoire dans le PLU.

L'enjeu concerne les zones urbaines du POS, mais aussi et surtout les zones NA.

Distance supérieure à 3m de la voie et des limites séparatives pour la majorité des constructions de ce secteur NAa.

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	1815	35,0%
5 – 7	2	2902	55,9%
8 – 10	3	409	7,9%
11 – 13	4	48	0,9%
14 – 15	5	4	0,1%
16 – 46	6+	12	0,2%
Total	-	5190	100,00%

Ce qui frappe d'emblée c'est que 9 constructions sur 10 ne dépassent pas deux niveaux.

Sur les 5190 constructions recensées sur le plan cadastral le plus récent, seules 64 dépassent 10 mètres à l'égout du toit.

Les constructions les plus hautes se retrouvent essentiellement en zones UB, UE et UA. Seuls 12 bâtiments dépassent les 16 mètres, et sont tous situés en zone UB.

Comprenant 55,9 % des bâtiments de Soultz, c'est la classe de 5-7 mètres qui est la plus représentée, suivie par la classe 0-4 mètres (35%).

Globalement, la hauteur moyenne en zone UA est de 7-8 mètres, en zones UB elle est de 6 mètres et en zone UC de 5-6 mètres. Ainsi, on observe dans les zones U mixtes un léger gradient de hauteur, où les zones les plus denses sont également les plus hautes.

En zones d'activités la hauteur moyenne avoisine les 7 mètres, alors qu'elle n'est que de 5-6 mètres pour les zones urbanisables mixtes sous condition.

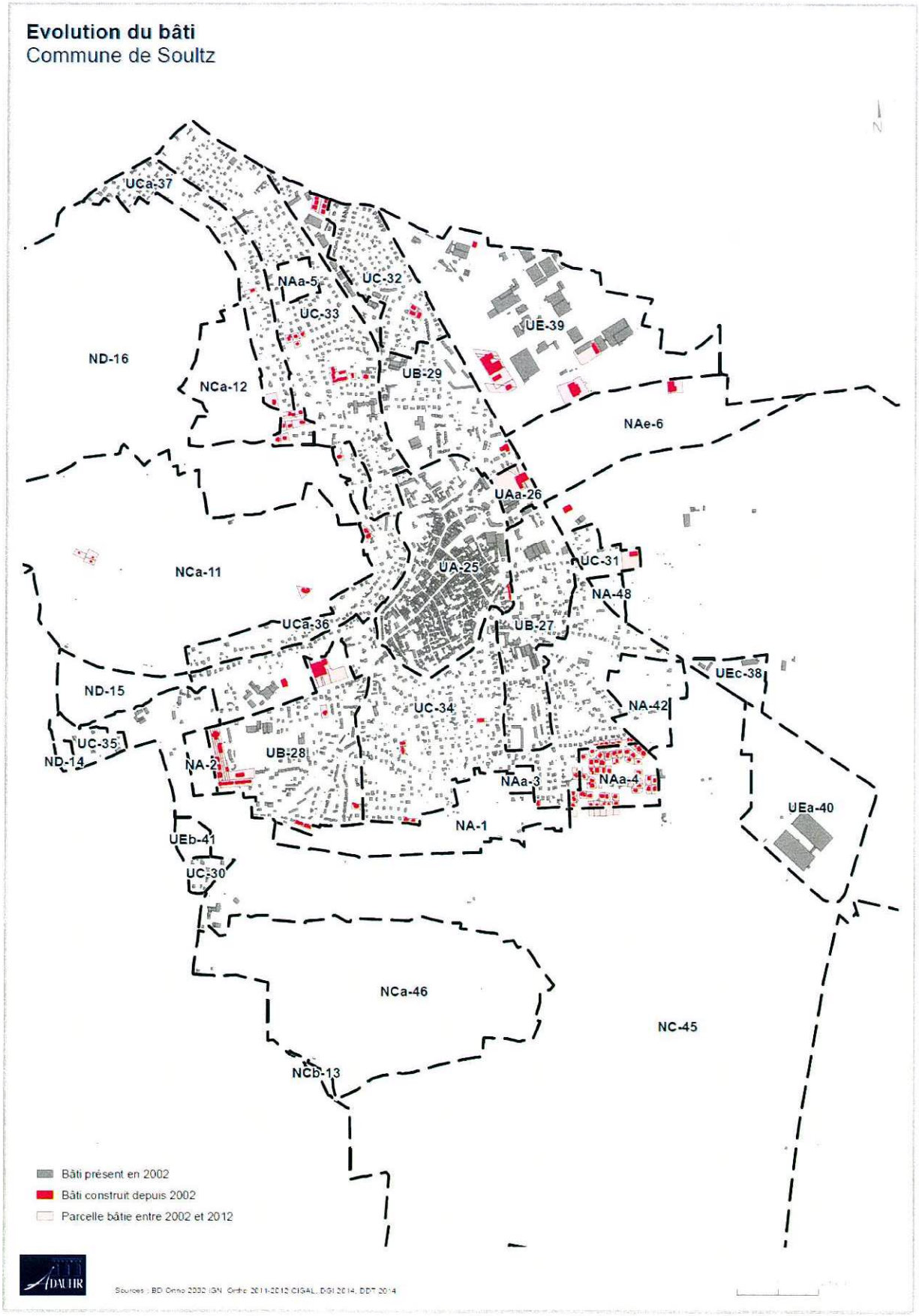
Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
U	**4**	**16**	**6**
U-24	4	6	5
Ub-44	5	16	11
UA	**2**	**15**	**7**
UA-25	2	15	7
UAa-26	5	11	8
UB	**2**	**46**	**6**
UB-27	2	13	6
UB-28	2	46	6
UB-29	3	19	6
UC	**2**	**13**	**6**
UC-30	3	5	4
UC-31	5	7	6
UC-32	3	8	5
UC-33	4	10	6
UC-34	2	12	5
UC-35	4	7	6
UCa-37	3	10	6
UCa-36	4	13	6
UE	**2**	**16**	**7**
UE-38	5	8	6
UE-39	3	16	7
UEa-40	2	9	7
NA	**4**	**9**	**6**
NA-1	2	5	3
NA-42	4	6	5
NAa-5	3	6	5
NAa-4	2	9	6
NC	**2**	**12**	**7**
NC-7	3	7	5
NC-8	4	6	5
NC-9	4	9	5
NC-10	4	5	5
NC-45	2	12	5
NCa-11	3	8	5
NCa-12	7	7	7
NCa-46	2	8	4
ND	**3**	**12**	**6**
ND-15	5	5	5
ND-16	4	6	5
ND-17	3	3	3
ND-18	4	5	4
ND-47	3	11	6
NDa-20	4	8	6
NDb-23	4	12	5
Total	**2**	**46**	**6**

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer des critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Soultz, a fortiori si on souhaite ou doit rester dans les contours de zonages du POS ? La mixité urbaine souhaitée par le législateur depuis la loi SRU passe aussi par des amplitudes de hauteurs peut-être un peu plus importantes dans des zones urbaine périphériques généralistes, et sur les zones AU. L'objectif sera d'assurer une bonne cohabitation entre volumes neufs (comprenant des collectifs) et l'existant qui n'est pas très haut.

La gestion des reculs entre constructions sera différente selon qu'il s'agisse de constructions isolées (remplissage des dents creuses), ou de projets complets sur terrains vierges.

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 a fait 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	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
		m²	en %
UA	12	2 277	6,7%
UB	53	8 515	25,0%
UC	77	6 568	19,3%
U	8	1 882	5,5%
UE	13	5 860	17,2%
NAa	92	6 359	18,7%
NAe	2	876	2,6%
NC	17	1 599	4,7%
ND	1	147	0,4%
Totaux	**275**	**34 083**	**100%**

Premier constat l'ampleur de la dynamique urbaine

De fait, 275 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 34 000 m² d'emprise bâtie cumulée au sol. A titre de comparaison, sur la même période la ville de Guebwiller a connu une urbanisation de même ampleur, enregistrant quasiment le même nombre de nouvelles constructions (273), sur une emprise bâtie très légèrement inférieure (32 000 m²).

Deuxième constat : la géographie urbaine de ce phénomène

Les zones U du POS, certes importantes, concentrent près de 74 % des nouvelles constructions, contre seulement 19 % dans les zones urbanisables mixtes sous condition. De plus, sur les trois secteurs NAa, seul le secteur NAa-4 a accueilli de nouvelles constructions entre 2002 et 2012. NAa-4 apparaît aujourd'hui complètement bâti.

On notera également que la zone NC voit apparaître 17 nouvelles constructions.

Troisième constat : le développement de l'activité économique

13 nouvelles constructions se sont implantées en zone UE, ce qui représente une emprise bâtie cumulée de 5 860 m² (soit 17 % de l'emprise bâtie supplémentaire recensée entre 2002 et 2012 à Soultz).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de batiments (indicatif)	Superficies cumulées				
			bâtie au sol (m²)	Taille moyenne du bâti au sol (m²)	bâtie au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UA	UA-39	27	1 877	70	0,19	34,30	0,5%
UB	UB-40	64	3 567	56	0,36	18,56	1,9%
UB	UB-41	4	371	93	0,04	3,52	1,1%
UB	UB-51	29	1 859	64	0,19	36,40	0,5%
UB	UB-52	1	55	55	0,01	1,40	0,4%
UBa	UBa-42	1	408	408	0,04	5,78	0,7%
UE	UE-43	31	13 532	437	1,35	37,07	3,7%
UEa	UEa-44	4	1 068	267	0,11	9,09	1,2%
UEb	UEb-46	3	592	197	0,06	0,65	9,1%
NAa1	NAa1-1	36	1 854	52	0,19	2,11	8,8%
NAa1	NAa1-2	27	1 620	60	0,16	3,88	4,2%
NAa1	NAa1-49	21	1 357	65	0,14	2,03	6,7%
NAa1	NAa1-7	83	4 937	59	0,49	6,95	7,1%
NAa2	NAa2-9	40	2 585	65	0,26	6,97	3,7%
NAb	NAb-10	10	4 297	430	0,43	13,87	3,1%
NAc	NAc-11	14	5 962	426	0,60	27,25	2,2%
NAc	NAc-12	8	29 067	3 633	2,91	35,69	8,1%
NAd	NAd-50	5	1 677	335	0,17	14,53	1,2%
NAe	NAe-13	14	9 674	691	0,97	14,01	6,9%
NA	NA-53	4	1 395	349	0,14	8,01	1,7%
NC	NC-15	3	762	254	0,08	251,69	0,0%
NC	NC-16	3	312	104	0,03	187,13	0,0%
NC	NC-20	1	32	32	0,00	0,95	0,3%
NCc	NCc-29	1	337	337	0,03	8,99	0,4%
ND	ND-32	1	70	70	0,01	69,27	0,0%
ND	ND-34	1	43	43	0,00	411,74	0,0%

Intitulé POS	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
UA	UA-25	3	278 545	1 871	0,19	27,85	0,7%
UA	UAa-26	4	24 620	11 811	1,18	2,46	48,0%
UB	UB-27	2	171 083	1	0,00	17,11	0,0%
UB	UB-28	21	248 542	29 113	2,91	24,85	11,7%
UB	UB-29	6	215 024	3 992	0,40	21,50	1,9%
UC	UC-31	1	31 650	5 095	0,51	3,17	16,1%
UC	UC-32	3	119 680	2 088	0,21	11,97	1,7%
UC	UC-33	11	344 667	6 851	0,69	34,47	2,0%
UC	UC-34	27	584 585	8 362	0,84	58,46	1,4%
UC	UCa-36	3	125 688	2 598	0,26	12,57	2,1%
UC	UCa-37	11	143 835	10 042	1,00	14,38	7,0%
U	Ub-44	6	13 027	7 046	0,70	1,30	54,1%
UE	UE-39	10	451 893	24 890	2,49	45,19	5,5%
NA	NAa-4	59	65 818	33 558	3,36	6,58	51,0%
NA	NAe-6	3	222 238	2 931	0,29	22,22	1,3%
NA	NA-1	4	148 311	2	0,00	14,83	0,0%
NA	NA-2	1	20 129	4	0,00	2,01	0,0%
NC	NC-45	7	5 226 666	4 263	0,43	522,67	0,1%
NC	NCa-11	4	726 664	4 237	0,42	72,67	0,6%
NC	NCa-12	2	115 810	4	0,00	11,58	0,0%
ND	ND-16	2	1 080 817	4	0,00	108,08	0,0%
ND	ND-47	6	14 128 460	508	0,05	1412,85	0,0%
Total		196	24 487 753	159 271	16	2 449	0,7%

La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (cumul des parcelles d'assise des bâtiments neufs) est d'environ 15 ha et affecte environ 170 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 5 % de la superficie de ces dernières.

Les différences observables entre le nombre de bâtiments supplémentaires (275) et parcelles sur-bâties par zone d'analyse (196) s'expliquent pour deux raisons essentielles : le cadastre découpe certaines constructions formant une unité bâtie, et augmente ainsi le nombre de bâtiments ; certaines parcelles affectées par des constructions nouvelles, y compris en zone U (exemple UB-28 ou UC-33), sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière).

Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et des zones libres du POS, le projet de PLU devra reconsidérer l'inscription de ces zones NA indicées (AU au PLU) au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U, afin de mieux rentabiliser l'espace et ainsi réduire les ponction ssur la nature et le milieu agricole.