

PLAN LOCAL d'URBANISME

Document approuvé



OTTMARSHEIM

- 1. Rapport de présentation**
- 1b. Analyse du potentiel de densification**

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du **22 OCT. 2019**



Le Maire,
Marc MUNCK

Le Maire



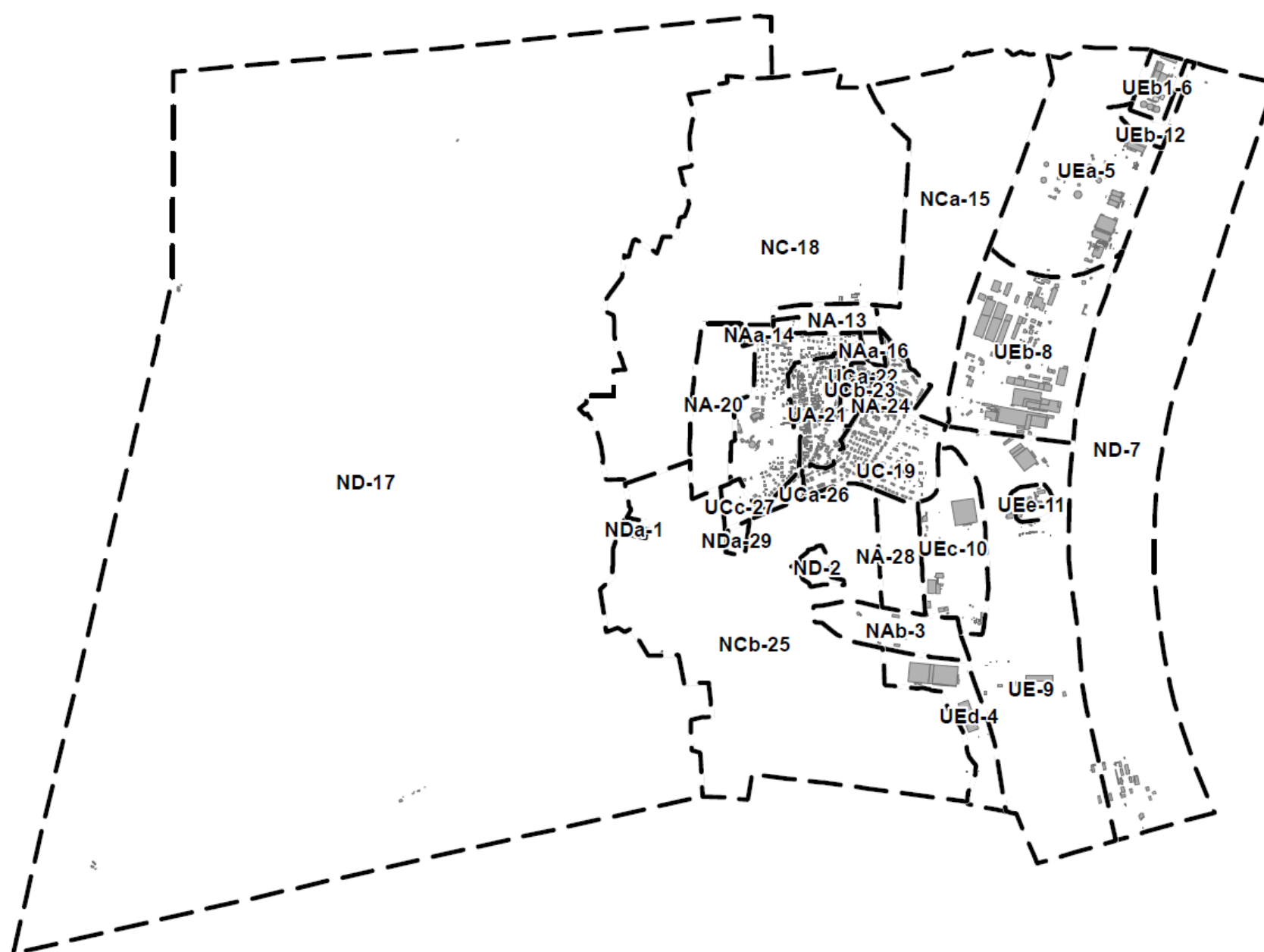
Octobre 2019

Sommaire

1. Cartes de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur	4
2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS	7
3. Evaluation du potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat.....	11
4. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	15
5. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	19
6. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	21
7. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	25
8. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS.....	29
9. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS.....	31
10. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	35
11. Mesure du taux de rétention observé	38
12. Analyse du potentiel de densification des zones « U habitat » du PLU	39

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 Ottmarsheim



 Zonage POS



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

0 350 700 Mètres

Bilan POS - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques Commune de Ottmarsheim



Eléments méthodologiques

Les présents documents servent de cartes de repérage pour l'approche urbaine de la commune d'Ottmarsheim. 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 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 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 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 d'Ottmarsheim au travers de son plan de zonage POS délimite 20 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 29 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

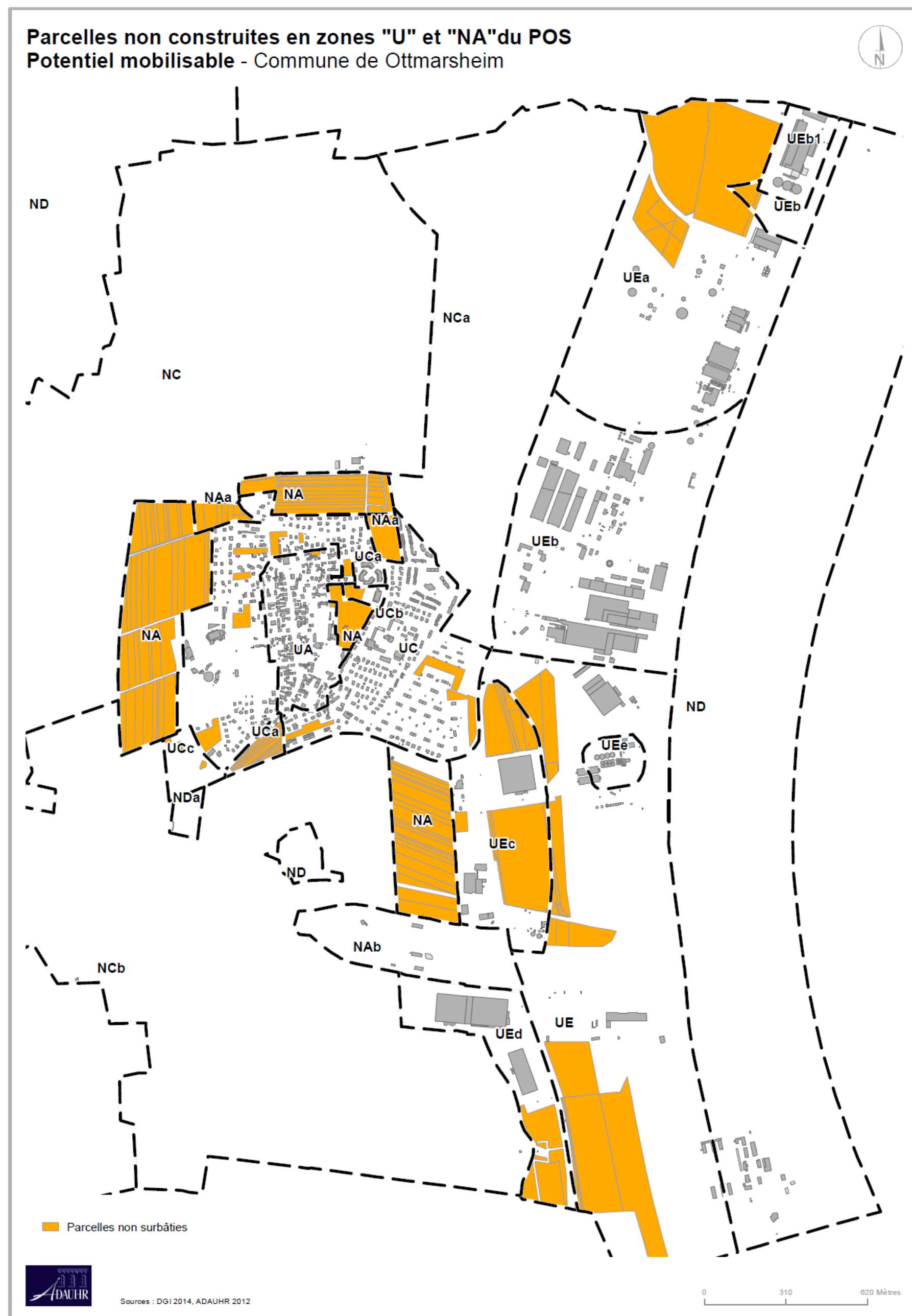
Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse.

Précisions quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le POS d'Ottmarsheim :

- **UA** : Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités qui recouvre le centre ancien de l'agglomération
- **UC** : Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat constituée par un tissu urbain relativement aéré de moyenne densité
 - **UCa** est destiné à permettre l'accueil d'opérations d'habitat collectif
 - **UCb** est inscrit pour permettre l'aménagement d'une structure d'accueil périscolaire
 - **UCc** a été mis en place pour l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat
- **UE** : Il s'agit d'une zone à dominante d'activités industrielles et portuaires correspondant à un site économique d'intérêt régional
 - **UEa** correspond aux périmètres Z1 de protection rapprochés autour des installations industrielles à risque soumises à directive Seveso. Ce secteur englobe également les périmètres de sécurité autour des silos de stockage de céréales
 - **UEb** recouvre les périmètres Z2 de protection éloignés autour des installations industrielles à risque soumises à directive Seveso.
 - **UEb1** délimite le périmètre de sécurité autour des silos de stockage de céréales
 - **UEc** et **UEd** sont destinées à accueillir des entreprises de type PME-PMI et des activités industrielles non polluantes
 - **UEe** est défini en fonction du périmètre de sécurité autour du silo de stockage de céréales existant
- **NAa** : secteurs d'extension à dominante d'habitat
- **NAb** : délimite la plate-forme douanière autorisant, sous conditions, le réaménagement et la requalification du site ainsi que l'extension des bâtiments présents
- **NA** : Réserve foncière
- **NCa** : correspond au périmètre éloigné Z2 autour des installations industrielles à risque technologique
- **NCb** : zone délimitée en raison de la sensibilité paysagère du site
- **NDa** : délimite des étangs de pêche

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)	
1_U	UA	UA-21	15,4	15,4
	UC	UC-19	67,6	76,0
	UCa	UCa-22	1,2	
	UCa	UCa-26	2,2	
	UCb	UCb-23	1,1	
	UCc	UCc-27	3,8	
	UE	UE-9	121,0	332,1
	UEa	UEa-5	77,7	
	UEb	UEb-8	67,3	
	UEb	UEb-12	5,3	
	UEb1	UEb1-6	7,1	
	UEc	UEc-10	29,8	
	UEd	UEd-4	20,0	
	UEe	UEe-11	3,9	
2_NA	NAa	NAa-14	1,8	3,7
	NAa	NAa-16	1,9	17,3
	NAb	NAb-3	17,3	
	NA	NA-13	8,0	
	NA	NA-20	24,3	
	NA	NA-24	2,3	
3_NC	NC	NC-18	209,1	530,7
	NCa	NCa-15	103,6	
	NCb	NCb-25	218,0	
	ND	ND-2	3,3	1 579,5
4_ND	ND	ND-7	212,1	
	ND	ND-17	1 361,0	
	NDa	NDa-1	1,2	
	NDa	NDa-29	1,8	

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 d'Ottmarsheim. 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 Générale 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.

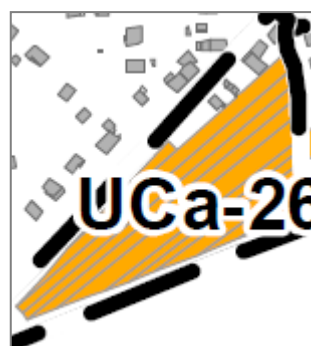
Tableaux de synthèse des données

A ce jour l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **120,8 hectares** dans les zones dédiées du POS d'Ottmarsheim (zones U et NA), et ce quelque soit leur statut et/ou leur affectation particulière.

Intitulé POS	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m ²	en ha	part en % des vides
UA	2	1 427	0,14	0,0%
UC	25	63 557	6,36	0,4%
UE	72	651 629	65,16	4,4%
NA	104	491 414	49,14	3,4%
NC	756	4 871 819	487,18	33,2%
ND	130	8 557 073	855,71	58,4%
Totaux	1 089	14 636 918	1 464	100%

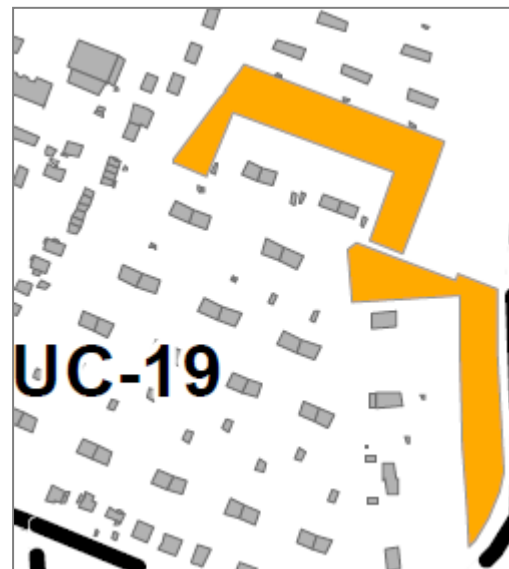
De fait, la zone UA est pleine et la zone UC est fortement occupée, ne laissant qu'un peu plus de 6,4 ha de foncier disponible.

Le secteur UCa est destiné à permettre l'accueil d'opérations d'habitat collectif est toujours vide (1,5 ha disponibles sur 11 parcelles) :

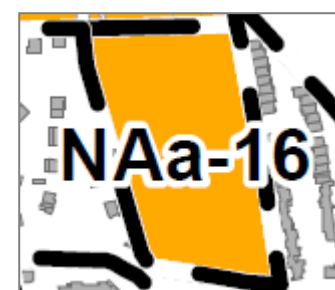
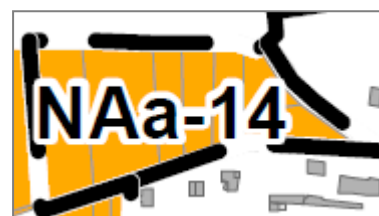


Le secteur UCc-27 mis en place pour l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat est quand à lieu quasiment totalement urbanisé.

En fin le secteur UC-19, à dominante d'habitat constitué par un tissu urbain relativement aéré de moyenne densité, présente 4,2 ha de parcelles non construites, répartis sur 10 grandes parcelles. Ces vides sont souvent occupés par des jardins familiaux.



Les secteurs NAa constructibles au POS n'ont finalement pas été mobilisés. NAa-14 offre 1,7 ha de terrains disponibles (sur 7 parcelles) et NAa-16 1,8 ha (sur une seule parcelle).



De plus la commune pourra encore mobiliser ses quatre zones de réserve foncière NA, dont l'offre foncière cumulée atteint près de 46 ha : réserve conséquente, encore faudra-t-il faire des choix de vocation pour ces secteurs (habitat, équipements publics,...).

Le constat pour les zones ou secteurs dévolus aux activités économiques est similaire : près de 65 ha si on cumule les vides apparents des zones UE. Cependant ces 65 ha sont à relativiser car, selon les secteurs, ces vides sont difficilement mobilisables (contraintes réglementaires et Seveso), par exemple :

- **UEa** : les nouvelles constructions ne doivent pas accroître de façon significative le nombre de personnes travaillant sur le site
- **UEb** : sont autorisées les installations industrielles liées à l'activité des entreprises présentes et les constructions nécessaires à l'activité portuaire

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 (notamment en zones U, NAa et UE), la commune d'Ottmarsheim n'apparaît pas particulièrement contrainte dans ses choix d'urbanisme, dans ses marges de manœuvre.

Il convient bien entendu de nuancer ce premier constat : 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 font partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas disponibles. De même, le fait d'apparaître comme libre d'urbanisation n'est pas synonyme de disponibilité ou de mise sur le marché : le phénomène de rétention foncière ou de contrainte sur site doivent être pris en considération, même si le premier est particulièrement difficile à quantifier et à étalonner dans le temps

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m²	en ha	part de vide dans la zone
UA	UA-21	2	1 427	0,14	0,93%
UC	UC-19	10	42 321	4,23	6,26%
UC	UCa-26	11	15 231	1,52	68,44%
UC	UCb-23	1	4 361	0,44	40,85%
UC	UCc-27	3	1 644	0,16	4,28%
UE	UE-9	27	257 440	25,74	21,28%
UE	UEa-5	10	212 755	21,28	27,38%
UE	UEb-12	2	7 372	0,74	13,83%
UE	UEb1-6	1	1 724	0,17	2,43%
UE	UEc-10	25	127 401	12,74	42,75%
UE	UEd-4	7	44 937	4,49	22,47%
NA	NAa-14	7	16 735	1,67	90,81%
NA	NAa-16	1	18 134	1,81	95,48%
NA	NA-13	25	77 800	7,78	96,83%
NA	NA-20	41	228 621	22,86	94,04%
NA	NA-24	1	22 292	2,23	98,38%
NA	NA-28	29	127 831	12,78	87,03%
NC	NC-18	241	1 948 598	194,86	93,21%
NC	NCa-15	193	980 748	98,07	94,67%
NC	NCb-25	322	1 942 473	194,25	89,10%
ND	ND-2	13	29 751	2,98	89,54%
ND	ND-7	5	520 349	52,03	24,53%
ND	ND-17	105	7 993 294	799,33	58,73%
ND	NDa-1	5	12 399	1,24	100,00%
ND	NDa-29	2	1 280	0,13	7,19%
Totaux		1 089	14 636 918	1 463,69	

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 ville d'Ottmarsheim ?

Le potentiel inscrit en zone NA de réserve foncière (près de 46 ha) devra être interrogé, recalibré et réaffecté en fonction des objectifs de la commune et du SCoT.

Un premier élément de réponse sera apporté au chapitre suivant qui évalue le potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat, un autre par le chapitre 10 qui traite de la consommation d'espace observée au cours de la décennie écoulée. Un autre sera bien entendu fourni par les élus qui fixent les objectifs de développement et d'aménagement de leur ville.

Enfin, la question foncière à vocation économique nécessitera des investigations plus poussées afin de bien calibrer l'offre réellement disponible à inscrire dans le projet de PLU.

3. Evaluation du potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat



Eléments méthodologiques

La carte d'évaluation du potentiel foncier mobilisable est un outil qui doit permettre de quantifier mais aussi de qualifier le gisement de foncier libre à vocation d'habitat dans les zones U et NA du POS. Et ce pour des constructions neuves ; la méthode ne traite pas des extensions de constructions existantes ni du potentiel de mutabilité du bâti existant.

Le foncier à vocation d'activité est volontairement exclu de cette méthode car il répond à des logiques différentes, notamment en termes de taille des parcelles.

Au final la méthode aboutit au classement des parcelles suivant (du plus contraignant ou plus aisément mobilisable) :

- Contraintes fortes
- Contraintes moyennes
- Contraintes faibles
- Contrainte ABF
- Contrainte ABF en plus d'un autre niveau de contrainte
- Pas ou peu de contraintes

La méthode consiste en une discrétisation qui permet de classer les parcelles non surbâties en fonction de leur potentialité de mobilisation par une série de filtres, qui font soit le tri entre les niveaux de contraintes soit qui additionnent des niveaux de contraintes.

Ces contraintes peuvent potentiellement rendre le foncier difficilement mobilisable, en générant de la rétention foncière, ou des problèmes de commercialisation des parcelles vides par exemple.

Quand une partie d'une parcelle est soumise à une contrainte, l'ensemble de cette parcelle est considérée comme porteuse de la contrainte.

A Ottmarsheim, les contraintes suivantes ont été retenues :

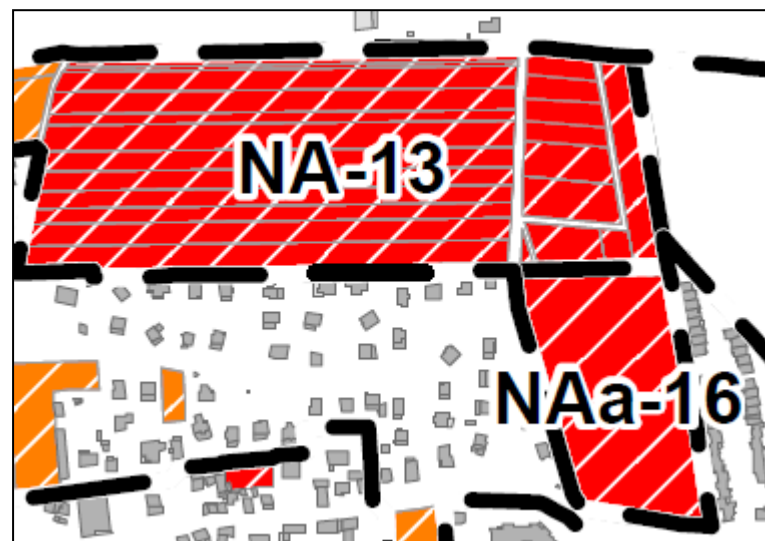
- **Contraintes fortes :**
 - Zones d'autorisations sous conditions (B) du Plan de Prévention des Risques Technologiques.
 - Site BASIAS : décharge du Niederharmatten (site potentiellement pollué).
 - Une parcelle enclavée à plus de 10 mètres de la voirie publique.
- **Contraintes moyennes :**
 - Zone d'autorisation (b) du PPRT
- **Contraintes faibles :**
 - Périmètre éloigné de protection des captages AEP
- **Contrainte ABF**
 - Périmètres de protection des monuments historiques, où les constructions sont soumises à un avis de l'ABF.
- **Contrainte ABF en plus d'un autre niveau de contrainte :**
 - Périmètres de protection des monuments historiques, où les constructions sont soumises à un avis de l'ABF.
- **Pas ou peu de contraintes :**
 - Les parcelles ne présentant pas les contraintes précédentes

Tableau de synthèse des données

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficies des parcelles vides	Contraintes (superficies affectées en ha)				
			Fortes	Moyennes	Faibles	ABF (uniquement et en plus d'un autre niveau)	Pas ou peu
UA	UA-21	0,14	0,07	0,07	-	0,14	-
UC	UC-19	4,23	-	2,62	-	3,51	0,04
UC	UCa-26	1,52	-	-	-	1,52	-
UC	UCb-23	0,44	-	0,44	-	0,44	-
UC	UCc-27	0,16	-	-	-	-	0,16
NA	NAa-14	1,67	-	1,67	-	1,67	-
NA	NAa-16	1,81	1,81	-	-	1,81	-
NA	NA-13	7,78	6,83	0,95	-	7,78	-
NA	NA-20	22,86	1,59	-	2,29	9,80	10,49
NA	NA-24	2,23	-	2,23	-	2,23	-
NA	NA-28	12,78	-	-	-	0,24	12,54
Totaux		55,62	10,30	7,98	2,29	29,14	23,23

Au total, **55,62 ha** de foncier non surbâti à des fins d'habitat ont été repérés sur la commune. Cependant, seulement **23,23 ha** ne présentent à priori pas ou peu de contraintes susceptibles d'empêcher la mobilisation de ces vides.

En effet, **10,3 ha** de vides sont porteurs de **contraintes fortes** au Nord du village :



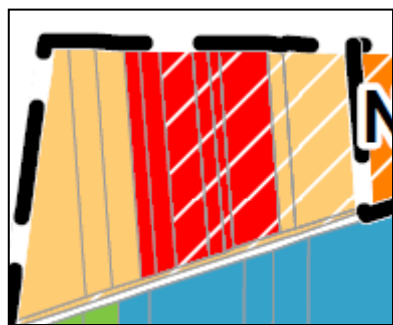
- L'intégralité du secteur NAa-16 est comprise dans la Zone d'autorisation limitée B16 du PPRT.
- Il en va de même pour une large partie du secteur NA-13.

C'est le classement en secteur B16 du PPRT qui contraint fortement la mobilisation éventuellement de ces parcelles :

Extrait du règlement du PPRT :

« Dans les zones B1, B2, B3, B4, B12, B13, B14 et **B16**, les personnes peuvent être exposées à l'un au moins des trois types d'aléas (thermique, toxique ou surpression) de niveau moyen plus (M+). Ces zones peuvent être soumises à un, deux ou trois types d'aléas. Dans ces zones, le principe d'autorisation prévaut **sans toutefois que les zones aient vocation à augmenter significativement la population**. Ces zones sont régies par des règles d'urbanisme communes, mais **font l'objet de dispositions de construction différentes**. »

Une partie du secteur NA-20 est également classée en « contraintes fortes » (en rouge) :



Il s'agit de la décharge Niederharmatten, qui est répertorié dans l'inventaire BASIAS qui liste les sites potentiellement pollués.

7,98 ha de vides sont également porteurs de **contraintes moyennes**, pouvant gêner leur mobilisation. Il s'agit ici des parcelles vides comprises dans la Zone d'autorisation (b) du PPRT.

Extrait du règlement du PPRT :

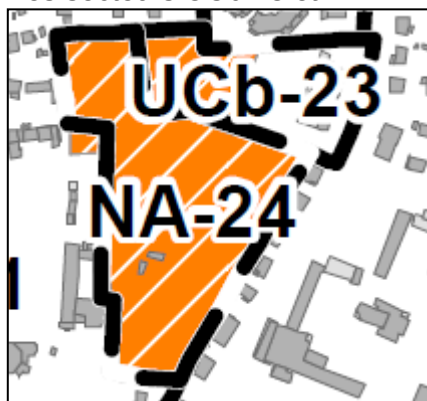
« La zone à risques "b" est concernée par un aléa toxique de niveau moyen (M), qui permet de qualifier un dépassement du seuil correspondant aux effets significatifs sur l'homme. Dans cette zone, le principe d'autorisation prévaut. Elle n'a toutefois pas vocation à accueillir d'établissement ou d'activité sensible. »

Il s'agit ici notamment :

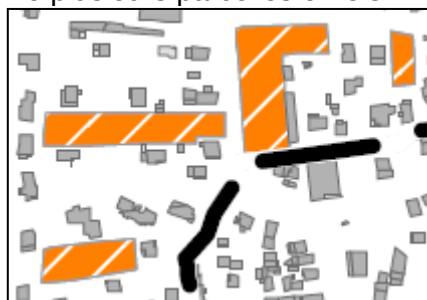
- Du secteur NAa-14 au Nord-Ouest



- Des secteurs UCb-23 et NA-24 à l'Est du centre ancien :



- De plusieurs parcelles en UC :



On notera également que **2,29 ha** de vides sont concernés par une **contrainte faible** (périmètre éloigné de protection des captages AEP). Cependant cette contrainte pourrait s'avérer plus important car les parcelles en questions bordent directement la décharge Niederharmatten. (secteur NA-20, parcelles beige).

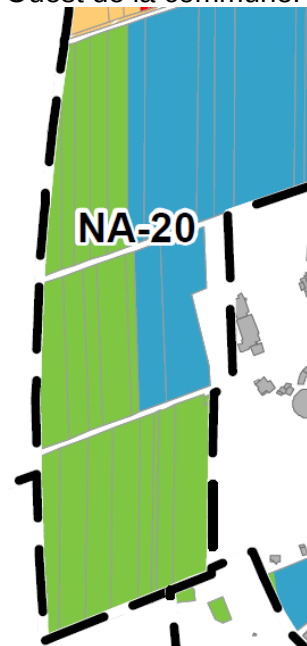
Enfin, **29,14 ha** des 55 ha de parcelles vides sont comprises dans un périmètre de protection d'un monument historique.

- Quand cette contrainte est représentée en couleur bleue sur la carte, c'est qu'elle est à priori la seule contrainte qui pèse sur la parcelle.
- Quand elle est représentée en hachures blanches, la contrainte ABF se surimpose à d'autres niveaux de contraintes et complexifie potentiellement encore plus la mobilisation des vides en questions.

La quasi-totalité des parcelles vides des zones U et NAa du POS d'Ottmarsheim est concernée par la contrainte ABF.

Si bien qu'en fait seuls les secteurs NA-20 et NA-28 présentent de vastes surfaces à priori sans contraintes :

- NA-20 : 10,49 ha à priori peu contraints, en bordure Ouest de la commune.



- NA-28 : 12,54 ha à priori peu contraints, au-delà de la D108.

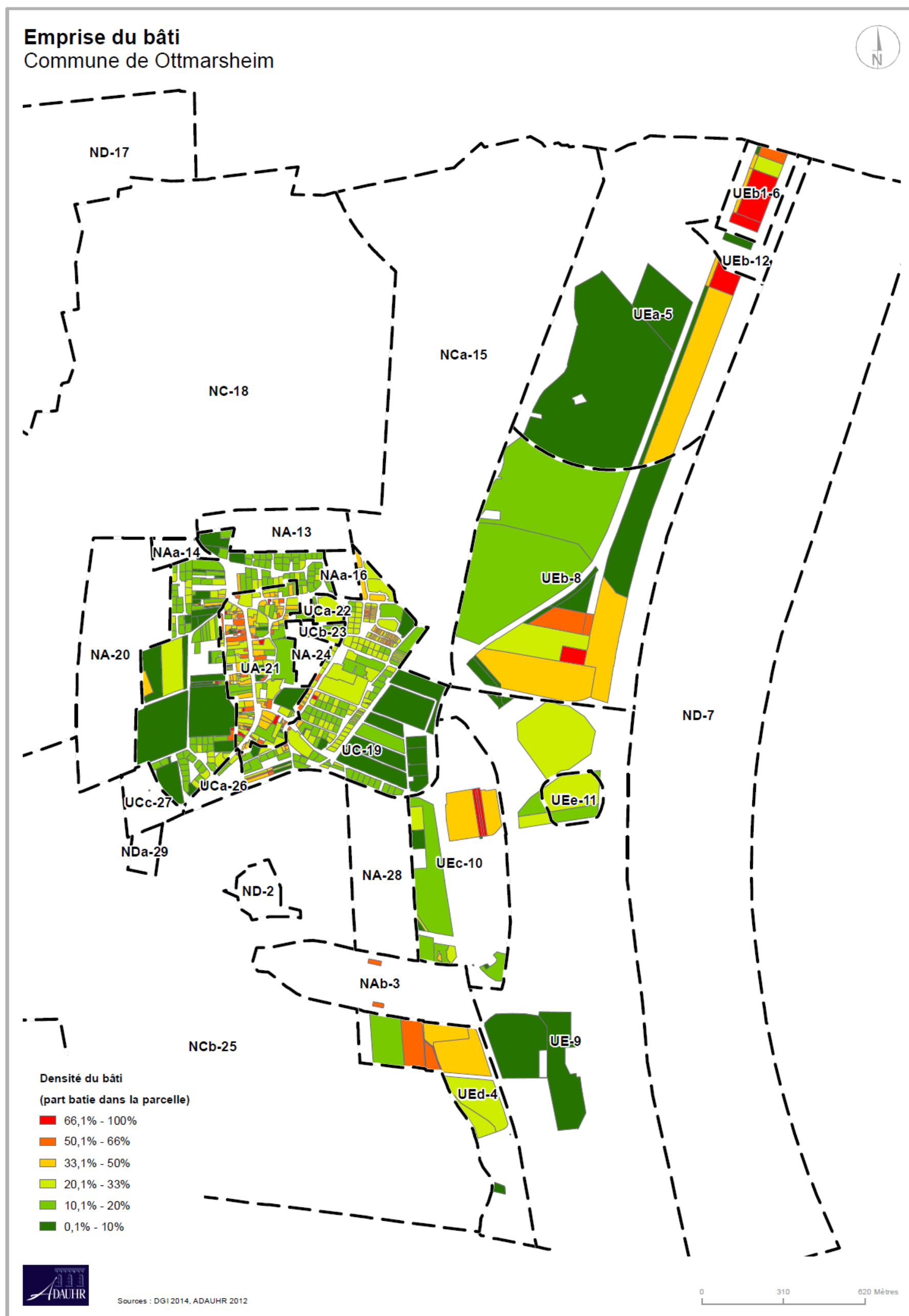


Questionnement et enjeux

Face à ce second constat, doit-on inscrire le projet de PLU dans les délimitations du POS pour faire face aux besoins de développement et d'aménagement de la ville d'Ottmarsheim ?

Le potentiel inscrit en zone NA de réserve foncière (près de 46 ha) devra être interrogé, recalibré et réaffecté en fonction des objectifs de la commune et du SCoT.

4. 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 Générale des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations 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 commune d'Ottmarsheim.

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

L'intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors 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 les deux encadrent aujourd'hui différemment les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

On recense 15 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du POS : respectivement 5 en zone agricole (NC du POS) et 10 en zone naturelle (ND du POS). Ces 15 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-25	0,01	0,49	218,00	1,6%	0,2%
NC	NCb-25	0,01	0,16	218,00	3,2%	0,1%
NC	NC-18	0,01	1,19	209,05	0,9%	0,6%
NC	NC-18	0,13	1,44	209,05	9,1%	0,7%
NC	NC-18	0,00	0,51	209,05	0,1%	0,2%
ND	ND-7	0,01	11,21	212,09	0,1%	5,3%
ND	ND-7	0,31	8,18	212,09	3,8%	3,9%
ND	ND-7	0,43	15,20	212,09	2,8%	7,2%
ND	ND-17	0,01	0,04	1 361,03	12,9%	0,0%
ND	ND-17	0,03	169,70	1 361,03	0,0%	12,5%
ND	ND-17	0,03	2,60	1 361,03	1,1%	0,2%
ND	ND-17	0,01	87,46	1 361,03	0,0%	6,4%
ND	ND-17	0,03	270,14	1 361,03	0,0%	19,8%
ND	NDa-29	0,01	1,46	1,78	0,4%	81,9%
ND	NDa-29	0,02	0,11	1,78	18,9%	6,0%
Total		1,03	569,89	8508,14	0,2%	6,7%

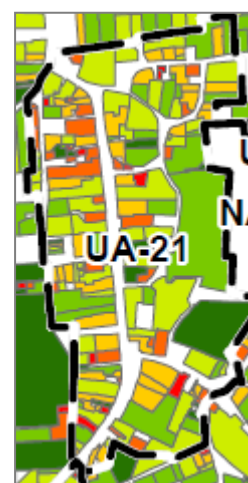
En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations tant attendues que surprenantes ou contrastées.

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	3,28	11,83	15,39	27,7%	76,9%
UC	7,78	53,65	75,96	14,5%	70,6%
UE	27,82	175,93	332,13	15,8%	53,0%
NA	0,09	0,15	17,30	58,1%	0,9%
NA	0,02	3,43	41,27	0,5%	8,3%
NC	0,16	3,80	427,05	4,1%	0,9%
ND	0,85	564,53	1 573,12	0,2%	35,9%
ND	0,03	1,56	1,78	1,7%	87,8%
Total	40,02	814,89	2 484,00	4,9%	32,8%

En premier lieu il est nécessaire de préciser que les chiffres obtenus pour la zone NAb (plateforme douanière) ne reflètent pas la réalité du terrain, ils sont dus à la méthode d'analyse choisie, et ne doivent pas être pris en compte. En effet, l'emprise du bâti y est très faible. Cette approximation est sans doute due à un parcellaire pas encore à jour.

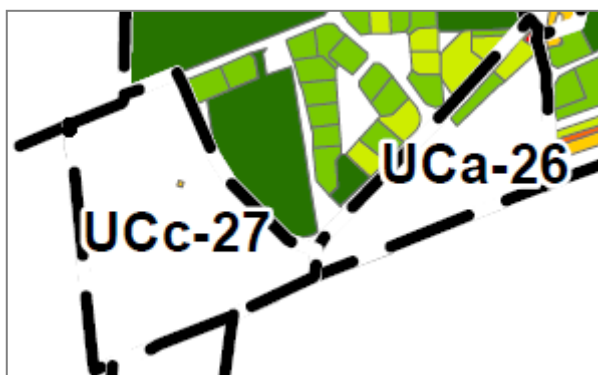
De façon globale sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables du POS (U + NA), l'emprise du bâti n'est que de 16 %.

Le fait que l'emprise moyenne de la zone UA d'Ottmarsheim présente le score le plus élevé à l'échelle de la commune (28 % d'emprise du bâti) n'étonne guère. Toutefois ce score est relativement faible, ce qui correspond à des valeurs que l'on trouve dans de petits bourgs. C'est notamment le long de la Rue de Général de Gaulle.



L'analyse des scores obtenus en zone UC du POS montre des résultats hétérogènes, ce qui sur cet aspect interroge la pertinence des choix du POS :

- UCa-26 et UCc-27 sont quasiment vides, les chiffres d'emprises du bâti ne sont donc pas significatifs



- UC-19, plus grand secteur d'analyse en UC (68 ha), montre une emprise du bâti faible : 14% alors que 77% des parcelles sont bâties, ce qui témoigne de la très forte aération du bâti.
- UCa-22 et UCb-27 sont de petites tailles et présentent une emprise du bâti d'environ 25%.

Ces résultats chiffrés viennent confirmer l'analyse graphique de la carte : l'emprise du bâti est la plus forte en zone UA, notamment au centre là où passe la Rue du Général de Gaulle, puis elle est plus faible dans les secteurs UC. Le zonage du POS apparaît, au regard de ce seul critère, pertinent. Même si la zone UC présente de fortes disparités dues aux secteurs UC toujours vides.

Les deux secteurs d'extensions pour de l'habitat NAa sont totalement vides. Les zones NA « strict » du POS sont autant de réserves foncières non utilisées ou très peu bâties.

A ce stade des analyses, il est également possible d'évaluer la densité de population réelle de la commune d'Ottersheim. 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 du POS regroupant des quartiers urbains mixtes (on supprime de ce comptage les zones UE réservées aux activités), soit une surface urbaine effective d'environ 65 hectares. La densité de population de Ottersheim en 2012 (population légale 2015) varie entre 28,4 à 27,9 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (1 858 ou 1 829 habitants).

Les zones dévolues aux activités économiques sont nombreuses (8) et de taille variée à Ottersheim, avec un taux moyen d'emprise au sol du bâti de 153,8%. D'un secteur d'analyse à l'autre ce taux moyen fluctue beaucoup, notamment à cause des contraintes Seveso qui induisent de vastes vides en UE (confer paragraphe 2).

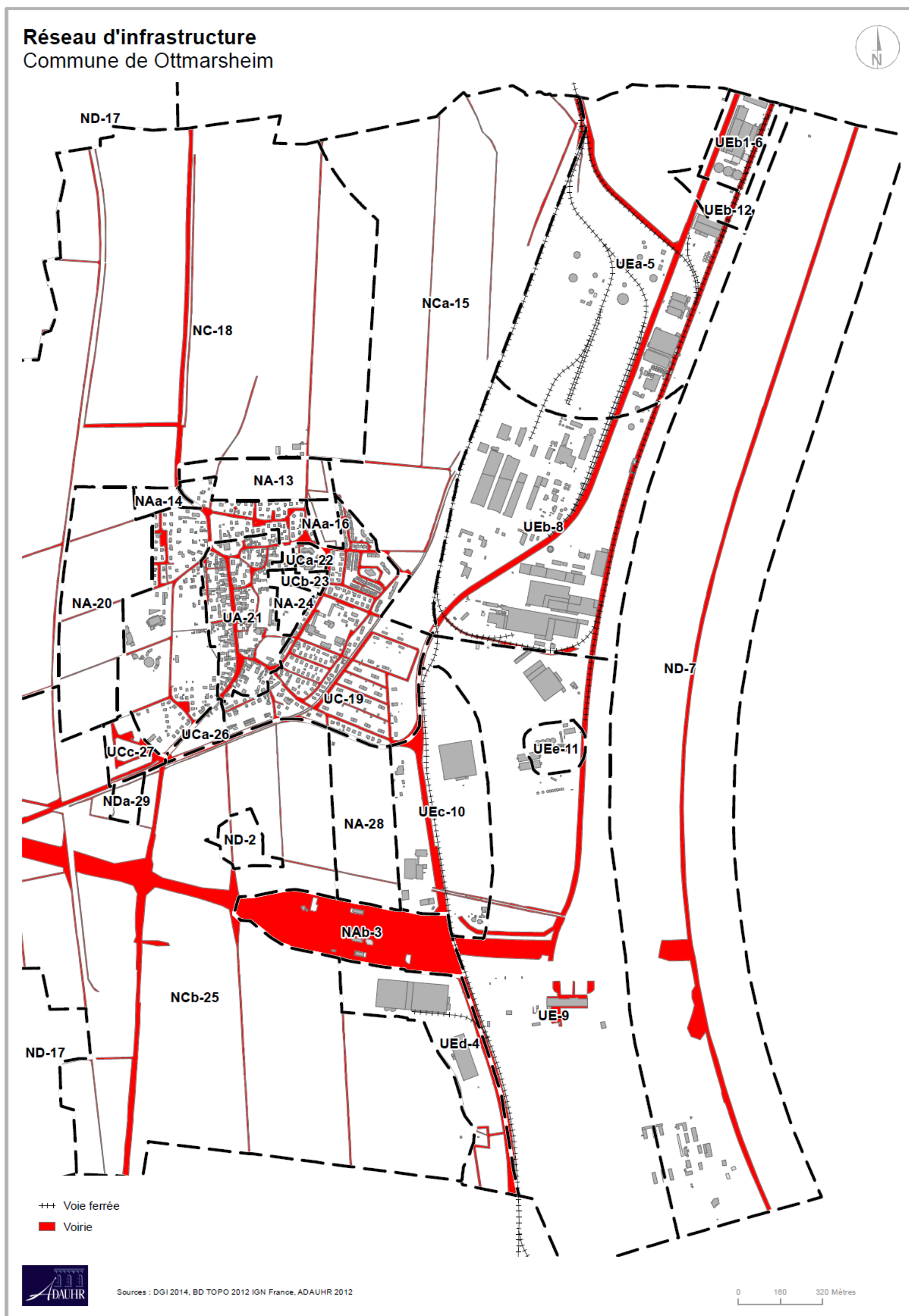
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	UA-21	3,28	11,83	15,39	27,7%	76,9%
UC	UC-19	7,28	51,84	67,63	14,0%	76,7%
UC	UCa-22	0,35	1,11	1,19	31,3%	93,4%
UC	UCa-26	0,05	0,17	2,23	27,1%	7,5%
UC	UCb-23	0,11	0,52	1,07	21,4%	48,9%
UC	UCc-27	0,00	0,00	3,84	33,2%	0,1%
UE	UE-9	1,90	47,04	121,00	4,0%	38,9%
UE	UEa-5	3,76	44,52	77,70	8,4%	57,3%
UE	UEb-8	12,46	52,13	67,30	23,9%	77,5%
UE	UEb-12	0,01	1,35	5,33	0,7%	25,4%
UE	UEb1-6	2,25	4,51	7,08	50,0%	63,7%
UE	UEc-10	2,73	11,21	29,80	24,3%	37,6%
UE	UEd-4	4,05	11,76	20,00	34,4%	58,8%
UE	UEe-11	0,66	3,41	3,91	19,3%	87,4%
NA	NAb-3	0,09	0,15	17,30	58,1%	0,9%
NA	NA-20	0,00	0,29	24,31	0,0%	1,2%
NA	NA-24	0,01	1,90	2,27	0,5%	84,0%
NA	NA-28	0,01	1,24	14,69	0,6%	8,4%
NC	NC-18	0,14	3,15	209,05	4,5%	1,5%
NC	NCb-25	0,01	0,65	218,00	2,0%	0,3%
ND	ND-7	0,75	34,59	212,09	2,2%	16,3%
ND	ND-17	0,10	529,94	1 361,03	0,0%	38,9%
ND	NDa-29	0,03	1,56	1,78	1,7%	87,8%
Totaux		40,02	814,89	2 484,00	4,9%	32,8%

Questionnement et enjeux

La commune d'Ottersheim au travers de son POS et de ses transformations comprend un nombre important de zones et/ou secteurs au sein de son agglomération bâtie : comment réajuster les délimitations entre zones afin de simplifier ce zonage, gagner çà et là 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 piste porte sur la transformation des secteurs UCa et UCc vides en secteur d'extension urbaine AU.

5. 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 (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	2,5	15,4	16,4%
UC	12,5	76,0	16,5%
UE	25,8	332,1	7,8%
NA	0,3	3,7	8,5%
NA	17,0	17,3	98,1%
NA	1,0	47,0	2,2%
NC	28,8	530,7	5,4%
ND	38,2	1 576,4	2,4%
ND	0,1	1,8	5,0%
Totaux	126,3	2 600,4	4,9%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 126 ha à Ottmarsheim. Leur part dans le ban communal est de 4,9 %, ces résultats sont quelque peu faussés par l'ancienne plateforme douanière (zone NAb) qui ressort entièrement comme de la voirie publique par cette méthode d'analyse.

En moyenne le réseau viaire d'Ottmarsheim dans les zones urbaines (zones U du POS) représentent 10 % des emprises des zones en question.

Les taux particulièrement faibles d'emprises publiques observés dans les secteurs UCa-22 et UCb-23 s'expliquent par des configurations spatiales particulières.



En zone d'extension urbaine pour de l'habitat (NAa), l'emprise des voies n'est que de 8,5%. Ce résultat est logique car ces secteurs ne sont pas encore surbâti.

De même, les zones de réserves foncières NA d'Ottmarsheim, sont quasiment vides toutes les trois, rien d'étonnant alors à ce que l'emprise des voies n'atteignent que 2,2 % dans ces secteurs.

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.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-21	2,52	15,39	16,4%
UC	UC-19	10,49	67,63	15,5%
UC	UCa-22	0,06	1,19	5,4%
UC	UCa-26	0,53	2,23	23,9%
UC	UCb-23	0,05	1,07	5,2%
UC	UCc-27	1,40	3,84	36,4%
UE	UE-9	8,02	121,00	6,6%
UE	UEa-5	5,17	77,70	6,7%
UE	UEb-8	5,38	67,30	8,0%
UE	UEb-12	0,45	5,33	8,4%
UE	UEb1-6	1,40	7,08	19,7%
UE	UEc-10	2,86	29,80	9,6%
UE	UEd-4	2,34	20,00	11,7%
UE	UEe-11	0,17	3,91	4,3%
NA	NAa-14	0,17	1,84	9,2%
NA	NAa-16	0,15	1,90	7,8%
NA	NAb-3	16,97	17,30	98,1%
NA	NA-13	0,25	8,03	3,1%
NA	NA-20	0,50	24,31	2,0%
NA	NA-28	0,28	14,69	1,9%
NC	NC-18	7,47	209,05	3,6%
NC	NCa-15	3,41	103,60	3,3%
NC	NCb-25	17,93	218,00	8,2%
ND	ND-2	0,11	3,32	3,5%
ND	ND-7	8,15	212,09	3,8%
ND	ND-17	29,93	1 361,03	2,2%
ND	NDa-29	0,09	1,78	5,0%
Total		126,27	2600,43	4,9%

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.

6. 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 Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare des emprises publiques (de fait on utilise l'entité emprises publiques évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «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.

Zone POS	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	136	34	419	589
UC	45	72	927	1 044
UE	36	27	433	496
Total U	217	133	1 779	2 129
NAb	1	1	6	8
NA	0	0	5	5
Total NA	1	1	11	13

Premier constat :

L'agglomération d'Ottmarsheim est clairement de prime abord une morphologie bâtie, très fortement marquée par les reculs vis-à-vis des emprises publiques. La carte qui précède est avant tout de couleur verte illustrant des constructions implantées au moins à 3 mètres des voies.

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : il n'y a pas, à Ottmarsheim, une zone ou secteur de POS où le recul d'au moins 3 mètres ne soit pas très largement prépondérant ; si bien que sur l'ensemble de la commune 84 % des constructions sont de type RNU.

Ce type de configuration est le marqueur du tissu bâti de moyenne, voire de faible densité très aéré.

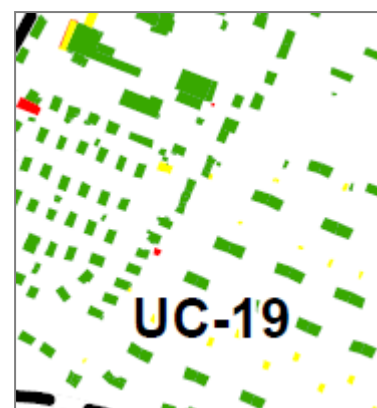
Deuxième constat :

Un résultat quelque peu surprenant : la zone UA, qui habituellement compte de nombreux de bâtiments à l'alignement dans des villages anciens comme Ottmarsheim comprend ici 71 % de constructions implantées avec un recul de plus de trois mètres par rapport à la voirie.

Troisième constat :

Les cinq secteurs d'analyse UC présentent des profils d'implantation différents :

- Les secteurs UC-19 et UCa-22, qui comportent le plus de constructions, où les implantations avec recul sont quasiment la règle avec 89%.

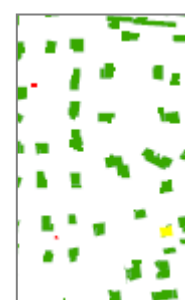
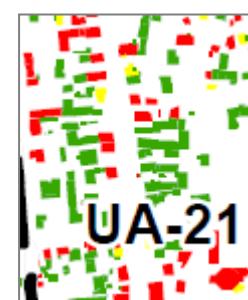


UCa-22

- Le secteur UCa-26 (12 constructions) présente une répartition homogène : 33% de bâtiments à l'alignement et 33% de bâtiments avec un recul de plus de 3 mètres.
- UCb-23 et UCc-27 ne comportent pas assez de constructions pour que les chiffres soient réellement significatifs.

Au final, dans la zone UC, c'est l'implantation de type RNU qui domine largement avec 88,8% des constructions en moyenne.

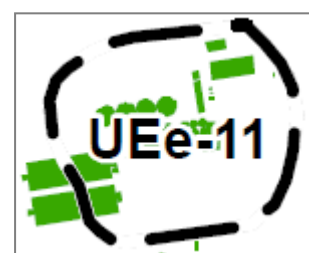
Ainsi, présentant deux profils morphologiques différents, les zones UA et UC définies dans le POS semblent se justifier au regard de ce seul critère. Cependant la distinction n'est pas aussi nette qu'attendue, ce qui s'explique notamment par un tissu urbain bien aéré, même en zone UA.



UC-19

Quatrième constat :

En zones d'activités économiques UE, la règle est au recul de plus de 3 mètres : 87 % en moyenne. Les 100% sont mêmes atteints dans le secteur UEe-11 (38 constructions).



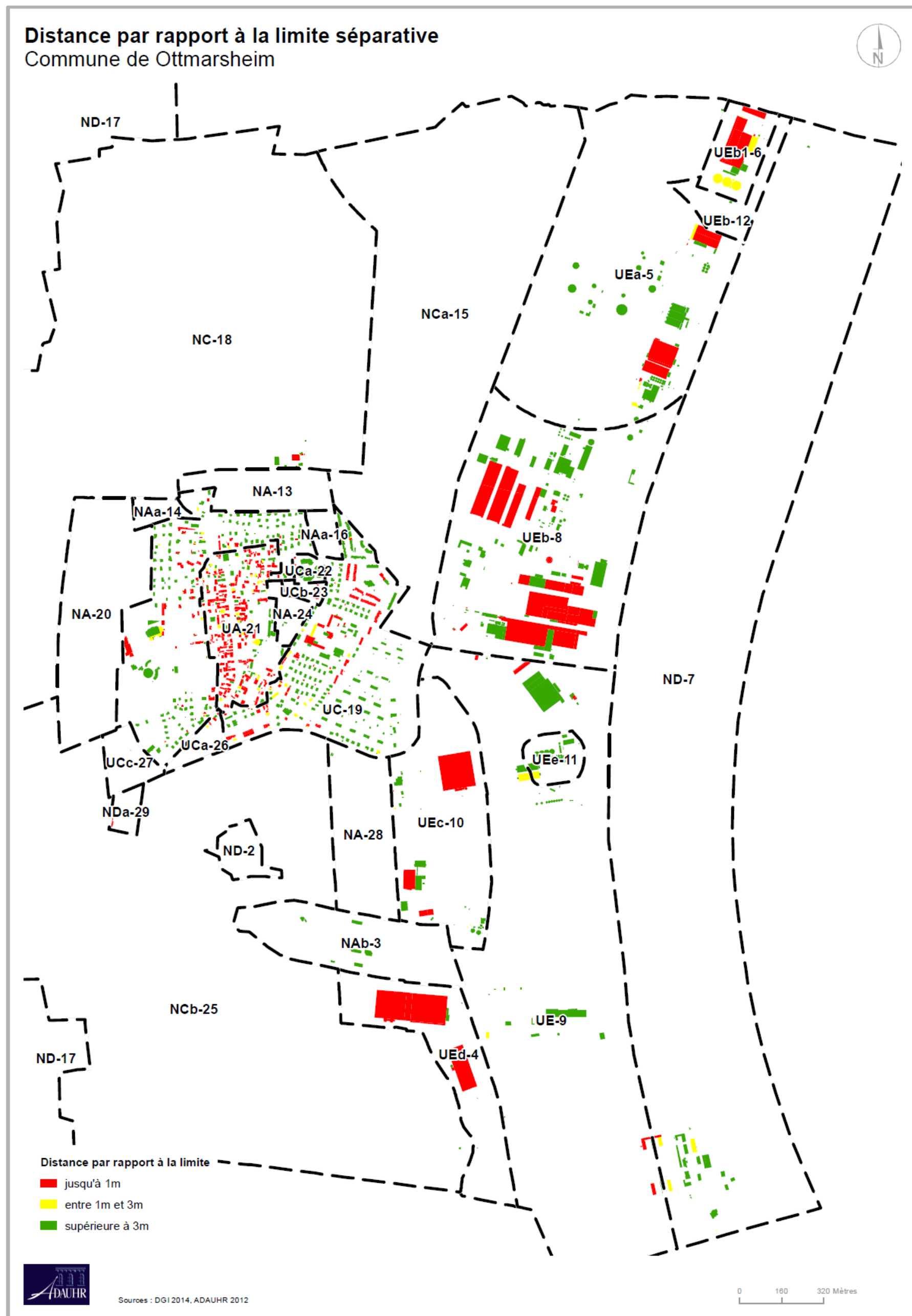
Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-21	136	34	419	589
UC	UC-19	37	68	896	1 001
UCa	UCa-22	3	0	22	25
	UCa-26	4	4	4	12
UCb	UCb-23	0	0	5	5
UCc	UCc-27	1	0	0	1
UE	UE-9	6	1	50	57
UEa	UEa-5	13	16	100	129
UEb	UEb-8	8	5	159	172
	UEb-12	1	0	1	2
UEb1	UEb1-6	4	3	25	32
UEc	UEc-10	3	1	44	48
UED	UED-4	1	1	16	18
UEe	UEe-11	0	0	38	38
NAb	NAb-3	1	1	6	8
NA	NA-20	0	0	1	1
	NA-24	0	0	2	2
	NA-28	0	0	2	2
NC	NC-18	0	2	11	13
NCb	NCb-25	1	0	4	5
ND	ND-7	0	0	38	38
	ND-17	0	0	25	25
NDa	NDa-29	1	0	15	16
Total		220	136	1 883	2 239

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 situation dans les quartiers ou les îlots.

Le choix est par contre difficile tant la morphologie urbaine de la commune est imprégnée de ce recul notable par rapport aux emprises publiques.

7. 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 Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire.

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	411	42	136	589
UC	305	64	675	1 044
UE	85	24	387	496
Total U	801	130	1 198	2 129
NAb	0	0	8	8
NA	1	0	4	5
Total NA	1	0	12	13

L'agglomération d'Ottmarsheim présente sur cette thématique, pourtant analogue, celle des implantations bâties par rapport aux limites séparatives, un tout autre profil que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était verte, marquée par les reculs, autant elle apparaît bien plus rouge, empreinte d'implantation sur limites de propriétés, notamment en zone UA.



De fait 38% des constructions en zones U répondent à cette règle. En zone UA on atteint les 70% de constructions sur limites, contre seulement 30% en zone UC.

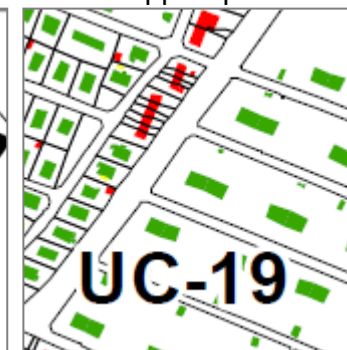
Ainsi, sur ce critère, la distinction faite par le zonage POS entre zones UA et UC paraît pertinente.

UA-21

UC-19

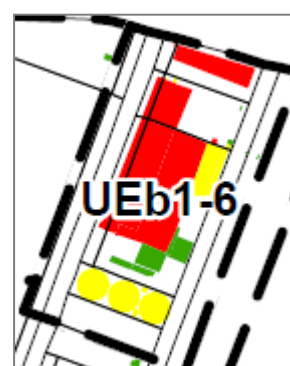


On notera également que la zone UC, présente une diversité de cas de figure, ce qui, au moins en plan, lui confère une belle mixité tout en réduisant l'effet de nappe pavillonnaire.



Enfin, en zone d'activités économiques (UE du POS), force est de constater le caractère particulier de ces secteurs spécifiques dans leur rapport aux limites séparatives : la quasi-totalité des secteurs présentent des implantations type RNU : 78% en moyenne.

Seul le secteur UEb1-6 dénote avec seulement 34,4% de constructions de type RNU.

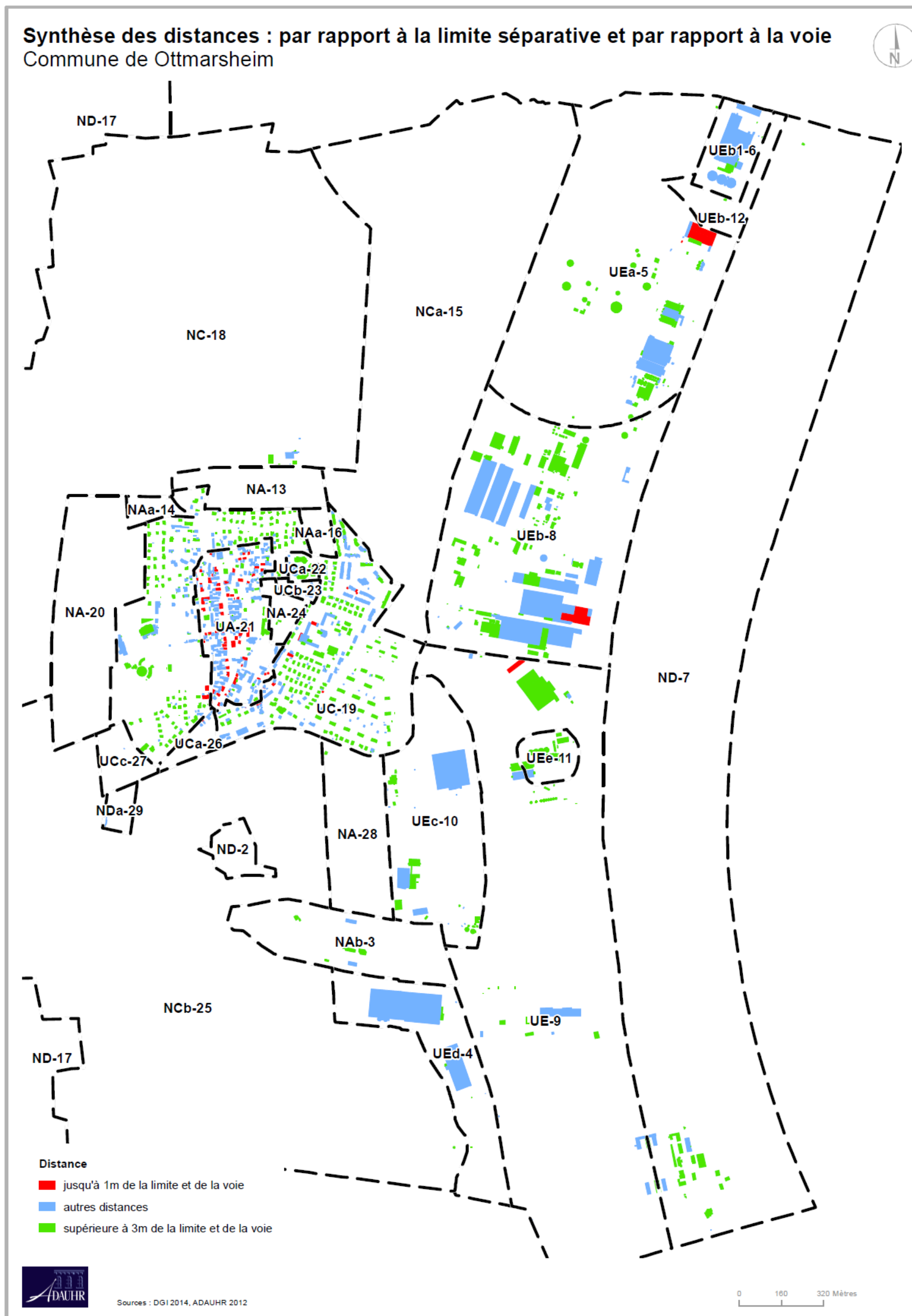


Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
		entre 0- 1m	entre 1- 3m	sup. à 3m	
UA	UA-21	411	42	136	589
UC	UC-19	292	60	649	1 001
UCa	UCa-22	2	0	23	25
	UCa-26	6	4	2	12
UCb	UCb-23	5	0	0	5
UCc	UCc-27	0	0	1	1
UE	UE-9	10	3	44	57
UEa	UEa-5	9	4	116	129
UEb	UEb-8	37	1	134	172
	UEb-12	1	0	1	2
UEb1	UEb1-6	9	12	11	32
UEc	UEc-10	10	3	35	48
UEd	UEd-4	9	0	9	18
UEe	UEe-11	0	1	37	38
NAb	NAb-3	0	0	8	8
NA	NA-20	1	0	0	1
	NA-24	0	0	2	2
	NA-28	0	0	2	2
NC	NC-18	3	1	9	13
NCb	NCb-25	1	0	4	5
ND	ND-7	1	5	32	38
	ND-17	3	3	19	25
NDa	NDa-29	16	0	0	16
Total		826	139	1 274	2 239

Questionnement et enjeux

La ville d'Ottmarsheim offre à l'analyste et à l'urbaniste un panel de cas de figure en termes d'implantation de ses constructions par rapport aux limites parcellaires. C'est dire si les règles d'urbanisme du POS sont souples. C'est dire aussi, que les aménageurs ont su profiter des opportunités foncières pour proposer des opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération. Cette souplesse réglementaire doit perdurer dans le PLU, et même être encourager afin d'atténuer l'aspect « nappe urbaine indifférenciée ».

8. 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 d'Ottmarsheim 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 4 (emprise bâtie) qui précède n'étonnera personne.

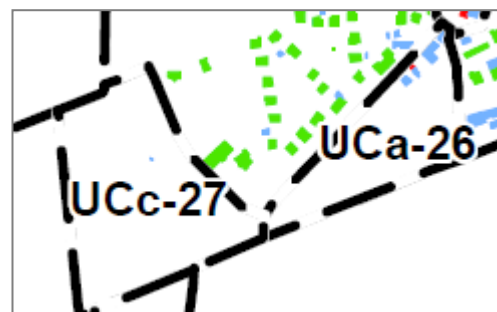
A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui de fait respectent le RNU. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires, qui tantôt sont situés sur une limite, ou un alignement.

Questionnement et enjeux

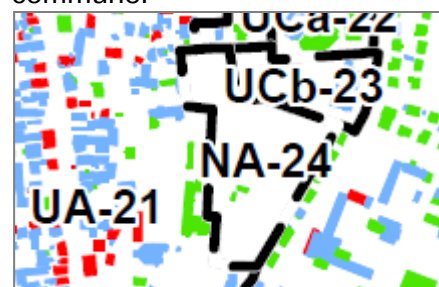
Graphiquement la carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation. Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations sont et resteront des articles obligatoires dans le PLU.

Trois questions semblent ouvertes sur la base de synthèse :

- La transformation des secteurs UCa et UCc vides en secteur d'extension urbaine AU.

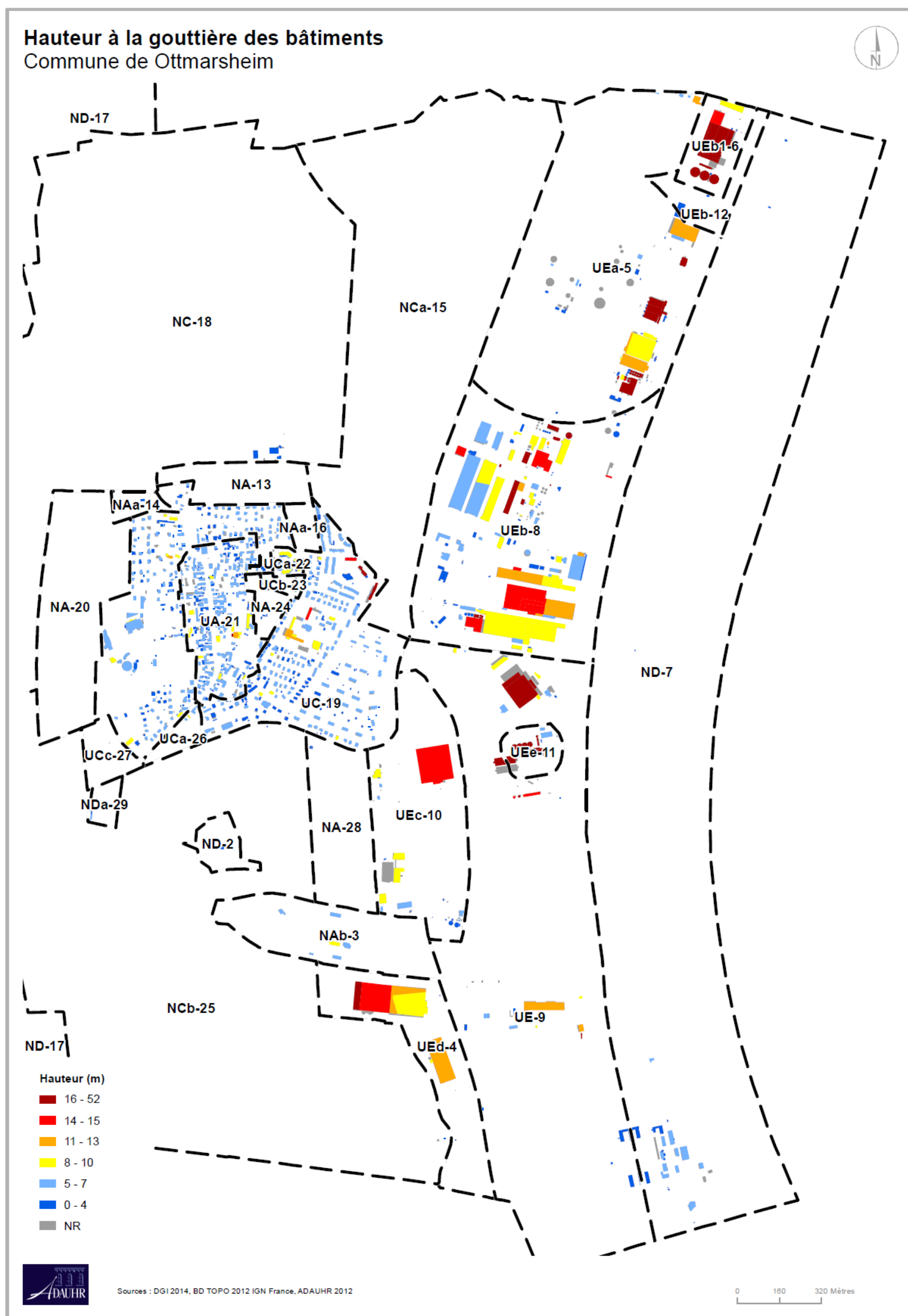


- L'éventuelle ouverture à l'urbanisation de certaines zones NA du POS afin de répondre aux besoins de la commune, notamment la zone NA-24 au centre de la commune.



- 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.

9. 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 Générale des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

N B :

- La notion de construction ou de bâtiment ne doit pas être confondue avec celle de logement. Nous retrouvons des constructions qui sont de fait des entreprises et/ou des équipements.
- Le cadastre différencie parfois pour une même unité bâtie différentes constructions ou bâtiments sans que cela apparaisse clairement sur le plan (problème d'échelle de représentation et de représentation graphique : ainsi pour une maison individuelle sur une parcelle de propriété on pourra de fait compter cadastralement plusieurs constructions agglomérées (la maison, le garage attenant, la véranda). Même dans ce cas une construction n'est pas égale à un logement.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les agglomérations).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode et aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Tableaux de synthèse des données

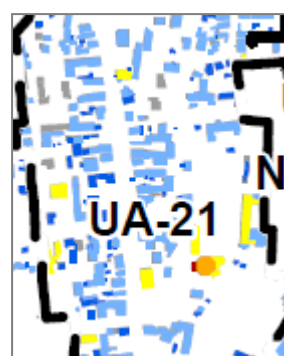
Hauteur (m)	Niveaux	Bâtiments	Pourcentage
0 – 4	1	705	36,9%
5 – 7	2	947	49,6%
8 – 10	3	110	5,8%
11 – 13	4	34	1,8%
14 – 15	5	23	1,2%
16 – 52	6+	89	4,7%
Total	-	1 908	100%

Sur les 1 908 constructions recensées à Ottmarsheim sur le plan cadastral le plus récent, 89 dépassent les 15 mètres à l'égout du toit. Les constructions les plus importantes (atteignant les 52 mètres) se retrouvent essentiellement en zone UE.

Comprenant 49,6 % des bâtiments d'Ottmarsheim, c'est la classe de 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est

largement la plus représentée, suivie par la classe 0-4 mètres, en bleu foncé (36,9%).

Globalement, la hauteur moyenne en zone UA est de 5 mètres, le bâtiment le plus haut est l'Eglise qui culmine à 24 m.

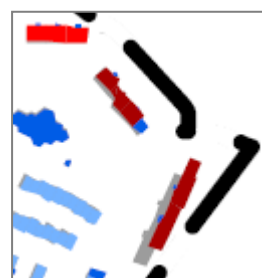


De même, en UC la hauteur moyenne est de 5 mètres. Cependant le secteur UCa-22 (habitat collectif) présente une hauteur moyenne de 7 mètres, avec des bâtiments atteignant les 9 mètres.



UCa-22

Le secteur UC-19 présente également quelques immeubles « en barre » dépassant les 15 mètres de haut.



UC-19

Enfin, en zone UE la hauteur moyenne des constructions est de 14 mètres, avec une hauteur maximale de 52 mètres (silo à céréales en secteur UEe-11).



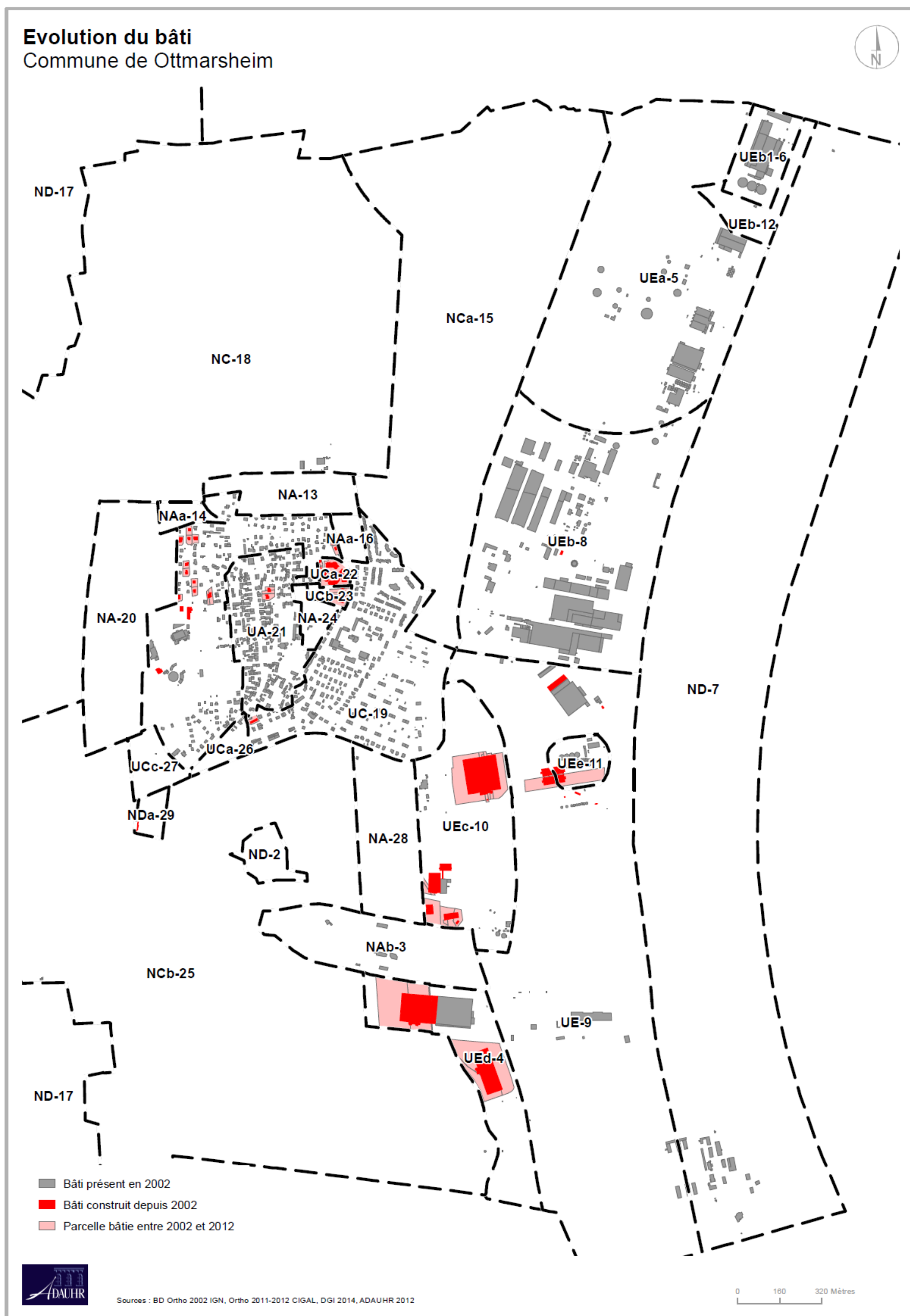
Ces hauteurs importantes retrouvées en UE sont dues aux activités industrielles et portuaires de ces secteurs, notamment le stockage en silos.

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
UA	3	24	5
UA-21	3	24	5
UC	3	18	5
UC-19	3	18	5
UCa-22	6	9	7
UCa-26	5	8	6
UE	2	52	14
UE-9	3	36	10
UEa-5	3	38	15
UEb-8	2	27	9
UEb-12	3	13	7
UEb1-6	9	31	20
UEc-10	4	14	7
UEd-4	2	17	11
UEe-11	5	52	39
NA	2	9	5
NAa-14	2	2	2
NAb-3	5	9	6
NA-24	2	9	4
NA-28	2	2	2
NC	2	4	3
NC-18	2	4	3
NCb-25	3	4	4
ND	2	8	5
ND-2	3	3	3
ND-7	2	7	5
ND-17	2	8	5
NDa-29	6	6	6

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le PLU d'Ottmarsheim, 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 d'éventuelles futures zones de type AU indicés.

10. 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.

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

Tableaux de synthèse des données

Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
		m ²	en %
UA	2	300	0,5%
UC	61	7 398	11,6%
UE	39	55 070	86,6%
NC	1	6	0,0%
ND	15	515	0,8%
NDa	16	282	0,4%
Total	134	63 572	100%

Premier constat : l'ampleur de la dynamique urbaine

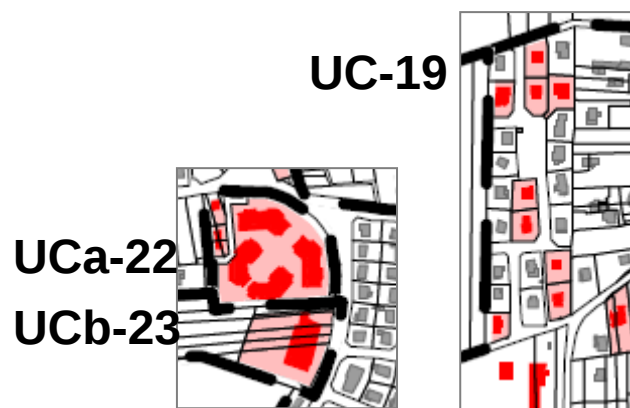
De fait 134 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant 63 572 m² d'emprise bâtie au sol. Ainsi sur les 1 908 bâtiments recensés à Ottmarsheim, 7 % datent d'après 2002.

Deuxième constat : la géographie urbaine de ce phénomène

La zone UA ne voit apparaître que 2 nouvelles constructions en 10 ans, tandis que la zone UC avec 61 nouveaux bâtiments cristallise à elle seule 11,6 % de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges.

Ce sont notamment les secteurs UCa-22 (habitat collectif) et UCb-23 (périscolaire) qui se sont développés, ainsi que le secteur UC-19.

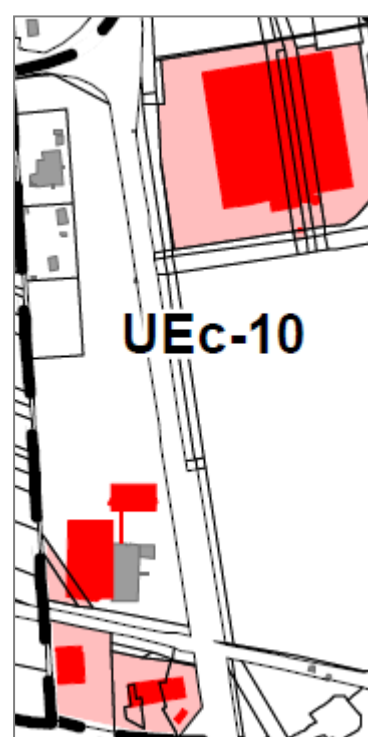
Il est à noter qu'aucune nouvelle construction n'a vu le jour en zone NA.



Cependant, c'est un secteur UE que se retrouvent la majorité des nouvelles constructions, d'où un troisième constat :

Troisième constat : l'importance de l'activité économique

39 nouvelles constructions ont été recensées en zone UE pour une emprise bâtie de 7 398 m², soient 86,6 % de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges d'Ottmarsheim. Les secteurs qui se sont le plus développés sont UEc-10 (14 bâtiments) et UE-9 (10 bâtiments).



Quatrième constat : Une seule nouvelle construction en zones agricoles (NC), 15 en zone naturelle (ND « strict ») et 16 en zone d'étangs de pêche (NDa).

La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 6,3 hectares et affecte environ 102 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 2 % de la superficie de ces dernières.

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone d'analyse s'expliquent pour deux raisons essentielles : le fait que le cadastre découpe certaines constructions qui en fait forment une unité, et amplifie donc le nombre de bâtiments nouveaux.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de batiments (indicatif)	Superficies cumulées				
			bâtie cumulée au sol (m²)	Taille moyenne du bâti au sol (m²)	bâtie cumulée au sol (ha)	zone d'analyse (ha)	%
UA	UA-21	2	300	150	0,03	15,39	0,2%
UC	UC-19	31	2 787	90	0,28	67,63	0,4%
UC	UCa-22	25	3 490	140	0,35	1,19	29,3%
UC	UCb-23	5	1 121	224	0,11	1,07	10,5%
UE	UE-9	10	4 372	437	0,44	121,00	0,4%
UE	UEb-8	1	108	108	0,01	67,30	0,0%
UE	UEc-10	14	23 507	1 679	2,35	29,80	7,9%
UE	UEd-4	9	25 082	2 787	2,51	20,00	12,5%
UE	UEe-11	5	2 001	400	0,20	3,91	5,1%
NC	NCb-25	1	6	6	0,00	218,00	0,0%
ND	ND-17	15	515	34	0,05	1 361,03	0,0%
ND	NDa-29	16	282	18	0,03	1,78	1,6%
Totaux		134	63 572	6 073	6,36	1 908,10	0,3%

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-21	4	153 910	2 110	0,21	15,39	1,4%
UC	UC-19	16	676 312	10 914	1,09	67,63	1,6%
UC	UCa-22	7	11 926	11 135	1,11	1,19	93,4%
UC	UCb-23	6	10 675	5 234	0,52	1,07	49,0%
UE	UE-9	1	1 209 972	5 445	0,54	121,00	0,5%
UE	UEc-10	12	298 034	48 702	4,87	29,80	16,3%
UE	UEd-4	6	200 025	71 389	7,14	20,00	35,7%
UE	UEe-11	1	39 055	8 105	0,81	3,91	20,8%
Total		53	2 599 909	163 034	16	260	6,3%

Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et des zones libres du POS (chapitres 2 et 3), le projet de PLU devrait reconsidérer l’inscription de ses zones NA « strict », au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U.

11. Mesure du taux de rétention observé

Eléments méthodologiques

En utilisant les données du potentiel foncier théorique brut (chapitre 2), et les données de consommation foncière (chapitre 10), il est possible de mesurer le taux de rétention foncière effectivement observé sur la commune.

Tableau de synthèse des données

Type de zone	Potentiel foncier brut en 2017 (ha)	Consommation foncière 2002 2017 (ha)	Potentiel disponible en 2002 (ha)	Taux de mobilisation 2002 2017 (%)	Taux de rétention 2002 2017 (%)
Zones U mixtes	6,50	2,93	9,43	31,1%	68,9%
Zones AU/NA urbanisables	3,48	0,00	3,48	0,0%	100,0%
Total - Enveloppe urbaine	9,98	2,93	12,91	22,7%	77,3%

Ce tableau permet de mesurer la rétention foncière effectivement observée au sein de l'enveloppe urbaine entre 2002 et 2017.

Pour ce faire, il faut étudier le rapport entre le foncier consommé sur cette période (colonne 3 du tableau) et le potentiel foncier disponible au départ (colonne 4 du tableau, somme des colonnes 2 et 3). En convertissant le résultat de ce rapport en pourcentage, on obtient le taux de mobilisation, duquel on peut déduire le taux de rétention (par la différence entre 100% et le taux de mobilisation).

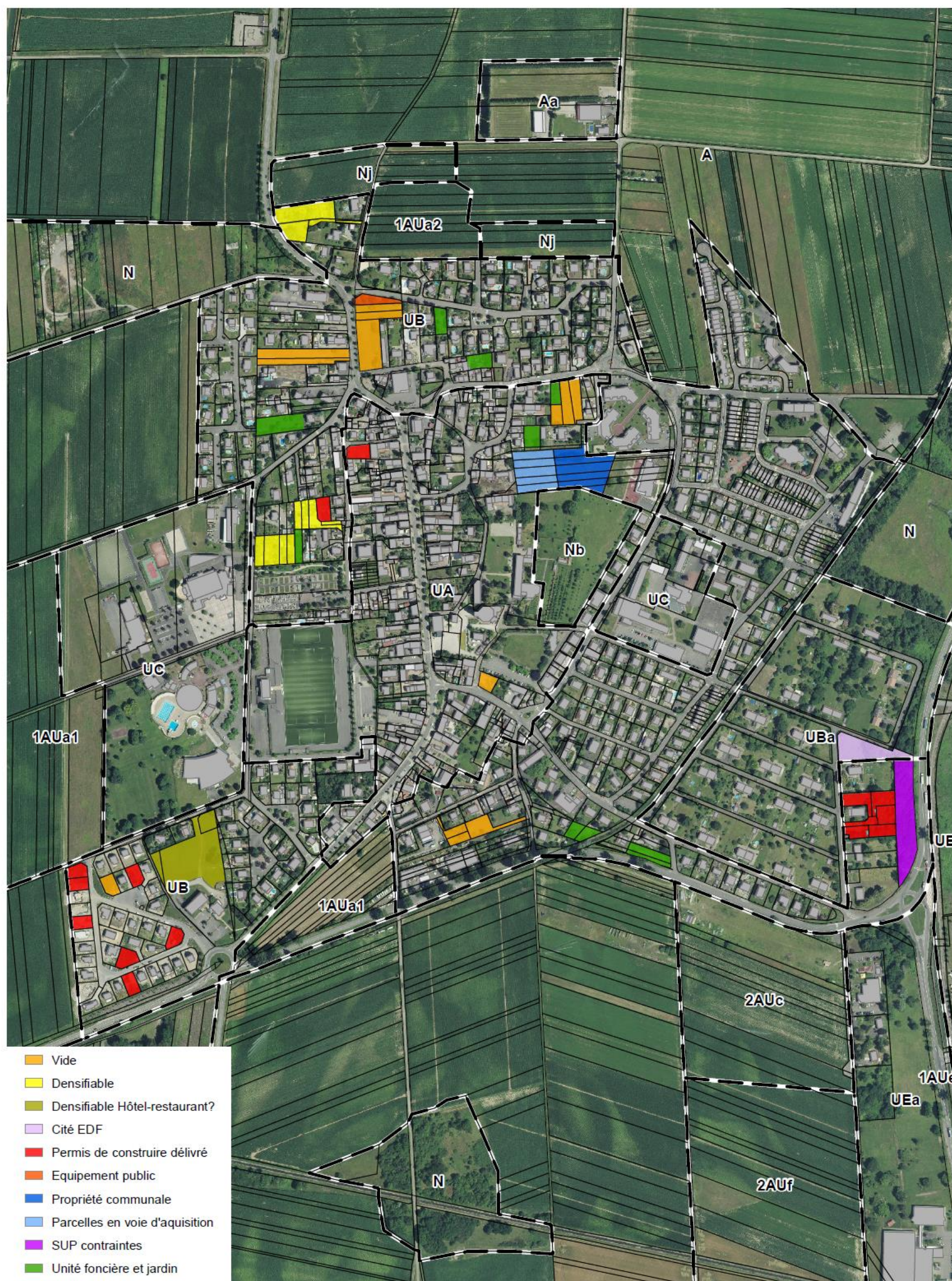
Ainsi, entre 2002 et 2017 le taux de rétention des zones U mixtes est de 68,9%.

Ainsi, entre 2002 et 2017 le taux de rétention des zones AU/NA urbanisables est de 100,0%. En effet, aucune opération n'a été montée (la commune maîtrisant la majeure partie du foncier et n'ayant pas réalisé de lotissement communal).

Au final, entre 2002 et 2017 le taux de rétention global sur l'enveloppe urbaine est de 77,3%.

12. Analyse du potentiel de densification des zones « U habitat » du PLU

Classification des dents creuses en zone "U" à vocation habitat Potentiel mobilisable - Commune de Ottmarsheim



- Vide
- Densifiable
- Densifiable Hôtel-restaurant?
- Cité EDF
- Permis de construire délivré
- Equipement public
- Propriété communale
- Parcelles en voie d'acquisition
- SUP contraintes
- Unité foncière et jardin



Sources : DGI 2018, ADAUHR 2019

0 120 240 Mètres

Eléments méthodologiques

L'approche développée dans ce chapitre se veut qualitative : il s'agit d'analyser le potentiel foncier du PLU en zones urbaines habitat, en termes de caractéristiques pouvant freiner la mobilisation des parcelles encore vides.

L'idée étant d'analyser finement le potentiel urbain effectivement mobilisable en interne (dans les zones UA et UB du PLU). Les parcelles vides repérées ont ensuite fait l'objet d'une discrétisation qui vise à les qualifier.

L'objectif final de cette analyse est d'estimer le potentiel foncier effectivement mobilisable à des fins d'habitat.

Les parcelles vides non-dévolues à l'habitat

Une fois l'ensemble des parcelles vides repérées, il s'agit dans un premier temps de soustraire à ce total les parcelles qui n'ont pas vocation à être urbanisées à des fins d'habitat dans le PLU.

Ces parcelles ont été réparties dans les classes suivantes :

Catégorie	Description
	Cité EDF : En rose est repérée une parcelle vide dans la cité EDF. Le PLU y interdisant la construction de nouveaux logements, cette parcelle n'est pas mobilisable.
	Permis de construire délivrés : En rouge sont relevées les parcelles qui font l'objet de permis de construire accordés. Elles ne sont de fait plus mobilisables.
	Equipement public : En orange foncé est repérée une parcelle qui correspond à un parking public, qui sera maintenu.
	Propriété communale : En bleu foncé sont repérés des parcelles formant une propriété communale. La commune projette d'utiliser ces parcelles à des fins d'attractivité touristique. Elles ne sont donc pas mobilisables pour de l'habitat.
	Parcelles en voie d'acquisition : En bleu clair sont repérées des parcelles en voie d'acquisition, en lien avec les précédentes. De même, la commune projette d'utiliser ces parcelles à des fins d'attractivité touristique. Elles ne sont donc pas mobilisables pour de l'habitat.
	SUP contraintes : En violet est repérée une parcelle qui est affectée par une SUP, elle n'est pas mobilisable.
	Hôtel-restaurant : En brun sont représentées des terrains qui font partie de l'unité foncière d'une entreprise (hôtel). Ces terrains constituent de fait un jardin et une réserve foncière pour cette entreprise. Une urbanisation à des fins d'habitat n'est pas envisagée dans la durée de vie du PLU.

Catégorie	Surfaces (ha)
Cité EDF	0,24
Permis de construire délivrés	0,91
Equipement public	0,07
Propriété communale	0,41
Parcelles en voie d'acquisition	0,33
SUP contraintes	0,44
Hôtel restaurant	0,67
Total	3,08

Ainsi, un total de 3,08 ha de parcelles vides comprises dans les zones UA et UB ne sont pas mobilisables pour de l'habitat.

Les parcelles vides dévolues à l'habitat

Une fois les parcelles non-dévolues à l'habitat soustraites, il s'agit de caractériser les vides restants afin de pouvoir estimer au mieux le potentiel foncier effectivement mobilisable au sein des zones UA et UB.

Il s'agit d'analyser le potentiel foncier en termes de contraintes pouvant freiner la mobilisation des parcelles encore vides.

A chacune de ces classes est associé un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Une contrainte qui rend une parcelle inconstructible se voit associée un coefficient de « 0 », tandis qu'une contrainte faible présente un coefficient proche de « 1 ».

Catégorie	Description	Coefficient de mobilisation
	Vide : En orange sont représentées les parcelles qui ne présentent a priori pas ou peu de contraintes (hors PPRT et ABF). Elles sont vides. Le coefficient de mobilisation affecté est important : 75%. Les contraintes induites par les PPRT et par l'ABF le cas échéant expliquent le choix de ce coefficient.	0,75
	Densifiable : En jaune sont repérées des parcelles qui présentent un potentiel intéressant pour la densification des tissus urbains existants. Néanmoins, compte tenu de la difficulté d'accès, du parcellaire morcelé et de la géométrie des parcelles : on estime que seules 30% des parcelles sont amenées à s'urbaniser dans le cadre du PLU.	0,3
	Unités foncières et jardins : En vert sont représentées des parcelles qui sont incluses dans des unités foncières plus grandes. Ces parcelles sont déjà aménagées comme jardins privés, et ne présentent pour la plupart pas d'accès aux voies publiques. Elles ont très peu de chance d'être mobilisées à des fins d'habitat dans le présent PLU, d'où un coefficient de 0.	0

Catégorie	Surfaces (ha)	Coefficient	Surf mobilisables (h)
Vide	1,18	0,75	0,88
Densifiable	0,75	0,3	0,22
UF jardins	0,64	0	0,00
Total	2,57		1,11

Ainsi, on peut estimer que le foncier effectivement mobilisable en zones urbaines habitat est d'environ 1,1 ha.

