

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé

GUEBWILLER



1. RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 4 : Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 décembre 2017 par délibération du Conseil Municipal



Francis Kleitz
Maire de Guebwiller

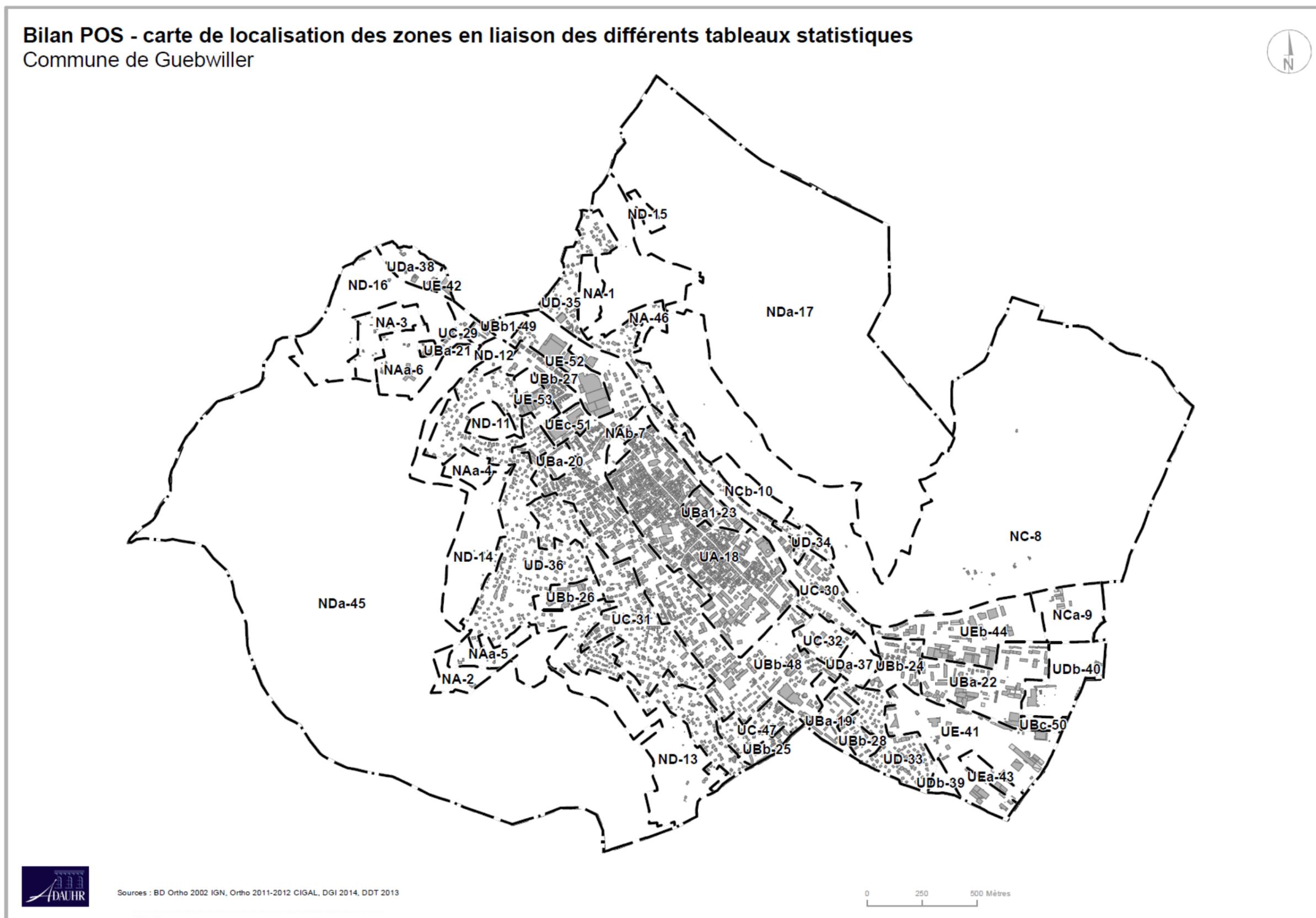


2017

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.....	8
5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	10
6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	12
7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS	14
8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS	16
9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	18

1. Carte de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur



Eléments méthodologiques

Le présent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la ville de Guebwiller.

L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et ce faisant, d'analyser également la répartition en zones proposée par **le Plan 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 zones du POS, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur.

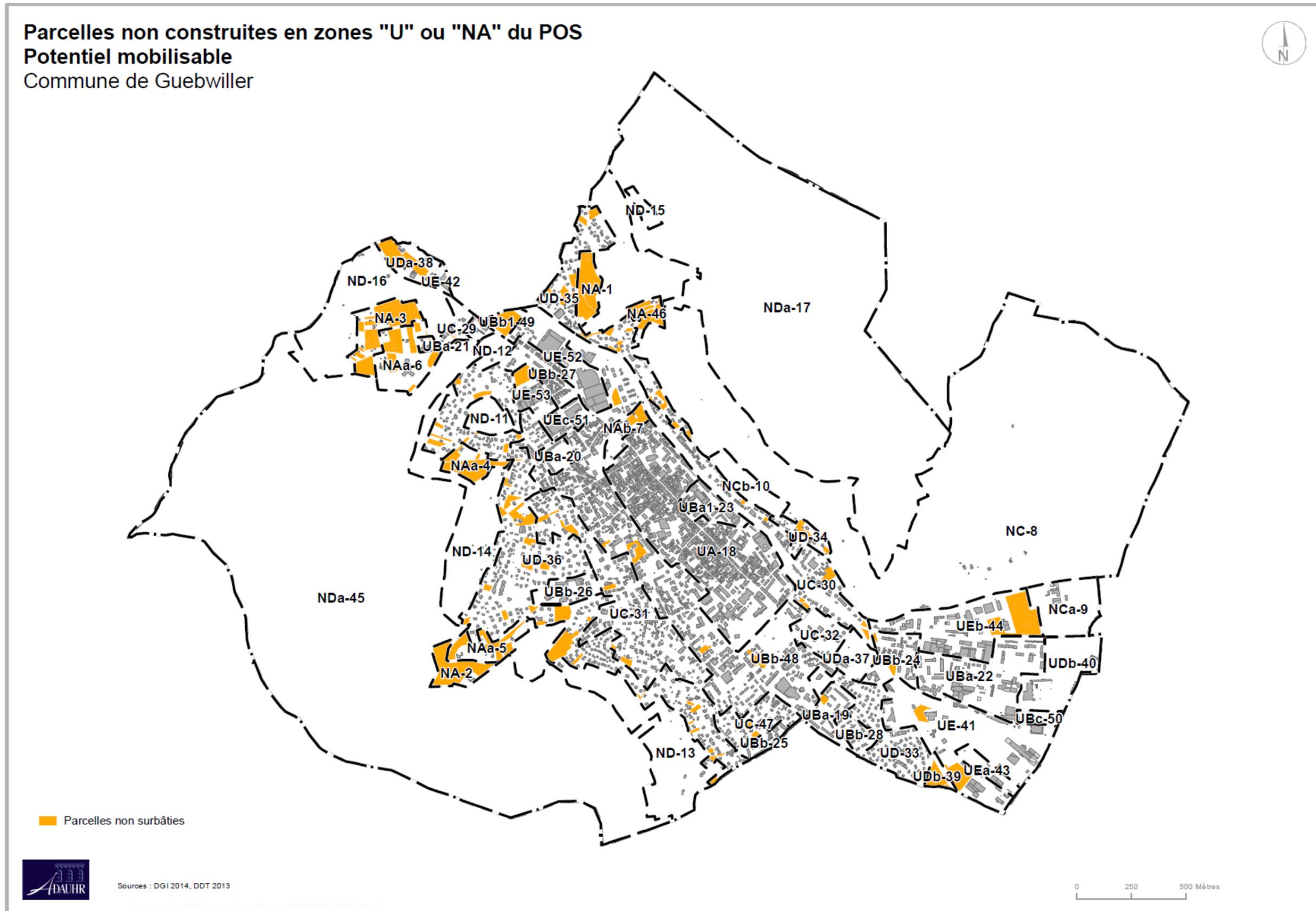
Il se peut, en effet, que la morphologie actuelle d'une zone UB (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones UB classées au POS. Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations 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 terme la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

Ainsi, si la commune de Guebwiller au travers de son plan de zonage POS délimite 22 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage (53 secteurs identifiés) pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

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

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	
1_U	UA	UA-18	2_NA	NA	NA-1	
	UBa	UBa-19				NA-2
		UBa-20				NA-3
		UBa-21				NA-46
		UBa-22			NAa	NAa-4
	UBa1	UBa1-23				NAa-5
	UBb	UBb-24				NAa-6
		UBb-25	3_NC	NAb	NAb-7	
		UBb-26		NC	NC-8	
		UBb-27		NCa	NCa-9	
		UBb-28		NCb	NCb-10	
		UBb-48	4_ND	ND	ND-11	
	UBb1	UBb1-49				ND-12
	UBc	UBc-50				ND-13
	UC	UC-29				ND-14
		UC-30				ND-15
		UC-31				ND-16
		UC-32			NDa	NDa-17
		UC-47				NDa-45
	UD	UD-33				
		UD-34				
		UD-35				
	UD-36					
UDa	UDa-37					
	UDa-38					
UDb	UDb-39					
	UDb-40					
UE	UE-41					
	UE-42					
	UE-52					
	UE-53					
UEa	UEa-43					
UEb	UEb-44					
UEc	UEc-51					

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



Eléments méthodologiques

Le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (NA et NA avec indice) du POS de la commune de Guebwiller. 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 un à 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).

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

ZONE	Sum_S_VIDE (m ²)	Superficie vide (ha)
U	133 855,73	13,39
UE	46 585,66	4,66
NAa	63 177,32	6,32
NA	107 130,21	10,71
Total =	350 748,92	35,07

A ce jour, l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **35 hectares** dans les zones dédiées du POS de Guebwiller. De fait, les zones UA (centre ville) et UB sont fortement occupées (deux secteurs en UBb recèlent environ 2 ha cumulés) ; de même que la zone UC, quasi pleine.

Les potentialités en zones urbaines du POS se situent en zones UD et dans leurs secteurs : plus de 9 ha cumulés. Près de 6 ha restent disponibles dans 4 zones d'extension (zones NAa) et une dizaine de hectares sont inscrits en zones de réserves foncières (4 zone NA).

Au vu de ces chiffres, la commune de Guebwiller dispose au sein de son document d'urbanisme local de terrain pour faire face à ses besoins en termes de développement urbain à des fins d'habitat mixte (zones urbaines mélangeant logements, services et équipements de proximité).

Le potentiel foncier à des fins d'accueil d'activités économiques semble limité : moins de 5 ha actuellement auquel s'ajoute le secteur occupé par des jardins familiaux et inscrit en zone UE du POS. Il est toutefois vrai que la ville et son agglomération élargie disposent d'une zone d'activités intercommunale qui a capté ces dernières décennies le développement économique du secteur et assuré une attractivité importante dans ce domaine.

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 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.

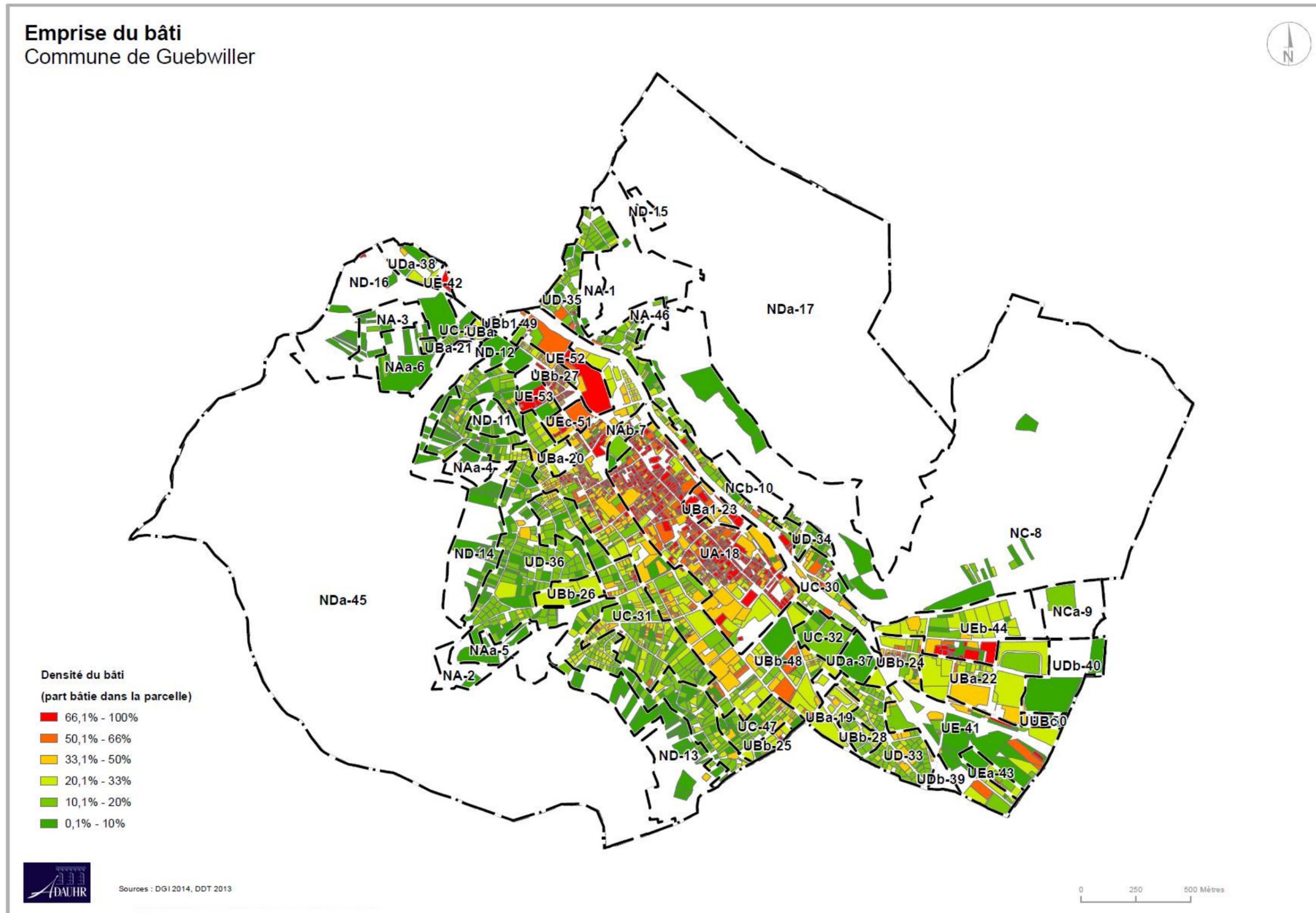
ZONE	Secteur	Secteur ID	Sum_S_VIDE (m ²)	Superficie vide (ha)
U	UA	UA-18	61,02	0,01
U	UBa	UBa-19	1 086,16	0,11
U	UBa	UBa-21	0,26	0,00
U	UBb	UBb-24	2 292,84	0,23
U	UBb	UBb-27	88,90	0,01
U	UBb	UBb-48	10 397,73	1,04
U	UBb1	UBb1-49	10 782,38	1,08
U	UC	UC-29	345,71	0,03
U	UC	UC-30	6 196,90	0,62
U	UC	UC-31	7 495,56	0,75
U	UC	UC-32	15,74	0,00
U	UC	UC-47	1 625,15	0,16
U	UD	UD-33	163,14	0,02
U	UD	UD-34	3 642,00	0,36
U	UD	UD-35	18 625,46	1,86
U	UD	UD-36	49 193,18	4,92
U	UDa	UDa-38	14 416,12	1,44
U	UDb	UDb-39	7 427,47	0,74
UE	UE	UE-41	11 967,30	1,20
UE	UE	UE-42	70,31	0,01
UE	UE	UE-52	50,75	0,01
UE	UE	UE-53	6 441,62	0,64
UE	UEb	UEb-44	28 055,68	2,81
NA	NAa	NAa-4	22 267,46	2,23
NA	NAa	NAa-5	15 208,87	1,52
NA	NAa	NAa-6	19 919,34	1,99
NA	NAb	NAb-7	5 781,65	0,58
NA	NA	NA-1	27 168,41	2,72
NA	NA	NA-2	27 558,02	2,76
NA	NA	NA-3	39 507,89	3,95
NA	NA	NA-46	12 895,89	1,29

Questionnement et enjeux

Face à ce 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 de Guebwiller ?

Il conviendra également de prendre en compte le nouveau contexte législatif.

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



Eléments méthodologiques

Le document « emprise du bâti » récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone POS, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer demain dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (confer attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations a permis le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle. Tous les résultats obtenus ont été enfin synthétisés cartographiquement en six catégories.

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

Ce plan et le tableau qui lui est associé servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du 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 montre les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la ville de Guebwiller.

Les données relatives aux zones agricoles (Zones ND) 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 Agricole du 13 octobre 2014 qui encadrent différemment aujourd'hui toutes les deux les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations tant attendues que surprenantes ou contrastées. Le fait que l'emprise moyenne de la zone UA avoisine les 60% n'étonne guère. Le taux de 71 % pour la zone UBa1, qui est attenante à la zone UA centrale est plus surprenant et peut d'ailleurs conduire à s'interroger, si on ne retient que ce critère, sur le maintien de sa délimitation particulière. De même la situation très contrastée entre zones UBa et UBb interroge également : hors secteur UBa1, les zones UBa et UBb sont en effet très similaires en termes d'emprise au sol du bâti, même si les zones UBb montrent des emprises moyennes globalement un peu supérieures. Les chiffres chutent en zones UC et UD, classiquement moins denses dans ce type de secteurs de POS (respectivement des moyennes autour de 18% et 13 %) : le secteur UC-30 apparaît alors atypique dans ce registre et pourrait faire l'objet, sur cette seule règle, d'un reclassement en zone UB. Les deux petits secteurs UDa-37 et UDb40 aux chiffres particulièrement faibles présentent des capacités

d'urbanisation effectives (faible taux d'emprise à la parcelle et espaces libres – confer chapitre précédent).

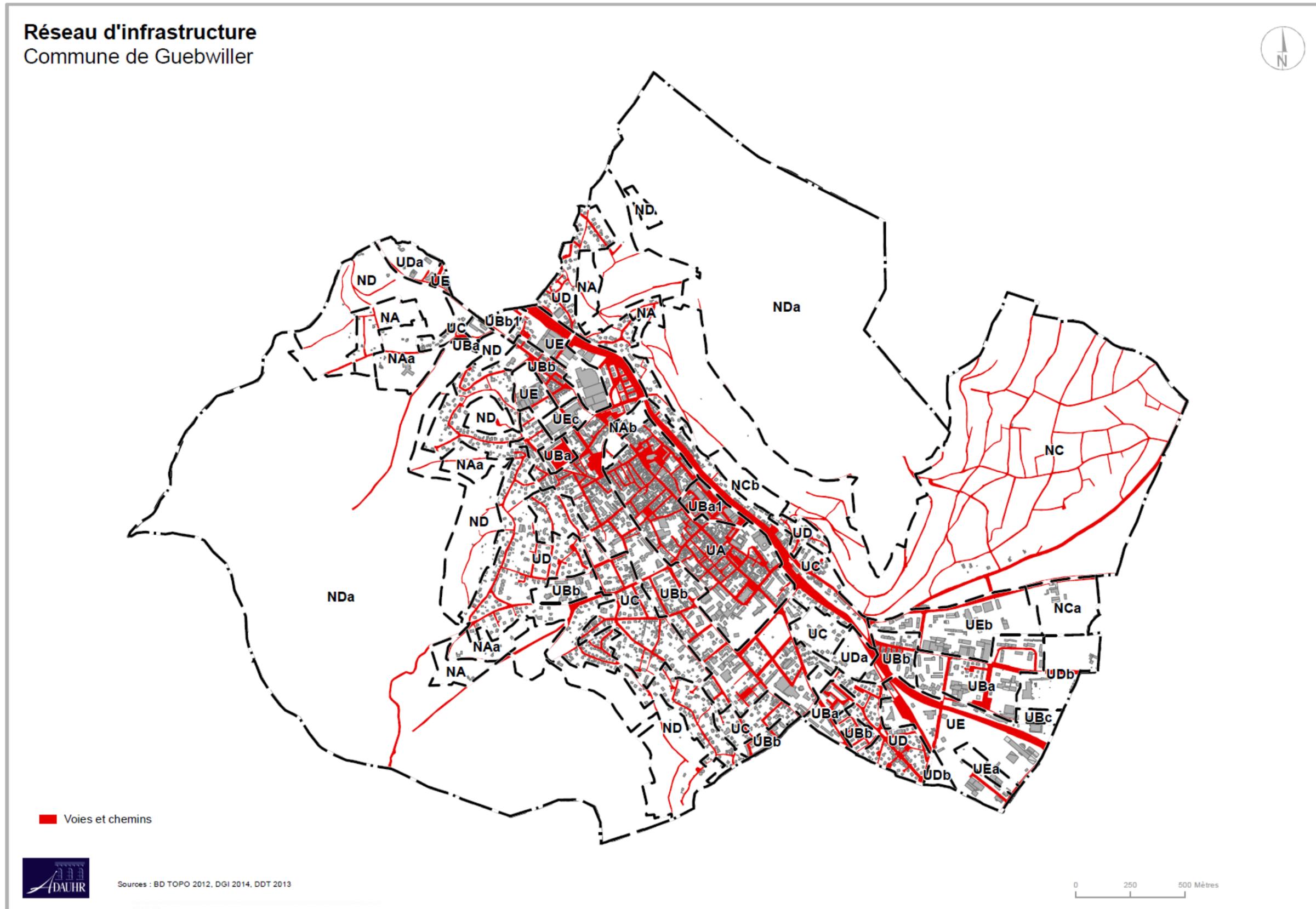
La zone UE et ses secteurs sont dévolus aux activités économiques : les chiffres d'emprise bâtie sont globalement plus importants qu'attendus (44% en moyenne), hormis deux secteurs (UE41 et UEa-43).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Emprise du bâti %	Intitulé POS	Intitulé analyse	Emprise du bâti %
UA	UA-18	57,8	NAa	NAa-4	10,9
UBa1	UBa1-23	71,2	NAa	NAa-5	3,6
UBa	UBa-19	24,5	NAa	NAa-6	6,3
UBa	UBa-20	27,5	NAb	NAb-7	15,0
UBa	UBa-21	20,3	NA	NA-1	0,0
UBa	UBa-22	24,5	NA	NA-2	6,3
UBb1	UBb1-49	17,6	NA	NA-3	4,4
UBb	UBb-24	27,3	NA	NA-46	6,1
UBb	UBb-25	27,4	NC	NC-8	1,8
UBb	UBb-26	22,5	NCa	NCa-9	19,9
UBb	UBb-27	37,0	NCb	NCb-10	29,9
UBb	UBb-28	20,4	ND	ND-11	1,4
UBb	UBb-48	31,0	ND	ND-12	0,9
UBc	UBc-50	6,5	ND	ND-13	5,8
UC	UC-29	12,6	ND	ND-14	2,5
UC	UC-30	27,7	ND	ND-15	0,0
UC	UC-31	19,4	ND	ND-16	1,8
UC	UC-32	11,0	NDa	NDa-17	0,0
UC	UC-47	18,1	NDa	NDa-45	0,0
UD	UD-33	20,6			
UD	UD-34	18,9			
UD	UD-35	17,4			
UD	UD-36	14,5			
UDa	UDa-37	5,1			
UDa	UDa-38	15,9			
UDb	UDb-39	0,0			
UDb	UDb-40	9,4			
UE	UE-41	17,6			
UE	UE-42	80,4			
UE	UE-52	58,7			
UE	UE-53	44,1			
UEa	UEa-43	14,8			
UEb	UEb-44	36,2			
UEc	UEc-51	55,4			

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 ?

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



Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures a le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait en creux sur le fond de plan cadastral disponible. Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables du POS.

Le travail spatial effectué comporte lui aussi quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul) et certaines configurations parcellaires à proximité des voies existantes laissent à penser que certains réaménagements, alignements, achats communaux n'ont pas été reversés dans le domaine public sur le plan cadastral utilisé (micro parcelles près de carrefours, lanières le long de certaines voies, etc. qui apparaissent notamment dans l'emprise viaire sur photos aériennes).

Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Superf. ZONE (ha)	Superf. Voies (ha)	Part des voies (%)
UA	34,9	6,4	18,4%
UB	90,4	20,5	22,6%
UC	47,1	9,8	20,9%
UD	88,3	9,5	10,7%
UE	50,7	7,9	15,7%
NAa-b	15,8	0,7	4,7%
NA	13,5	0,6	4,4%
NC	184,2	9,8	5,3%
ND	441,5	3,7	0,8%
Totaux	966,3	68,9	7,1%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises publiques existantes et repérables consomment près de 70 ha. Leur part dans le ban communal dépasse 7 %, pour atteindre 68,8% dans la zone UBa-20.

En moyenne, le réseau viaire de Guebwiller dans les zones urbaines (Zones U du POS) représente 17,4 % des emprises des zones en question.

Les taux particulièrement faibles d'emprises publiques observés dans certaines zones (UC-32, UDb-39-40 par exemple) sont à mettre en regard avec une faible à très faible occupation bâtie.

Le même constat peut être fait dans les zones urbanisables (NA indicés) où le taux moyen d'emprise des voies est de 4,5% ce qui est particulièrement faible, mais s'explique aussi par une bien faible occupation bâtie actuelle de ces mêmes secteurs.

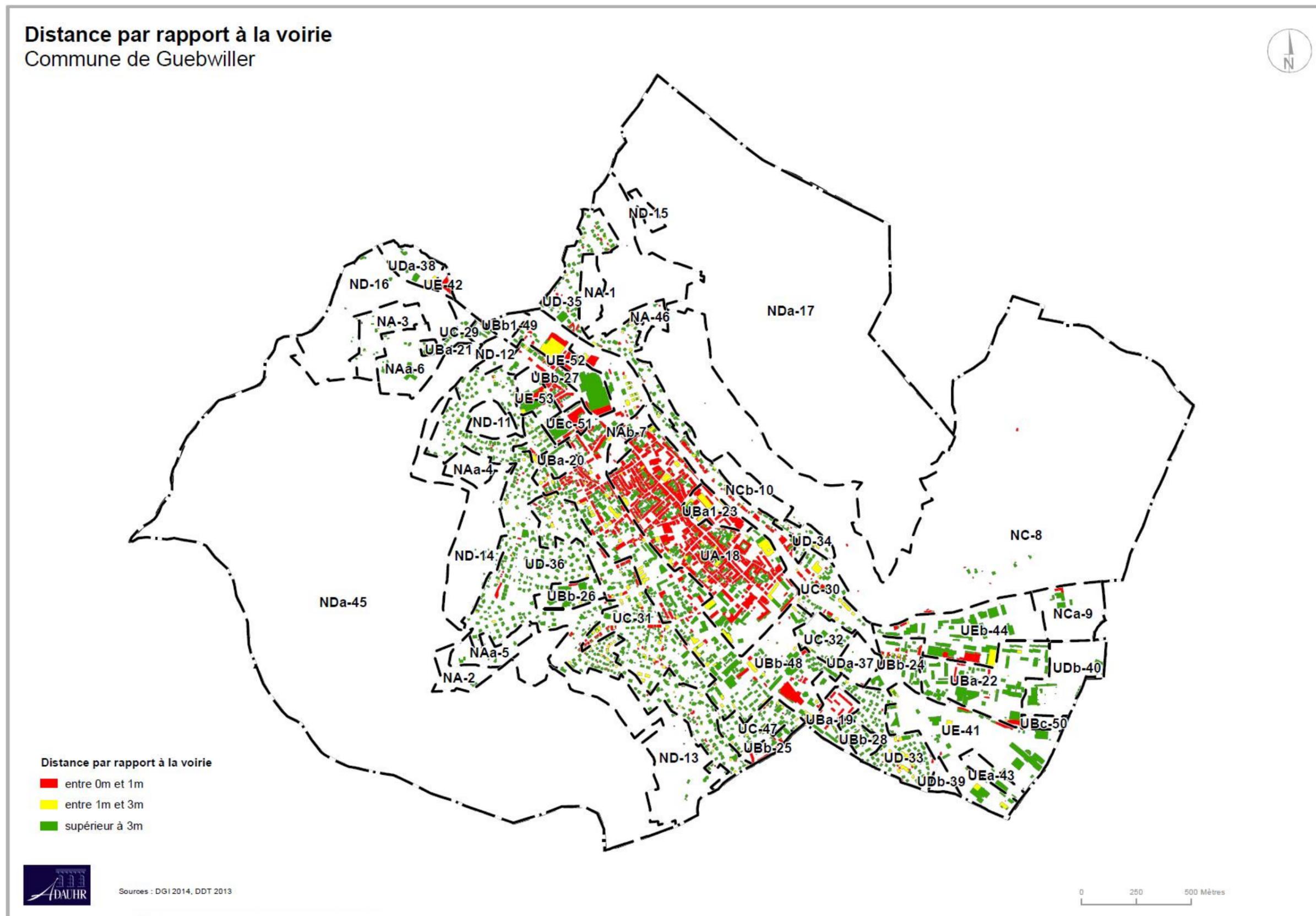
Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 %. Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. ZONE (ha)	Superf. Voies (ha)	Part des voies (%)	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. ZONE (ha)	Superf. Voies (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-18	34,87	6,42	18,4%	NAa	NAa-4	2,89	0,08	2,6%
UBa1	UBa1-23	3,30	1,57	47,7%	NAa	NAa-5	3,77	0,31	8,3%
UBa	UBa-19	3,61	1,07	29,6%	NAa	NAa-6	6,74	0,25	3,7%
UBa	UBa-20	1,74	1,20	68,8%	NAb	NAb-7	2,36	0,10	4,1%
UBa	UBa-21	0,89	0,14	16,1%	NA	NA-1	2,95	0,09	3,1%
UBa	UBa-22	13,57	2,04	15,1%	NA	NA-2	3,17	0,04	1,2%
UBb1	UBb1-49	1,44	0,23	16,0%	NA	NA-3	5,48	0,25	4,6%
UBb	UBb-24	4,80	1,02	21,3%	NA	NA-46	1,87	0,22	11,5%
UBb	UBb-25	1,70	0,22	13,2%	NC	NC-8	173,43	9,28	5,4%
UBb	UBb-26	3,17	0,21	6,5%	NCa	NCa-9	7,06	0,36	5,1%
UBb	UBb-27	4,34	1,42	32,6%	NCb	NCb-10	3,70	0,17	4,5%
UBb	UBb-28	2,03	0,36	17,7%	ND	ND-11	2,79	0,06	2,3%
UBb	UBb-48	48,59	10,98	22,6%	ND	ND-12	1,91	0,01	0,5%
UBc	UBc-50	1,27	0,00	0,1%	ND	ND-13	20,61	0,65	3,2%
UC	UC-29	2,28	0,29	12,9%	ND	ND-14	15,48	0,21	1,4%
UC	UC-30	14,83	5,98	40,3%	ND	ND-15	1,16	0,00	0,0%
UC	UC-31	21,04	2,79	13,2%	ND	ND-16	17,50	0,53	3,0%
UC	UC-32	3,86	0,01	0,2%	NDa	NDa-17	150,19	0,52	0,3%
UC	UC-47	5,05	0,75	14,8%	NDa	NDa-45	231,82	1,70	0,7%
UD	UD-33	9,69	1,92	19,9%					
UD	UD-34	2,37	0,22	9,1%					
UD	UD-35	12,62	1,38	10,9%					
UD	UD-36	47,44	4,92	10,4%					
UDa	UDa-37	2,93	0,35	12,0%					
UDa	UDa-38	3,58	0,39	10,9%					
UDb	UDb-39	1,19	0,00	0,4%					
UDb	UDb-40	8,46	0,28	3,3%					
UE	UE-41	21,02	3,88	18,4%					
UE	UE-42	0,72	0,33	46,2%					
UE	UE-52	7,48	1,51	20,1%					
UE	UE-53	3,11	0,28	9,1%					
UEa	UEa-43	2,09	0,06	3,0%					
UEb	UEb-44	13,81	1,55	11,2%					
UEc	UEc-51	2,49	0,33	13,4%					

Questionnement et enjeu

L'enjeu ici porte sur la maîtrise de la consommation d'espace pour des emprises publiques, notamment viaires et sur la définition de secteurs ou de quartiers urbains à aménager qui pourraient ou devraient faire l'objet d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) afin de définir une organisation urbaine qualitative et efficace.

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 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 ou 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 présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE	Distance en mètres par rapport à la voie			Total constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	801	52	785	1 638
UBa	44	13	186	243
UBa1	40	17	9	66
UBb	507	163	1 278	1 948
UBb1			1	1
UBc	1		8	9
UC	198	93	938	1 229
UD	152	117	1 294	1 563
UDa	2	3	50	55
UDb			37	37
UE	40	20	147	207
UEa			8	8
UEb	10	5	89	104
UEc	10	2	35	47
Total U	1 847	497	5 077	7 421
NAa			47	47
NAb	21		17	38
NA	2	4	38	44

Premier constat, la zone UA centrale qui graphiquement ressort très en rouge, donc avec un bâti à l'alignement. On observe toutefois quasiment autant de constructions de type RNU : il est vrai que ces dernières sont moins volumineuses, d'où une perception graphique moindre. Elles sont parfois situées en seconde position, à l'arrière d'une construction située à l'alignement.

Second constat : dans toutes les autres zones (hors UBa1), c'est le recul qui s'impose largement, notamment celui de type RNU.

Troisième constat : l'apparition de secteurs POS particulier est globalement justifié au travers de cette règle. C'est vrai pour le secteur UBa1 déjà évoqué, mais aussi en zone NAb par exemple qui permet des constructions à l'alignement contrairement aux zone NAa.

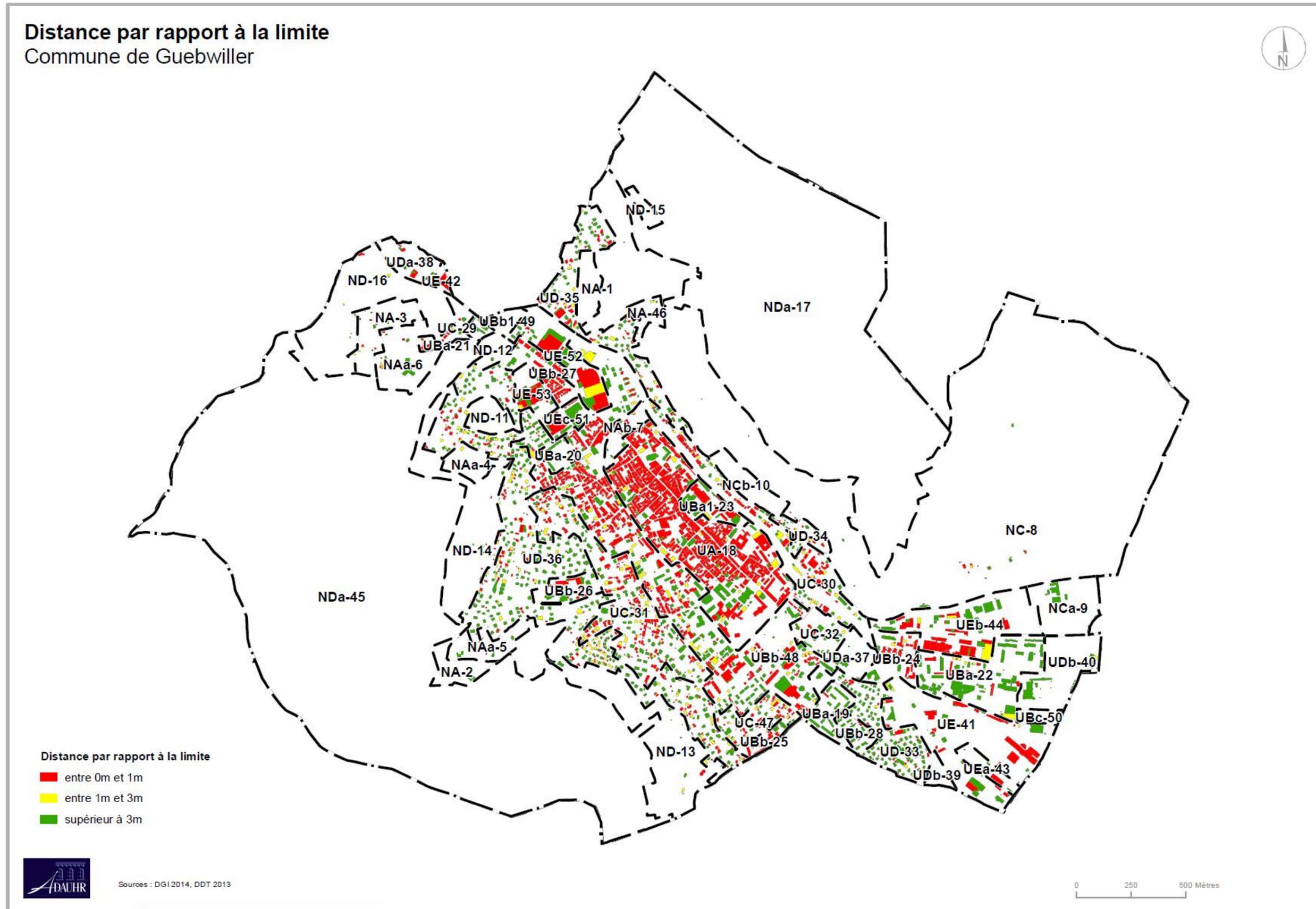
Quatrième constat : alors que certains secteurs UC ou UD ne présentent aucune construction à l'alignement (UC-29, Uda37 ou 40), les autres zones montrent une plus grande diversité d'implantations bâties effective.

ZONE	ID_CODEZON	Distance en mètres par rapport à la voie			Total constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-18	801	52	785	1 638
UBa1	UBa1-23	40	17	9	66
UBa	UBa-19	19	4	23	46
	UBa-20			13	13
	UBa-21	11	3	23	37
	UBa-22	14	6	127	147
UBb1	UBb1-49			1	1
UBb	UBb-24	28	9	99	136
	UBb-25	13	4	27	44
	UBb-26	5	2	46	53
	UBb-27	83	18	134	235
	UBb-28	2	3	42	47
	UBb-48	376	127	930	1 433
UBc	UBc-50	1		8	9
UC	UC-29			59	59
	UC-30	71	19	201	291
	UC-31	118	57	469	644
	UC-32	2	1	83	86
	UC-47	7	16	126	149
UD	UD-33	19	17	172	208
	UD-34	4	8	46	58
	UD-35	55	23	259	337
	UD-36	74	69	817	960
UDa	UDa-37	2	1	13	16
	UDa-38		2	37	39
UDb	UDb-40			37	37
UE	UE-41	8	11	90	109
	UE-42	1			1
	UE-52	24	5	24	53
	UE-53	7	4	33	44
UEa	UEa-43			8	8
UEb	UEb-44	10	5	89	104
UEc	UEc-51	10	2	35	47
NAa	NAa-4			2	2
	NAa-5			13	13
	NAa-6			32	32
NAb	NAb-7	21		17	38
NA	NA-2			4	4
	NA-3		4	24	28
	NA-46	2		10	12

Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle et sur la levée d'un présupposé : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situation dans les quartiers ou les îlots.

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'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 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 de chaque limite parcellaire (de fait on utilise l'entité emprises publiques évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des « 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 ou 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 déficits 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	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Total constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	1407	57	174	1638
UBa	28	10	205	243
UBa1	29	2	35	66
UBb	1315	123	510	1948
UBb1	1			1
UBc		3	6	9
UC	649	148	432	1229
UD	482	200	881	1563
UDa	18	1	36	55
UDb	2	1	34	37
UE	89	16	102	207
UEa	3		5	8
UEb	63	8	33	104
UEc	25	2	20	47
Total U	4199	612	2610	7421
NAa	14	7	26	47
NAb	18	7	13	38
NA	11	8	25	44

Le centre (UA) et ses extensions UB immédiates (notamment UBb 27 et 48 pour partie) regroupent les îlots et quartiers urbains où les constructions sur limites séparatives sont soit la règle, soit la tendance majeure. Ce sont aussi les secteurs où les bâtiments les plus marquants au sol apparaissent.

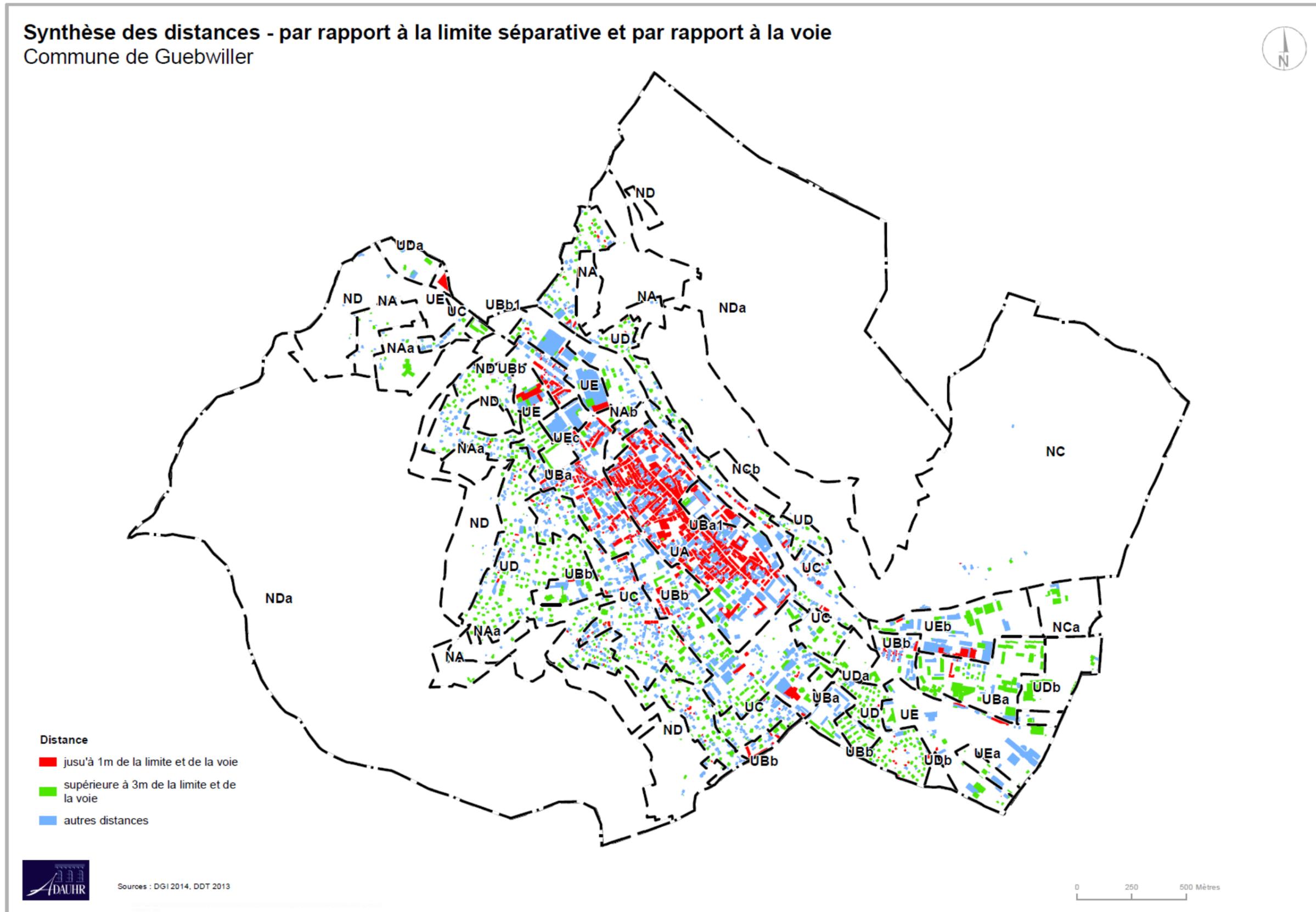
En zones UC et UD, l'importance des implantations sur limites dans certains secteurs est partiellement faussée par les constructions d'annexes, peu volumineuses qui ont été autorisées sur limites séparatives (même constat en zones NA constructibles). Le secteur UC-30 situé le long de la RD430, de par sa configuration topographique en vis-à-vis du centre présente au moins par séquences des ensembles bâtis qui utilisent au mieux les possibilités d'implantation sur limites. De même, en zone d'activités, force est de constater le caractère particulier des secteurs UE-41 et UEb-44 dans leur rapport aux limites séparatives.

ZONE	ID_CODEZO N	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Total constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-18	1407	57	174	1638
UBa	UBa-19	7	2	37	46
	UBa-20			13	13
	UBa-21			37	37
	UBa-22	21	8	118	147
UBa1	UBa1-23	29	2	35	66
UBb	UBb-24	100	5	31	136
	UBb-25	31	3	10	44
	UBb-26	27	1	25	53
	UBb-27	199	10	26	235
	UBb-28	12	2	33	47
	UBb-48	946	102	385	1433
UBb1	UBb1-49	1			1
UBc	UBc-50		3	6	9
UC	UC-29	27	8	24	59
	UC-30	177	34	80	291
	UC-31	351	72	221	644
	UC-32	21	2	63	86
	UC-47	73	32	44	149
UD	UD-33	53	11	144	208
	UD-34	22	7	29	58
	UD-35	132	29	176	337
	UD-36	275	153	532	960
UDa	UDa-37		1	15	16
	UDa-38	18		21	39
UDb	UDb-40	2	1	34	37
UE	UE-41	54	10	45	109
	UE-42	1			1
	UE-52	13	2	38	53
	UE-53	21	4	19	44
UEa	UEa-43	3		5	8
UEb	UEb-44	63	8	33	104
UEc	UEc-51	25	2	20	47
NAa	NAa-4	1	1		2
	NAa-5	3	2	8	13
	NAa-6	10	4	18	32
NAb	NAb-7	18	7	13	38
NA	NA-2			4	4
	NA-3	7	7	14	28
	NA-46	4	1	7	12

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 prégnant. La cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que des réajustements voire des simplifications de zonages sont possibles ou souhaitables.

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



Eléments méthodologiques

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

Là encore trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les quartiers et les zones du POS.

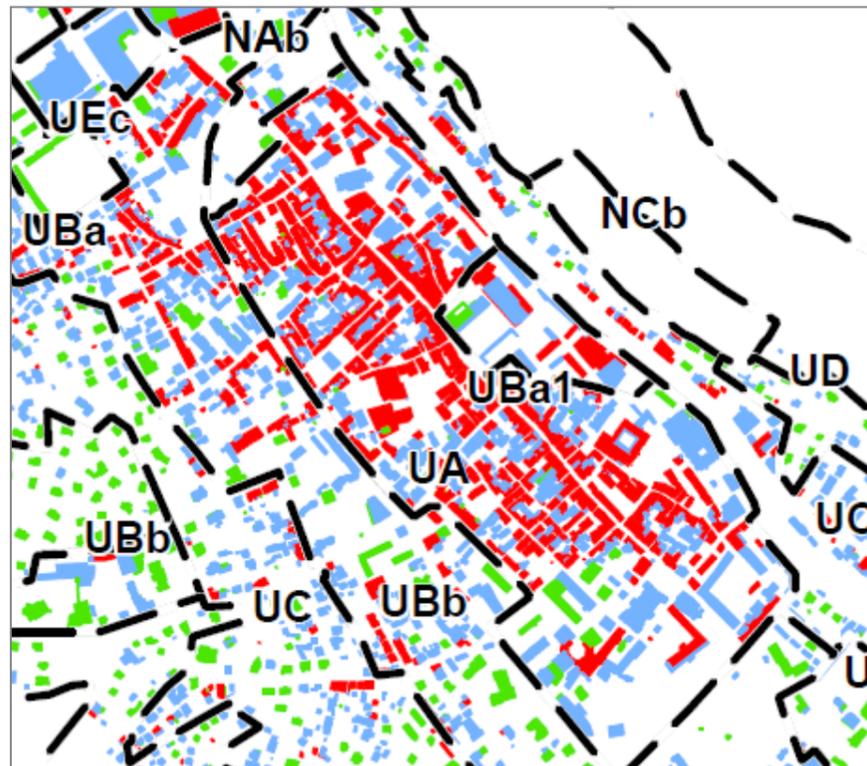
Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte) on retrouve les espaces urbains qui utilisent au mieux l'espace et les configurations parcellaires disponibles. La bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 3 (emprise bâtie) qui précède n'étonnera personne.

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

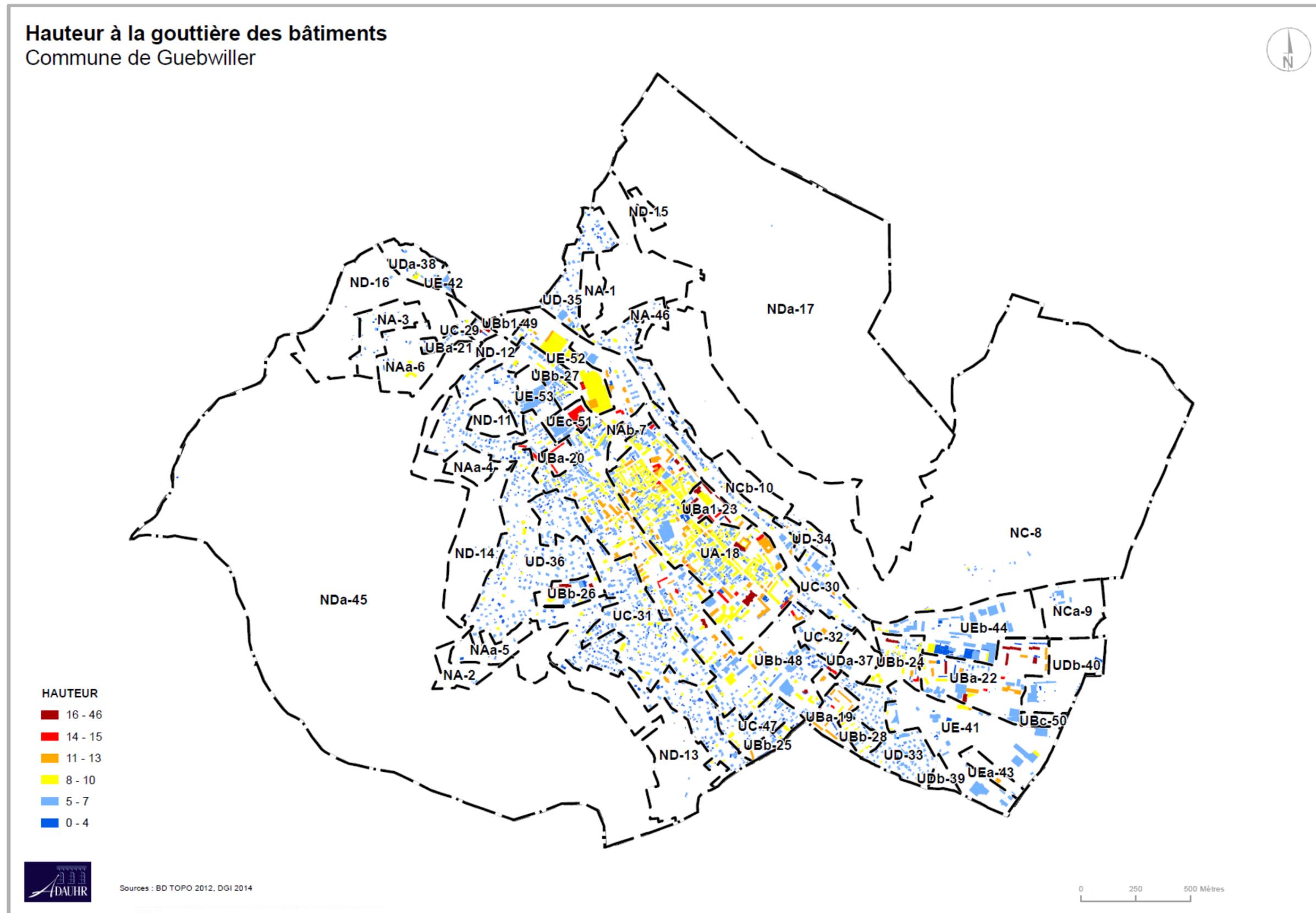
Questionnement et enjeux

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

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



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

Les constructions implantées à Guebwiller ne dépassent guère 13 mètres à l'égout du toit. Les constructions plus importantes (supérieures à 14 mètres et pouvant aller jusqu'à 46 mètres, pour une église) se retrouvent essentiellement en centre ville ou en zone d'activités : elles sont de l'ordre d'une centaine.

Globalement les constructions existantes sont comprises dans les classes de 0-4 mètres et 5-7 mètres, et ce quelque soit leur inscription dans les différentes zones du POS. Seule la zone UA et les extensions immédiates (UBb notamment) présentent une typologie de hauteurs plus variées et plus importantes : forte présence de la classe 8-10 mètres en UA ; importance notable de la classe 11-13 mètres en zone UBb limitrophe.

On retrouve sinon des bâtiments de taille importante en zone UBa et UBa1, constructions pouvant atteindre 20 à 25 mètres à l'égout.

La zone UC et ses secteurs quant à elle regroupe essentiellement des maisons de type 1-2 étages avec une moyenne à 6 mètres à l'égout et un maximum de 14 mètres.

Mêmes types de caractéristiques en zone UD et ses secteurs puisque la moyenne est identique : seule la hauteur maximale est plus basse (12 mètres).

Enfin les zones dédiées aux activités présentent des hauteurs importantes (21 mètres en UEc) et une typologie de bâtis variée : constructions de moins de 5 mètres, de 7 à 10 mètres, puis au-dessus de 10 mètres. Notons d'ailleurs que les constructions d'activités les plus hautes et les plus imposantes se situent dans le tissu aggloméré, notamment en zone UE52, UBb-27 ou UEc-51, quasiment en limite nord du centre-ville.

Dans les zones urbanisables sous condition (NA indicés), les hauteurs semblent ne pas dépasser 9 mètres en NAa, alors que quelques constructions atteignent 10-11 mètres en NAb. L'essentiel du bâti est compris dans les deux catégories de hauteurs les plus basses (0-7 mètres), mais avec des moyennes certes calculées sur peu de constructions différentes ce qui explique les deux types de délimitations réglementaires : 5 mètres en NAa et 7 mètres en NAb.

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer des critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Guebwiller ? La mixité urbaine souhaitée par le législateur depuis la loi SRU passe aussi par des amplitudes de hauteurs de façon à optimiser l'intégration des bâtiments.

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'assise (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives).

Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie cumulée au sol (m ²)	Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
						m ²	en %
UA	UA-18	3	1 301,3				
UBa	UBa-19	15	222,2	UA	3	1 301,33	4,07%
UBa	UBa-21	37	1 511,0	UB	139	14 290,15	44,66%
UBa	UBa-22	17	2 451,9	UC	35	2 085,77	6,52%
UBb	UBb-25	2	191,0	UD	72	6 613,42	20,67%
UBb	UBb-48	67	9 683,1	UE	14	5 314,65	16,61%
UBc	UBc-50	1	231,1	NAa	1	1 982,88	6,20%
UC	UC-30	13	554,7	NA	4	49,42	0,15%
UC	UC-31	17	829,3	NC	2	28,95	0,09%
UC	UC-47	5	701,7	ND	3	327,86	1,02%
UD	UD-33	1	127,1	Totaux	273	31 994,4	100,00%
UD	UD-34	5	477,2				
UD	UD-35	2	150,8				
UD	UD-36	61	5 724,4				
UDb	UDb-40	3	134,0				
UE	UE-41	12	4 628,8				
UEa	UEa-43	2	685,8				
NAa	NAa-6	1	1 982,9				
NA	NA-3	4	49,4				
NC	NC-8	2	29,0				
ND	ND-13	2	318,5				
ND	ND-14	1	9,3				
Totaux		273	31 994,4				

De fait 273 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 32000 m² d'emprise bâtie au sol.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficie des parcelles bâties (m ²)	Superficie des parcelles bâties (ha)	Zones	Superficie consommée		
						m ²	ha	en %
UA	UA-18	2	3 452,5	0,35				
UBa	UBa-21	1	7 454,0	0,75	UA	3 452,5	0,35	2,66%
UBa	UBa-22	5	1 573,0	0,16	UB	32 850,6	3,29	25,30%
UBb	UBb-25	1	415,4	0,04	UC	18 111,6	1,81	13,95%
UBb	UBb-48	20	23 408,3	2,34	UD	31 645,4	3,16	24,37%
UC	UC-29	1	81,7	0,01	UE	5 106,8	0,51	3,93%
UC	UC-30	6	5 732,8	0,57	NAa	28 046,1	2,80	21,60%
UC	UC-31	11	9 331,9	0,93	NA	305,2	0,03	0,23%
UC	UC-47	4	2 965,1	0,30	NC	2 903,9	0,29	2,24%
UD	UD-33	1	465,5	0,05	ND	7 441,8	0,74	5,73%
UD	UD-34	4	1 459,7	0,15	Totaux	129 863,8	13,0	100,00%
UD	UD-35	1	449,1	0,04				
UD	UD-36	39	29 271,1	2,93				
UE	UE-41	11	5 106,8	0,51				
NAa	NAa-6	1	28 046,1	2,80				
NA	NA-3	1	251,3	0,03				
NA	NA-46	1	53,9	0,01				
NC	NC-8	2	2 766,0	0,28				
NCb	NCb-10	3	137,9	0,01				
ND	ND-13	3	2 826,2	0,28				
ND	ND-14	6	4 270,0	0,43				
NDa	NDa-45	3	345,6	0,03				
Totaux		127	129 863,8	13,0				

La consommation d'espace résultante (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 13 hectares et affecte environ 127 parcelles de propriété. Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone s'expliquent pour deux raisons essentielles : certains bâtiments nouveaux sont implantés sur des parcelles déjà bâties (phénomène de densification ou d'optimisation foncière) ; certaines parcelles affectées par des constructions nouvelles transcendent les limites de zone du POS.

On peut noter que la dynamique constructive s'est surtout concentrée sur les zones urbaines du POS et qu'une seule zone NAa, dite d'extension, a été touchée. De fait, ce mouvement sur 10 ans a surtout permis une meilleure utilisation des zones déjà desservies et viabilisées de la commune et l'inscription au POS d'un potentiel urbanisable sous forme d'extensions n'a guère été utilisé.

Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats, le projet de PLU devrait reconsidérer l'inscription de ces zones NA indiquées (AU au PLU) au regard de leur positionnement et de leur réelle disponibilité. De même, l'existence de friches éventuellement mobilisables et utilisables à des fins d'habitat (chapitre 9), comme d'espaces urbains interstitiels en zones urbaines ou à requalifier comme tel doivent être au cœur du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

