

PLAN LOCAL d'URBANISME

APPROUVE



Ville de
Kingersheim

1.a ANNEXE au RAPPORT DE PRESENTATION **Diagnostic urbain** **et analyse de la consommation d'espace**

PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du

Le Maire



JANVIER 2016

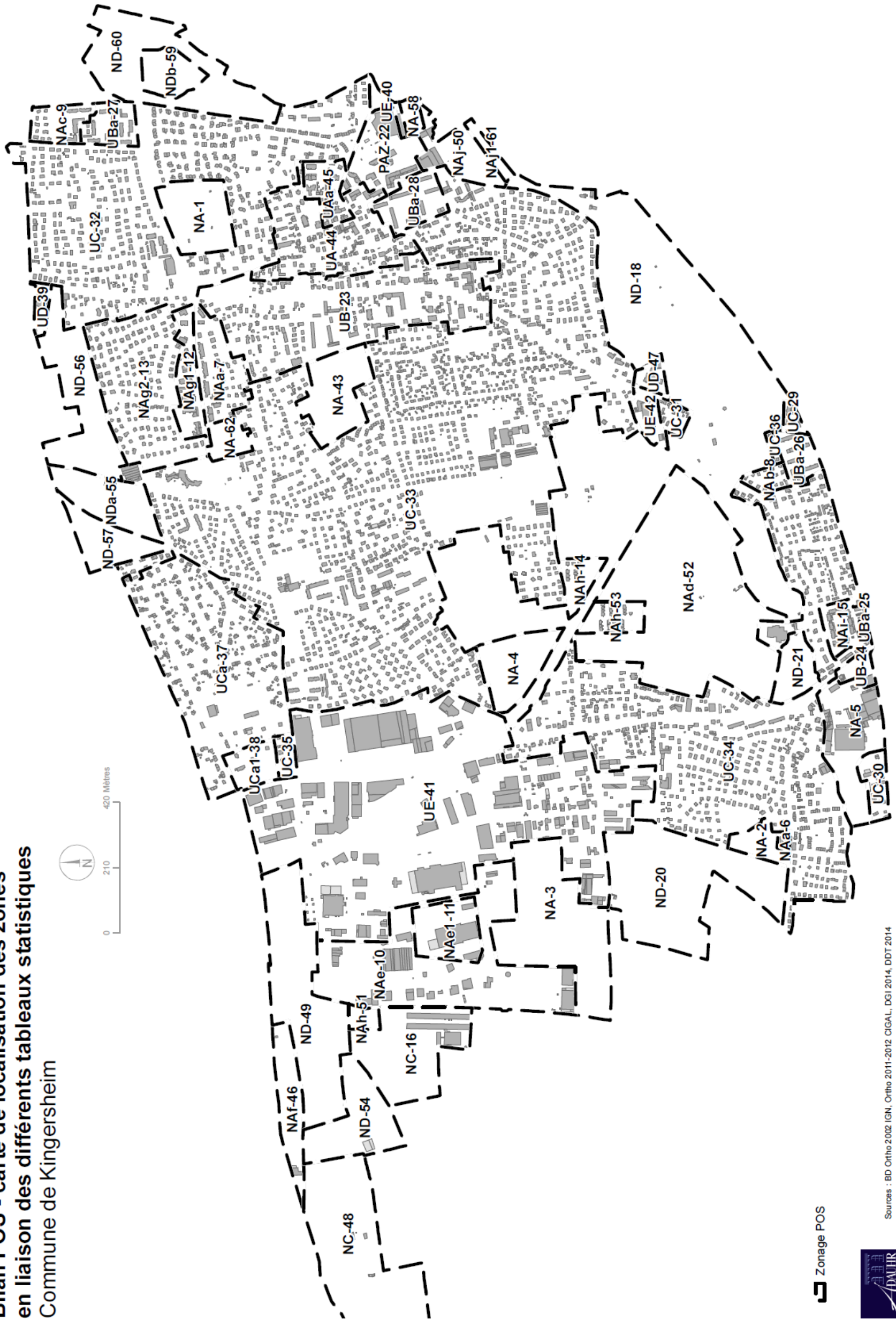
Sommaire

1. Cartes de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur	2
2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS	5
3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	9
4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	14
5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	17
6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	20
7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS.....	23
8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS.....	25
9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	28

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 Kingersheim**



Zonage POS



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

Eléments méthodologiques

Le précédent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la ville de Kingersheim. 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 termes la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

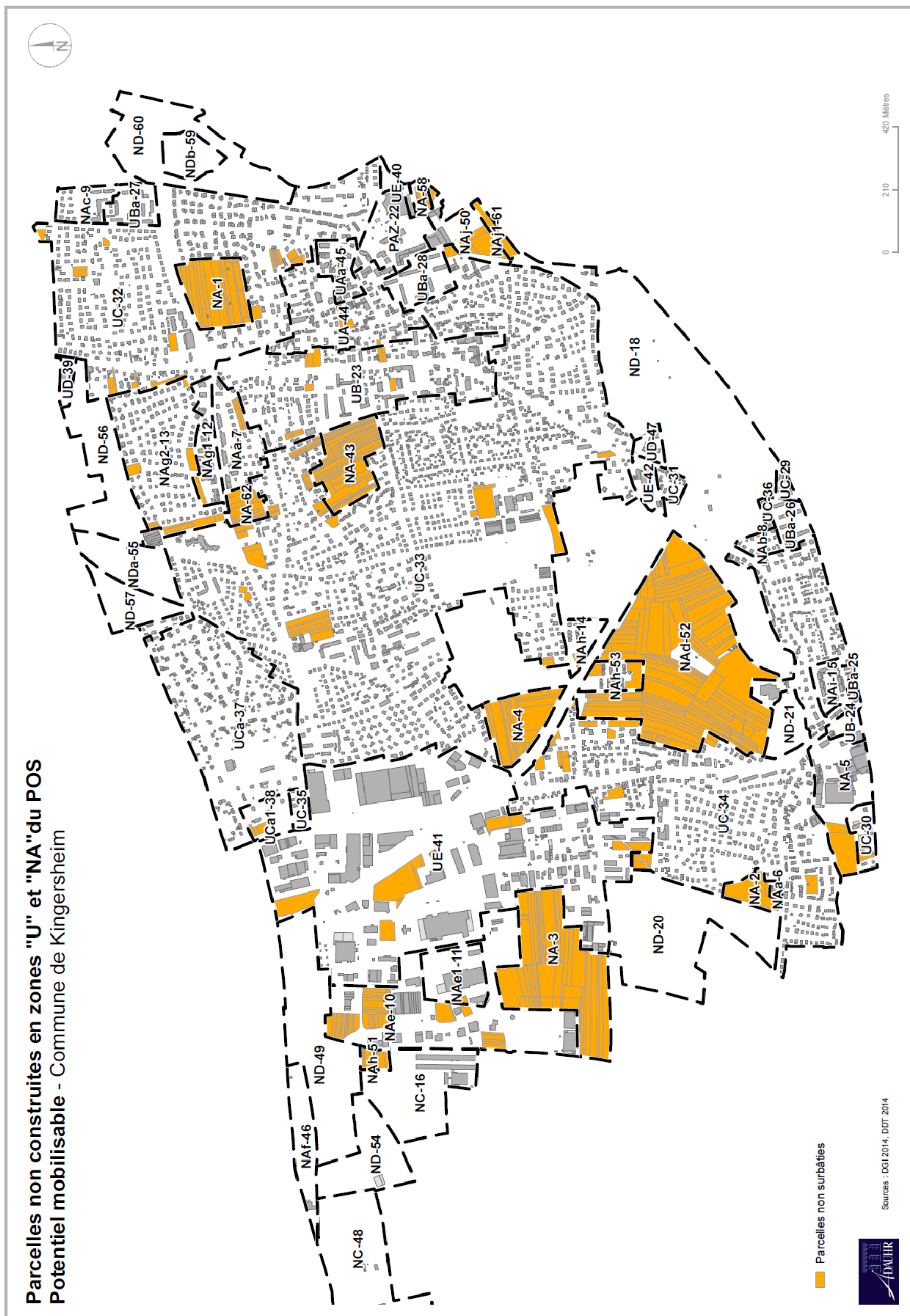
Ainsi, si la commune de Kingersheim au travers de son plan de zonage POS délimite 29 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 62 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse. Précisons quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le POS de Kingersheim qui se distinguent par rapport aux classifications habituelles :

- **UA** : Il s'agit d'une zone correspondant au noyau d'urbanisation initiale de la commune, à dominante d'habitat et de services à la population.
 - **UAa** : espace charnière entre le vieux village d'aspect rural assez peu dense, et les aménagements de la ZAC Tival.
- **UB** : Cette zone couvre les extensions urbaines limitrophes du centre ancien de la commune le long du Faubourg de Mulhouse.
 - **UBa** : secteur correspondant à des ilots d'habitat collectif de forte densité.
- **UC** : Cette zone couvre les extensions urbaines pavillonnaires de faible densité. Elle comporte des équipements publics (scolaires, installations sportives...) ainsi que des établissements commerciaux et artisanaux.
 - **UCa** : secteur qui correspond à la cité Anna, cité des Mines de Potasse d'Alsace qui se caractérise par une architecture homogène reposant essentiellement sur des maisons jumelées entourées d'un vaste jardin.
 - **UCa1** : sous-secteur qui recouvre la partie de la cité minière correspondant aux maisons des ingénieurs implantées sur des parcelles de très grande superficie.
- **UD** : Cette zone correspond à des secteurs spécifiques permettant la construction d'établissements d'intérêt général (dont EHPAD des Violettes).
- **UE** : Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, limitrophe à des zones d'habitation.
- **PAZ** : il s'agit d'une Zone d'Aménagement Concerté, destinée à l'urbanisation sous la forme d'habitat collectif, de maisons jumelées, individuelles ou en bande, de commerces de proximité, de services, de bureaux. Il occupe une ancienne friche industrielle.
- **NAA-b-c-g1-g2-h-i-j-j1** : secteurs d'extension constructibles sous certaines conditions réservés à différentes formes d'habitat.
- **NAe et NAe1** : secteurs d'extension constructibles sous certaines conditions réservés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.
- **NAd** : secteur dont le périmètre correspond à la plus grande partie d'une ancienne zone graviérable.
- **NAf** : secteur destiné à des installations de compostage des déchets verts.
- **NA** : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans l'avenir par la voie d'une modification du POS ou par la création d'une zone d'aménagement concerté.
- **NC** : Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole.
 - **Nca** : secteur correspondant à l'exploitation d'une gravière
- **ND** : Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du site ou de son caractère boisé.
 - **Nda** : secteur qui correspond à des terrains devant être aménagés dans le but d'accueillir plus particulièrement des activités sportives ou de loisirs.
 - **Ndb** : secteur qui correspond à des terrains issus d'une ancienne gravière.

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)				
U	UA	UA-44	9,9	12,1			
	UAa	UAa-45	2,2				
	UB	UB	UB-23	21,8	30,2		
		UB	UB-24	0,9			
		UBa	UBa-25	0,6			
		UBa	UBa-26	1,8			
		UBa	UBa-27	2,2			
		UBa	UBa-28	2,9			
		UC	UC	UC-29		0,5	233,6
			UC	UC-30		1,6	
	UC		UC-31	0,9			
	UC		UC-32	45,7			
	UC		UC-33	129,7			
	UC		UC-34	54,2			
	UC		UC-35	0,8			
	UC		UC-36	0,3			
	UCa	UCa	UCa-37	22,6	24,5		
		UCa1	UCa1-38	2,0			
	UD	UD	UD-39	0,7	1,6		
		UD	UD-47	0,8			
UE	UE	UE-40	0,7	64,9			
	UE	UE-41	62,8				
	UE	UE-42	1,4				
PAZ	PAZ-22	4,5	4,5				
NA	NAa	NAa-6	0,2	33,1			
	NAa	NAa-7	4,4				
	NAb	NAb-8	1,0				
	NAc	NAc-9	2,1				
	NAg1	NAg1-12	2,9				
	NAg2	NAg2-13	12,4				
	NAh	NAh-14	1,6				
	NAh	NAh-51	0,7				
	NAh	NAh-53	1,9				
	NAi	NAi-15	1,8				
	NAj	NAj-50	3,3				
	NAj1	NAj1-61	0,7				
	NAe	NAe-10	18,1	21,9			
	NAe1	NAe1-11	3,8				
	NA	NA	NA-1	4,7	36,1		
		NA	NA-2	1,6			
		NA	NA-3	12,3			
		NA	NA-4	4,2			
		NA	NA-5	6,3			
		NA	NA-43	5,0			
NA		NA-58	0,6				
NA		NA-62	1,4				
NAd		NAd-52	26,5	30,0			
NAf		NAf-46	3,5				
NC	NC	NC-16	8,2	23,1			
	NC	NC-48	14,8				
	Nca	Nca-17	4,9		4,9		
ND	ND	ND-18	61,8	142,5			
	ND	ND-19	22,2				
	ND	ND-20	14,8				
	ND	ND-21	2,3				
	ND	ND-49	12,5				
	ND	ND-54	5,7				
	ND	ND-56	7,7				
	ND	ND-57	3,3				
	ND	ND-60	9,8				
	NDb	NDb-59	2,5				
	Nda	Nda-55	4,4		4,4		

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 Kingersheim. 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 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.

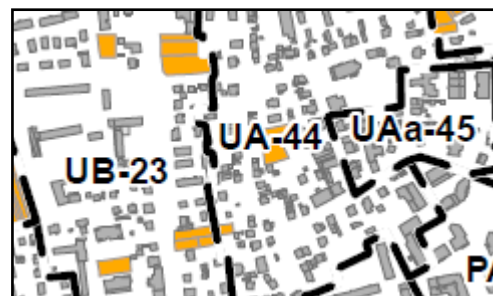
Ce plan sert au départ de support d'analyse sur les potentialités foncières mobilisables. Il devra être complété ou régulièrement mis à jour par des données communales sur les délivrances de permis de construire, de lotir ou d'aménager, voire de certificats d'urbanisme afin de «coller» au mieux à la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

Tableaux de synthèse des données

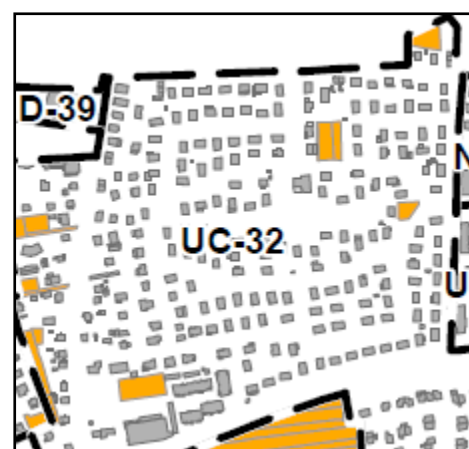
A ce jour l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **75,6 hectares** dans les zones dédiées au POS de Kingersheim (zones U et NA), et ce quelque soit leur statut et/ou leur affectation particulière.

Intitulé POS	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m ²	en ha	part de vide en %
UA	5	1 816	0,2	0,1%
UB	15	6 987	0,7	0,4%
UC	124	81 831	8,2	4,2%
UCa	3	1 865	0,2	0,1%
UE	16	34 199	3,4	1,8%
NAa-j	45	48 959	4,9	2,5%
NAe	44	31 948	3,2	1,6%
NAd	127	248 099	24,8	12,8%
NA	181	300 334	30,0	15,5%
NC	89	164 465	16,4	8,5%
NCa	11	47 469	4,7	2,4%
ND	546	938 462	93,8	48,3%
NDa	26	36 254	3,6	1,9%
Totaux	1 232	1 942 689	194,3	100%

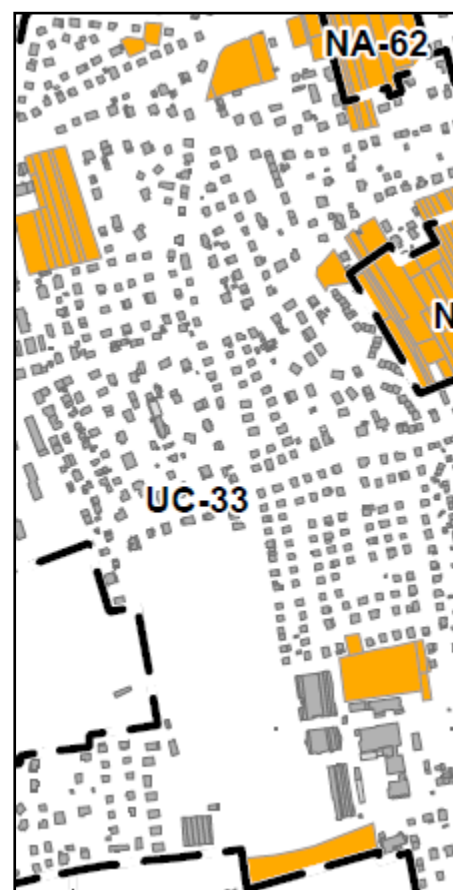
De fait, les zones UA et UB sont quasiment pleines. Seuls 0,2 ha restent disponibles en UA et 0,7 en UB.



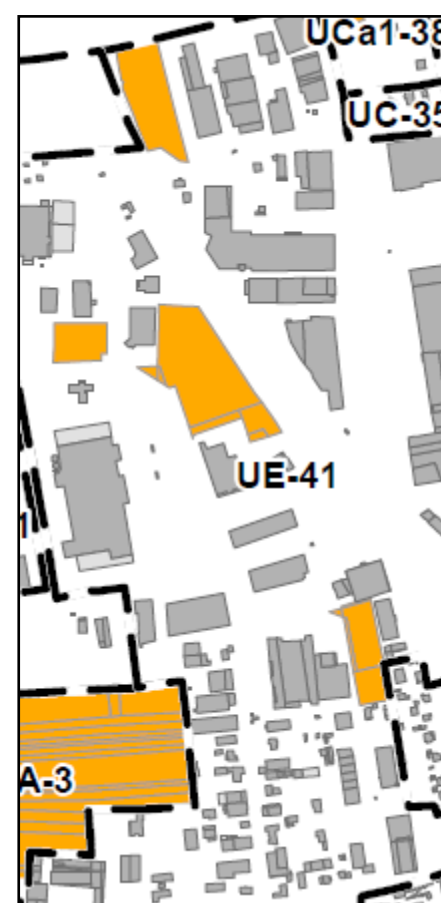
La zone UC, quant à elle, comprend 124 parcelles vides, ce qui représente un potentiel foncier de 8,2 ha. Ces parcelles vides sont souvent des dents creuses, comme dans le secteur UC-32 par exemple.



Toutefois, le secteur UC-33, qui totalise 4,6 ha de parcelles vides (soient 56% des vides de la zone) comprend des entités foncières plus importantes.

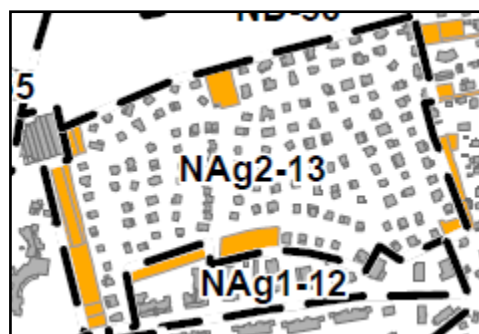


La zone UE, réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, offre un potentiel de 3,4 ha répartis sur 16 parcelles.

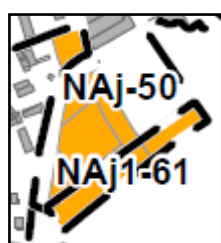


Les secteurs NAa-b-c-g1-g2-h-i-j-j1 sont des secteurs d'extension constructibles sous certaines conditions réservés à différentes formes d'habitat. Ils totalisent 45 parcelles vides, soit environ 4,9 ha.

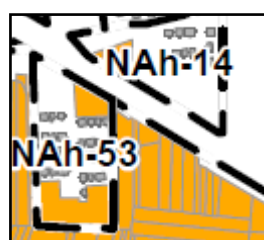
Avec 1,2 ha, c'est le secteur NAg2-13 qui offre le plus de parcelles vides (16). Ce sont des espaces communs ayant été créés lors de la mise en place de la ZAC Dahlias, ainsi que des parcelles intercalées entre les pavillons et le groupe scolaire.



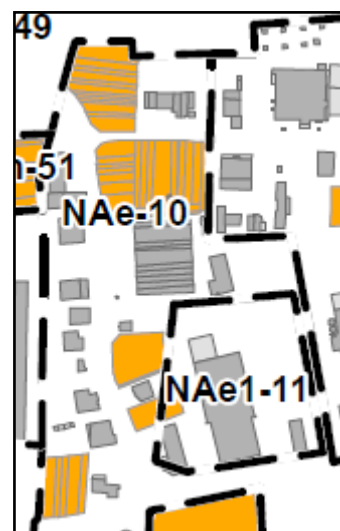
Les secteurs NAj-50 et NAj1-61 offrent au total 1,8 ha vide réparti sur 8 parcelles. Ces deux secteurs d'extension sont aujourd'hui réservés à de l'habitat collectif et des continuités écologiques, un projet intégré dans une nouvelle phase de réaffectation de l'ancienne friche industrielle TIVAL.



Les secteurs d'aménagement pour la création de logements pour les gens du voyage sédentarisés, NAh-14 et NAh-53, associés au petit secteur NAh-51 disposent encore de 1,3 ha de foncier.

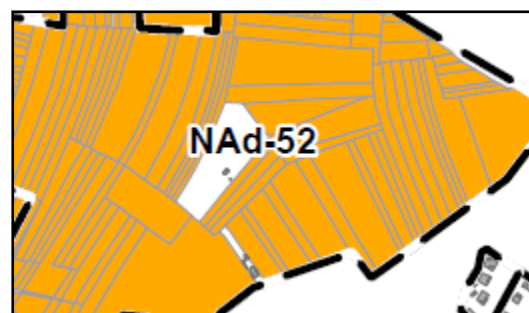


La zone NAe d'extension pour de l'activité industrielle, artisanale, commerciale ou tertiaire, dispose encore potentiellement de 3,2 ha, répartis sur des entités foncières assez importantes mais morcelées.



Le secteur NAd secteur, dont le périmètre correspond à la plus grande partie d'une ancienne zone graviérable, offre près de 25 ha vides. Le classement en NA au POS était justifié par le fait que certains aménagements ponctuels y étaient admis, en lien avec la présence des plans d'eau. Dans la réalité c'est surtout un espace à dominante naturelle.

Il n'est pas prévu d'ouvrir cette zone à l'urbanisation, elle devrait donc logiquement est reclassée pour l'essentiel en zone naturelle (N) du futur PLU.



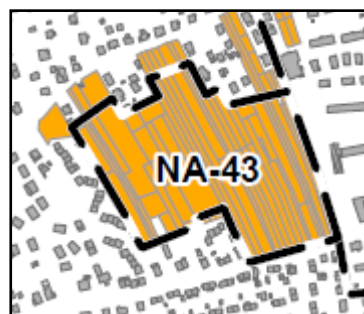
En plus de ces différentes zones d'extension, la commune pourra encore mobiliser ses zones de réserves foncières NA, qui totalisent 30 ha de parcelles vides.

Certaines zones NA sont directement entourées par le tissu bâti :

- NA-1 : 4,6 ha au Nord du centre ancien (à côté du lotissement Vert Village)

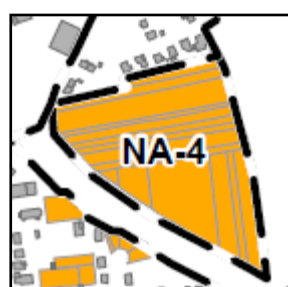


- NA-43 : 4,9 ha à l'Ouest de la zone UB (à l'arrière de l'Ecole du Centre)

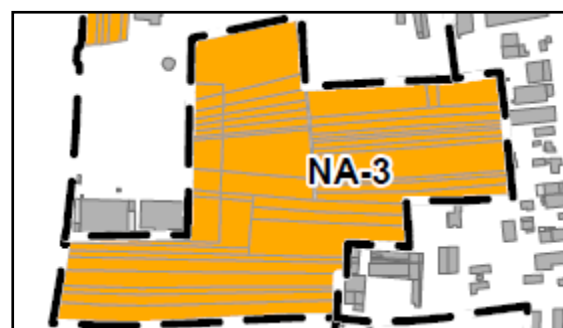


D'autres sont plus éloignées :

- NA-4 : 4,0 ha proche de la zone UE au sud du Kaligone



- NA-3 : 12 ha à l'Ouest du ban. Il s'agit du site de l'ancienne décharge de l'Eselacker, dont la pollution est à présent contenue et contrôlée. Considéré au POS comme potentiel d'attente en lien avec les activités économiques de la ville, sa vocation doit être affinée, et une grande partie de ce potentiel devrait être reclassée en zone N du futur PLU.



Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m ²	en ha	part de vide dans la zone
UA	UA-44	5	1 816	0,2	1,8%
UB	UB-23	15	6 987	0,7	3,2%
UC	UC-30	4	1 452	0,1	9,2%
	UC-32	31	14 537	1,5	3,2%
	UC-33	62	45 812	4,6	3,5%
	UC-34	27	20 029	2,0	3,7%
UCa	UCa1-38	3	1 865	0,2	9,5%
UE	UE-41	16	34 199	3,4	5,4%
NAa-j	NAa-7	4	3 053	0,3	6,9%
	NAg1-12	1	2 041	0,2	7,1%
	NAg2-13	16	11 620	1,2	9,4%
	NAh-14	3	1 437	0,1	8,8%
	NAh-51	11	6 495	0,6	93,5%
	NAh-53	2	6 188	0,6	33,0%
	NAj-50	5	10 993	1,1	33,0%
	NAj1-61	3	7 131	0,7	99,9%
NAe	NAe-10	43	31 162	3,1	17,2%
	NAe1-11	1	786	0,1	2,1%
NAd	NAd-52	127	248 099	24,8	93,6%
NA	NA-1	30	45 710	4,6	97,8%
	NA-2	4	15 350	1,5	97,2%
	NA-3	54	120 176	12,0	97,6%
	NA-4	17	40 280	4,0	95,9%
	NA-5	3	13 534	1,4	21,4%
	NA-43	55	48 919	4,9	98,5%
	NA-58	6	2 745	0,3	42,9%
	NA-62	12	13 621	1,4	94,9%
NC	NC-16	48	51 585	5,2	62,7%
	NC-48	41	112 880	11,3	76,0%
NCa	NCa-17	11	47 469	4,7	96,3%
ND	ND-18	276	344 592	34,5	55,7%
	ND-19	12	171 840	17,2	77,3%
	ND-20	13	40 814	4,1	27,5%
	ND-21	19	20 832	2,1	91,3%
	ND-49	33	117 182	11,7	93,5%
	ND-54	24	50 914	5,1	89,6%
	ND-56	75	67 229	6,7	87,8%
	ND-57	40	31 286	3,1	95,1%
	ND-60	42	72 572	7,3	74,4%
NDb-59	12	21 201	2,1	86,4%	
NDa	NDa-55	26	36 254	3,6	81,8%
Total		1 232	1 942 689	194,3	

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 NA et UC), la ville de Kingersheim n'apparaît pas particulièrement contrainte dans ses choix d'urbanisme, en termes de 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.

D'une part, certains espaces comme le secteur des gravières, certes classé en NA, n'a pas été envisagé comme un véritable potentiel d'extension : c'est un classement « par défaut », qui se démarque des zones NC et ND du POS, mais sans volonté de surbâtir.

D'autre part, certaines parcelles dites libres ou vides font partie d'une propriété foncière plus vaste ou surbâtie, ou encore d'espaces communs à un aménagement (ZAC), 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 : rétention foncière, contraintes sur site ou enclavement doivent être pris en considération comme retardateurs ou facteurs limitants.

Questionnement et enjeux

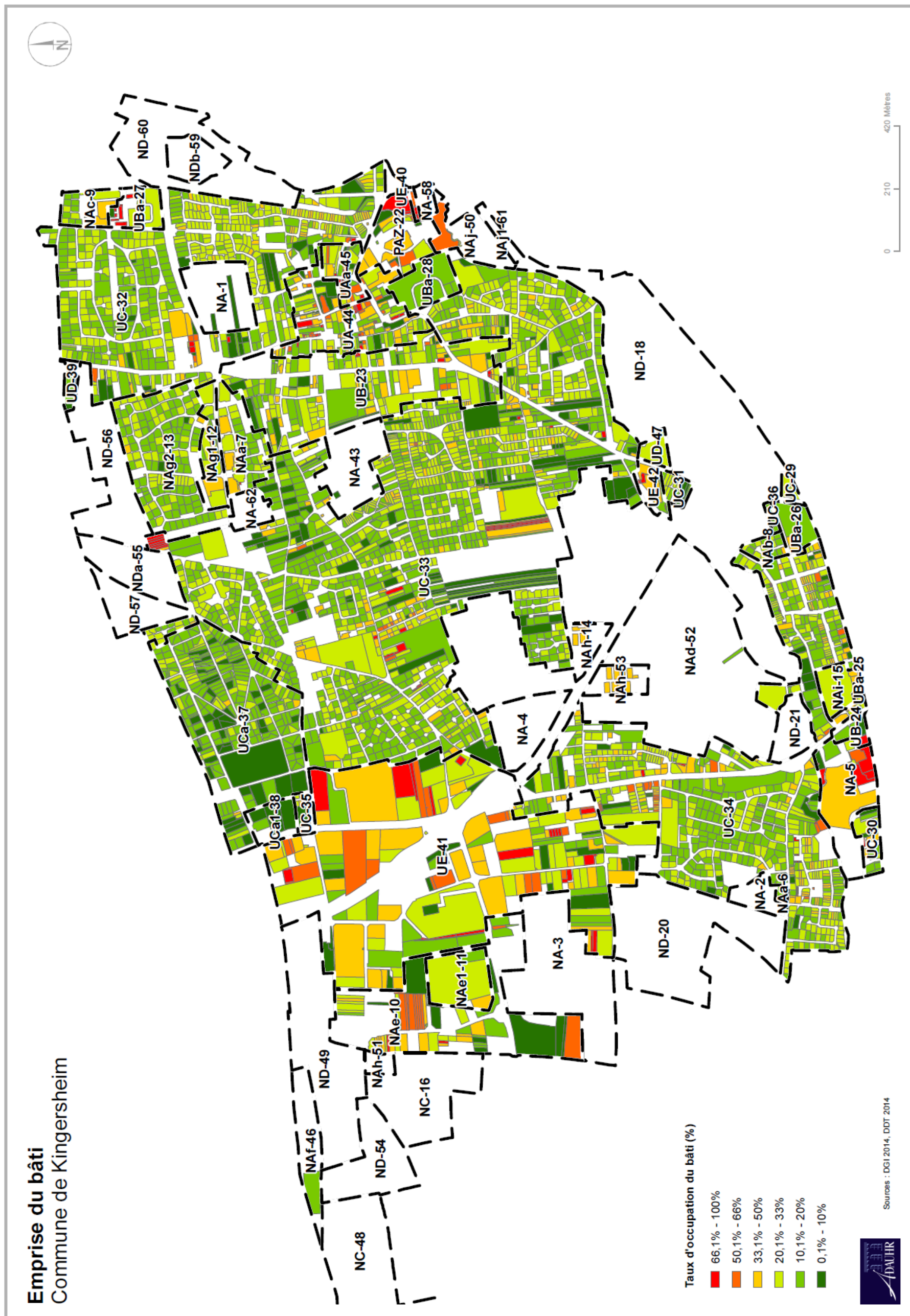
Face à ce premier constat brut et quantitatif, doit-on inscrire le projet de PLU dans des délimitations superposables à celles du POS pour faire face aux besoins de développement et d'aménagement de la ville de Kingersheim ?

Le potentiel inscrit en zone NA de réserve foncière 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 9 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, les zones d'extension bien avancées devront être reclassées en zone U dans le PLU (ZAC TIVAL 2 du secteur NAj par exemple).

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



Eléments méthodologiques

Le document «emprise du bâti» récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone POS, et établi une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction 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 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 les tableaux ci-joints montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la ville de Kingersheim.

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 son utilité au regard loi ALUR et de la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, qui toutes deux, encadrent aujourd'hui différemment les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

On recense 46 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du POS : respectivement 41 en zone agricole (NC) et 5 en zone aménagée pour de l'activité sportive et des loisirs (NDa).

Ces 46 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.

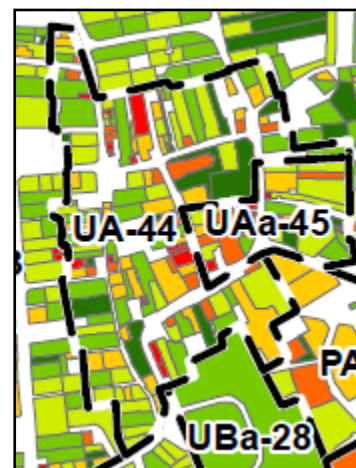
Intitulé POS	Intitulé analyse	Nombre de constructions	Superficie			Emprise en %	
			du bâti (ha)	des parcelles (ha)	de la zone d'assise (ha)	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
NC	NC-16	3	0,99	3,05	8,23	32,4%	37,1%
	NC-48	3	0,09	2,59	14,84	3,5%	17,5%
ND	ND-18	23	0,18	19,03	61,83	0,9%	30,8%
	ND-19	2	0,03	4,44	22,24	0,7%	20,0%
	ND-20	2	0,02	10,51	14,82	0,2%	70,9%
	ND-21	3	0,00	0,09	2,28	5,4%	4,0%
	ND-54	2	0,10	0,57	5,68	17,3%	10,1%
	ND-56	3	0,00	0,62	7,66	0,6%	8,1%
NDa	NDa-55	5	0,05	0,71	4,43	7,0%	16,1%
Total		46	1,47	41,62	142,01	3,5%	29,3%

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	2,50	8,98	12,14	27,8%	74,0%
UB	5,13	22,94	30,23	22,4%	75,9%
UC	34,04	171,02	233,62	19,9%	73,2%
UCa	2,54	20,09	24,52	12,6%	81,9%
UD	0,30	1,39	1,57	21,4%	88,9%
UE	16,34	47,09	64,88	34,7%	72,6%
PAZ	1,21	3,04	4,50	39,6%	67,6%
NAa-j	4,76	21,31	31,69	22,3%	67,2%
NAe	3,40	14,80	21,93	23,0%	67,5%
NA	2,00	6,84	28,91	29,2%	23,7%
NAd-f	0,10	3,41	30,00	3,1%	11,4%
NC	1,08	5,65	23,08	19,1%	24,5%
ND	0,34	35,26	114,50	1,0%	30,8%
NDa	0,05	0,71	4,43	7,0%	16,1%
Totaux	73,78	362,55	626,01	20,4%	57,9%

Globalement la carte de l'emprise du bâti ne présente pas de centralité forte. Seuls se détachent la zone réservée à de l'activité UE à l'Ouest, et le centre-village à l'Est. Le reste du ban présente des emprises du bâti plus faibles et relativement uniformes, ce qui s'explique notamment par la prédominance des extensions urbaines pavillonnaires de faibles ou moyenne densité (zone UC) à Kingersheim.

De façon assez surprenante, l'emprise du bâti en zone UA n'atteint que 27,8%, ce qui est plutôt faible pour un centre ville ancien, mais qui en l'occurrence rappelle les origines rurales de Kingersheim. On peut ici s'interroger sur la pertinence du maintien du secteur UAa-45 qui ne se distingue pas beaucoup de la zone UA en terme de densité.



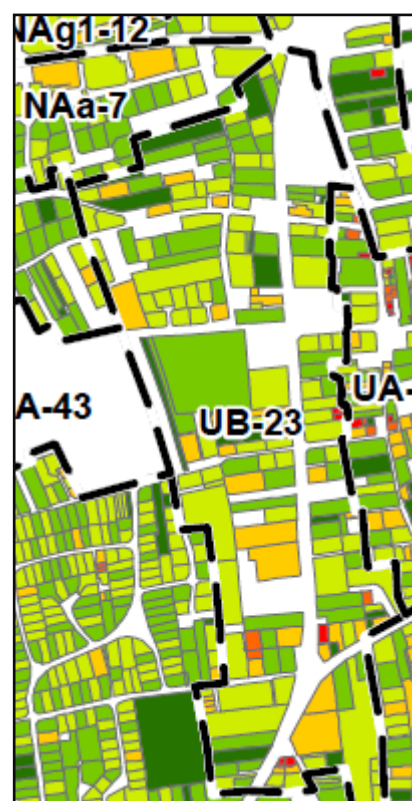
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	UA-44	1,96	7,33	9,92	26,7%	73,9%
	UAa-45	0,54	1,65	2,22	32,8%	74,6%
UB	UB-23	3,54	16,18	21,80	21,8%	74,2%
	UB-24	0,16	0,62	0,92	25,7%	67,1%
	UBa-25	0,17	0,53	0,61	32,5%	86,8%
	UBa-26	0,37	1,57	1,81	23,4%	87,1%
	UBa-27	0,44	1,37	2,17	31,9%	63,0%
	UBa-28	0,46	2,67	2,93	17,1%	91,1%
UC	UC-29	0,09	0,38	0,52	23,1%	72,4%
	UC-30	0,24	1,22	1,57	19,5%	77,4%
	UC-31	0,13	0,76	0,87	17,7%	87,3%
	UC-32	6,56	31,99	45,65	20,5%	70,1%
	UC-33	18,58	96,95	129,70	19,2%	74,8%
	UC-34	8,32	38,99	54,20	21,3%	71,9%
	UC-35	0,08	0,49	0,83	15,8%	58,9%
	UC-36	0,05	0,25	0,28	18,4%	91,7%
UCa	UCa-37	2,47	18,72	22,56	13,2%	83,0%
	UCa1-38	0,07	1,37	1,96	5,2%	70,1%
UD	UD-39	0,08	0,61	0,73	12,4%	83,4%
	UD-47	0,22	0,78	0,84	28,4%	93,6%
UE	UE-40	0,16	0,20	0,70	78,5%	29,3%
	UE-41	15,83	45,98	62,76	34,4%	73,3%
	UE-42	0,36	0,90	1,42	39,6%	63,6%
PAZ	PAZ-22	1,21	3,04	4,50	39,6%	67,6%
NAa-j	NAa-6	0,03	0,21	0,23	13,7%	93,2%
	NAa-7	0,69	2,87	4,42	23,9%	64,9%
	NAb-8	0,16	0,79	0,97	20,2%	81,5%
	NAC-9	0,34	1,27	2,13	26,5%	59,8%
	NAg1-12	0,56	2,05	2,87	27,1%	71,3%
	NAg2-13	1,68	9,22	12,42	18,2%	74,2%
	NAh-14	0,07	0,75	1,63	9,9%	46,0%
	NAh-53	0,23	0,64	1,88	36,1%	34,1%
	NAi-15	0,49	1,72	1,80	28,4%	95,5%
	NAj-50	0,51	1,78	3,33	29,0%	53,3%
NAe	NAe-10	2,36	11,13	18,14	21,2%	61,4%
	NAe1-11	1,04	3,67	3,79	28,3%	96,8%
NA	NA-1	0,01	0,79	4,67	1,2%	16,9%
	NA-3	0,00	1,59	12,32	0,1%	12,9%
	NA-5	1,95	4,18	6,32	46,7%	66,1%
	NA-43	0,00	0,09	4,97	5,5%	1,7%
	NA-58	0,03	0,20	0,64	15,0%	31,5%
NAd-f	NAd-52	0,02	0,87	26,51	2,0%	3,3%
	NAf-46	0,09	2,53	3,49	3,4%	72,6%
NC	NC-16	0,99	3,05	8,23	32,4%	37,1%
	NC-48	0,09	2,59	14,84	3,5%	17,5%
ND	ND-18	0,18	19,03	61,83	0,9%	30,8%
	ND-19	0,03	4,44	22,24	0,7%	20,0%
	ND-20	0,02	10,51	14,82	0,2%	70,9%
	ND-21	0,00	0,09	2,28	5,4%	4,0%
	ND-54	0,10	0,57	5,68	17,3%	10,1%
	ND-56	0,00	0,62	7,66	0,6%	8,1%
NDa	NDa-55	0,05	0,71	4,43	7,0%	16,1%
Total		73,78	362,55	626,01	20,4%	57,9%

La zone UB présente une emprise du bâti plus faible que le centre : 22,4%.

Le vaste secteur UB-23 (22 ha) qui constitue les extensions limitrophes du centre ancien de part et d'autre du Faubourg de Mulhouse affiche une emprise du bâti de 21,8%, ce qui est faible par rapport aux ambitions de densification annoncées par le POS. Les effets de cette réglementation tardent à se concrétiser.

Sur les petits secteurs UBa (habitat collectif) qui présentent 23,3% d'emprise bâtie en moyenne ce sont les espaces verts associés qui font baisser la densité. Le PLU devra proposer un choix entre augmentation de la densité ou protection des espaces verts, suivant le cas.

- UB-23 : 21,8% d'emprise du bâti (Faubourg de Mulhouse)

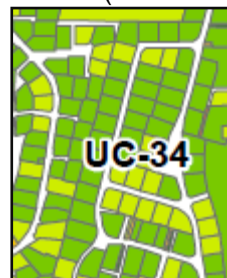


La zone UC englobe les extensions urbaines pavillonnaires qui sont la forme urbaine largement majoritaire sur le ban de Kingersheim. Cette zone présente logiquement une emprise du bâti faible : 19,9%. Les différents secteurs d'analyse affichent des taux allant de 15,8 % pour UC-35 à 23,1% pour UC-29. Ces différences s'expliquent par la taille des secteurs et le parcellaire. Les trois secteurs les plus vastes affichent des taux s'emprise du bâti quasi identiques :

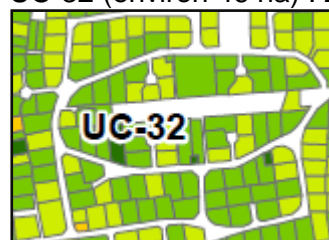
- UC-33 (environ 130 ha) : 19,2% d'emprise du bâti



- UC-34 (environ 55 ha) : 21,3% d'emprise du bâti



- UC-32 (environ 46 ha) : 20,5% d'emprise du bâti



La zone UCa, qui correspond à la cité Anna (cité des Mines de Potasse d'Alsace) affiche le taux d'emprise du bâti le plus faible de la zone U : 12,6%. Cette cité revendique cette particularité.

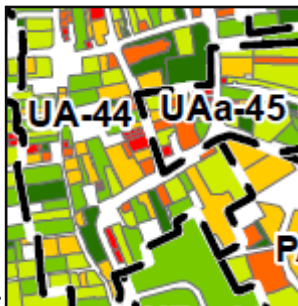


La petite zone UD (1,6 ha), affiche un taux d'emprise du bâti de 21,4%, comparable à celui des zones UC.

La zone « PAZ », qui concrétise l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté, destinée à l'urbanisation sous la forme d'habitat collectif, de maisons jumelées, individuelles ou en bande, de commerces de proximité, de services, de bureaux, est densément bâtie : près de 40% d'emprise du bâti. Ce secteur est ainsi le plus densément bâti de la zone U. On y retrouve en effet des bâtiments importants sur des parcelles réduites (logements collectifs et surface commerciale), avec une volonté d'économie d'espace.



Au vu de ces premières remarques on peut souligner la pertinence du zonage du POS qui différencie bien le centre ancien UA des extensions pavillonnaires UC qui présentent deux morphologies urbaines distinctes : la première résulte d'une urbanisation au coup par coup sur des parcelles d'origine, la seconde d'un urbanisme opérationnel avec remembrement sous forme de lotissements.



UA :



UC :

Par contre la question du maintien du secteur UB-23 se pose, en effet celui-ci affiche des taux d'emprises très proches de la zone UC et ne correspond pas morphologiquement aux autres secteurs UB d'habitat collectif. La prolongation dans le temps des objectifs de densification des abords du Faubourg de Mulhouse doit être reconsidérée autrement que par le zonage, mais plutôt par des règles d'urbanisme ciblées.



Les secteurs NAa-b-c-g1-g2-h-i-j-j1 sont des secteurs d'extension constructibles sous certaines conditions réservés à différentes formes d'habitat (collectif, pavillonnaire, gens du voyage, etc). L'emprise du bâti y est en moyenne de 22,3%. Cependant selon les secteurs les taux passent de 9,9% à 36,1% (NAh-53 logements pour gens du voyage).

Ces importantes différences s'expliquent par la vocation des sous-secteurs (pavillonnaire, collectif, équipements particuliers...) et par leurs superficies très variables (de 0,23 ha à plus de 12 ha). Si l'on exclut les secteurs de taille très petite, ou à vocation particulière, on peut dire que les emprises bâties sont du même ordre de grandeur de celles de la plupart des zones urbaines, dont elles sont la continuité.

Le secteur NAg2-13 (environ 12 ha), par exemple, affiche un taux d'emprise du bâti de 18,2% avec un taux de 71,3% de parcelles bâties. Il s'apparente ainsi à la zone UC et devrait logiquement y être reversé dans le futur PLU.

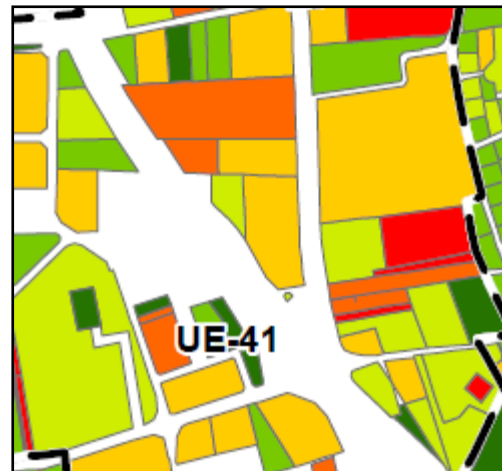


Le secteur NAg1-12, présente un taux d'emprise du bâti bien plus élevé : 27,1%. S'agissant d'habitat collectif il devrait être reclassé UB dans le futur PLU. Il en va de même pour la partie Nord du secteur NAa-7 qui présente la même morphologie.

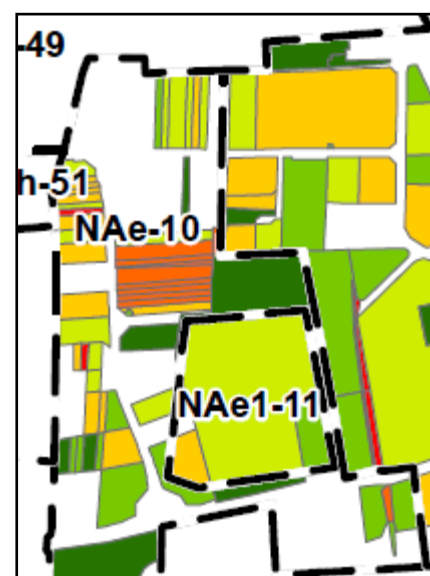


En réalité, ces trois secteurs font partie d'une même opération d'aménagement associant collectifs et maisons individuelles, les collectifs ayant été regroupés autour de l'axe central constitué par la rue Claude Debussy.

La zone UE réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires présente un taux d'emprise du bâti important : 34,7% en moyenne. Ce chiffre s'explique notamment par l'importante taille des bâtiments.



Les deux secteurs d'extension NAe constructibles sous certaines conditions réservés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, présentent en moyenne un taux d'emprise du bâti plus faible : 23%. Ces secteurs accueillent en effet des bâtiments plus petits et comptent encore des parcelles vides (confer chapitre précédent).



A ce stade des analyses, il est possible d'évaluer la densité de population globale de la ville de Kingersheim.

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 d'appréhender de manière plus fine ce ratio en cumulant les surfaces des parcelles bâties des zones U, NA « indicées » pour de l'habitat et PAZ du POS regroupant des quartiers urbains mixtes (on supprime de ce compte les zones UE et NAe réservées aux activités et les

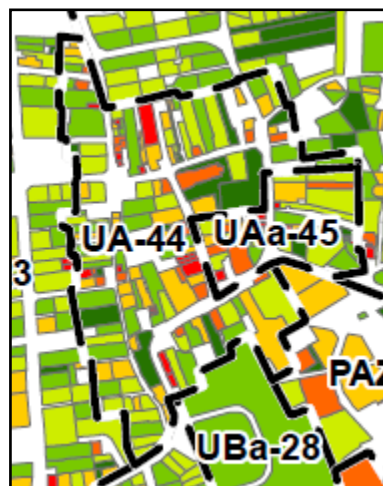
zones d'équipements UD), soit une surface urbaine effective d'environ 247 hectares.

La densité de population de Kingersheim en 2012 (population légale 2015) varie donc entre 53,5 à 52,4 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (13 225 ou 12 954 habitants).

Questionnement et enjeux

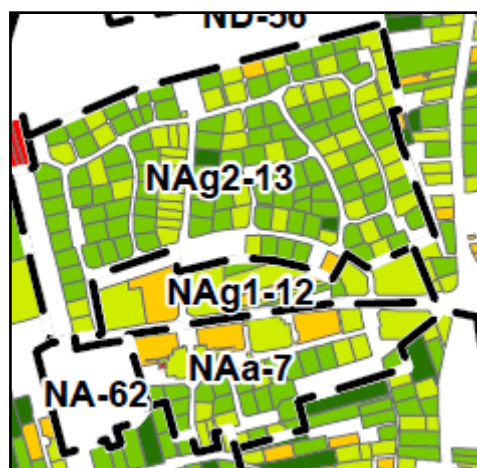
La commune de Kingersheim au travers de son POS et de ses transformations comprend un nombre important de zones et/ou secteurs au sein de son agglomération bâtie : comment réajuster les délimitations entre zones afin de simplifier ce zonage, gagner çà et là en cohérence réglementaire (éventuellement 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 première piste porte sur une fusion des zones UA et UAa qui délimitent le centre ancien.



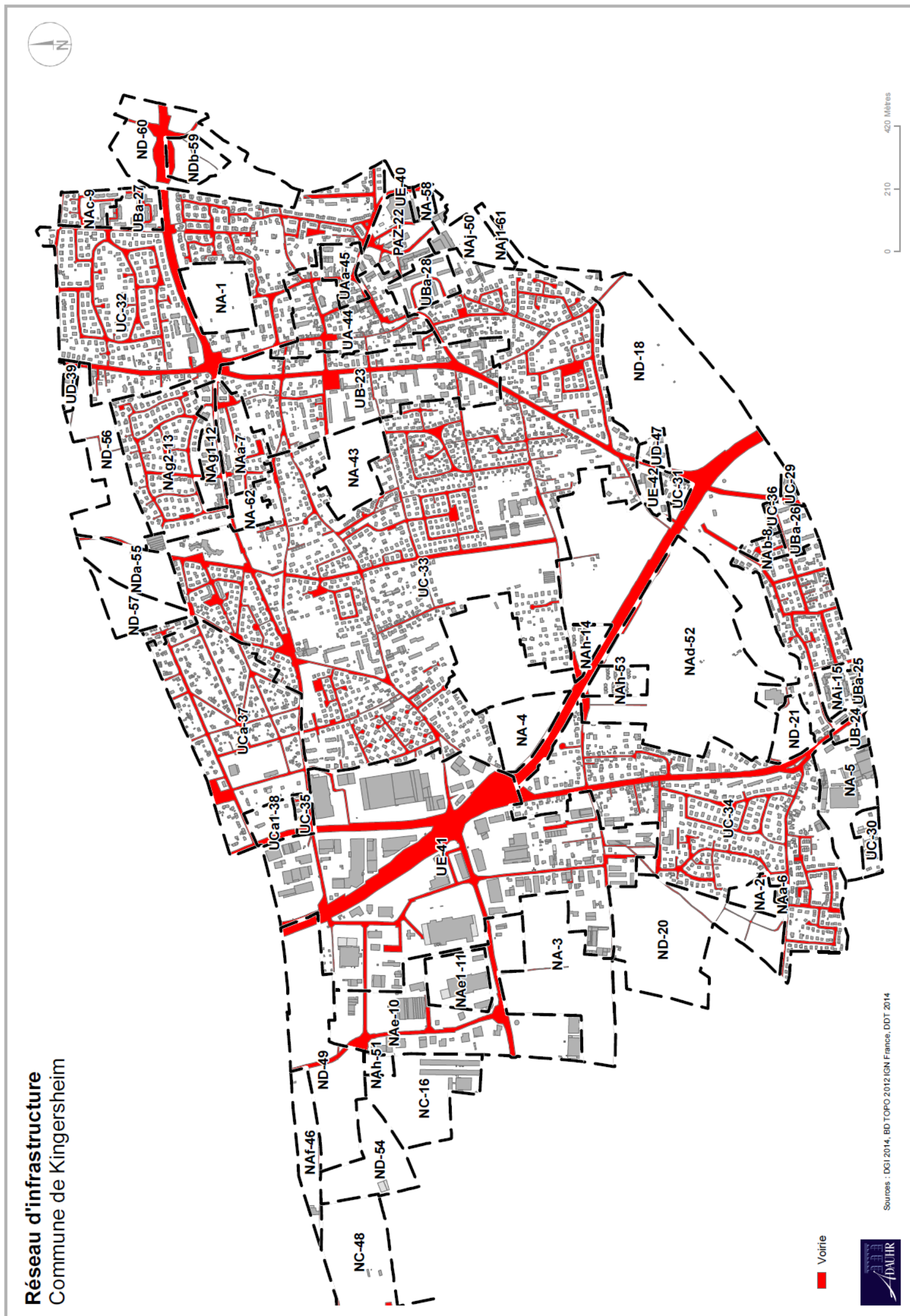
Une deuxième piste sur l'intégration du secteur UB-23 (Faubourg de Mulhouse et alentours) dans la zone UC, afin de ne conserver que les secteurs d'habitat collectif dans une zone UB dense du futur PLU.

Une autre consistera à classer en U tous les secteurs NA indicés urbanisés entre temps, en distinguant éventuellement leur spécificité (si l'on souhaite conserver la morphologie de certains quartiers d'immeubles collectifs par exemple).



Les micro-secteurs aux orientations particulières pourront être fondus dans des zones aux affectations plus générales.

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



Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures à le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces 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 (micros parcelles près de carrefours, lanières le long de certaines voies, etc. qui apparaissent notamment dans l'emprise viaire sur photos aériennes).

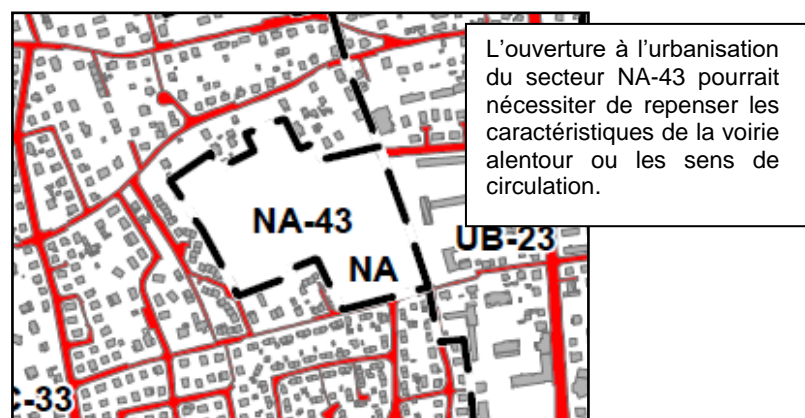
Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	1,73	12,14	14,2%
UB	4,36	30,23	14,4%
UC	35,82	233,35	15,3%
UCa	3,77	24,52	15,4%
UD	0,13	1,57	8,4%
UE	11,00	64,88	17,0%
PAZ	0,67	4,50	14,8%
NAa-j	4,41	32,39	13,6%
NAe	2,34	18,14	12,9%
NA	0,80	36,13	2,2%
NAd-f	1,03	30,00	3,4%
NC	0,98	23,08	4,2%
NCa	0,17	4,93	3,5%
ND	11,04	142,53	7,7%
NDa	0,09	4,43	2,1%
Totaux	78,34	662,81	11,8%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 663 ha à Kingersheim. Leur part dans le ban communal est de 11,8 %.

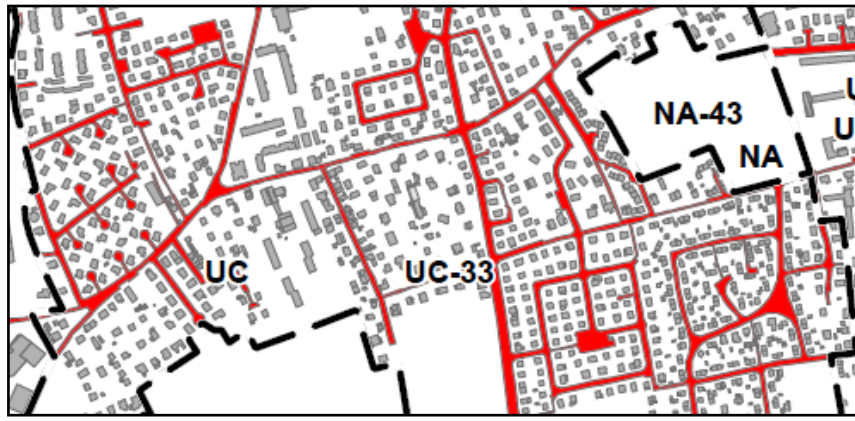
Dans les zones U et PAZ à caractère principal d'habitation, la part des voies est globalement uniforme : autour des 15%.

Derrière cette apparente uniformité se cachent des disparités dues à la taille des secteurs d'analyse mais aussi aux différentes morphologies urbaines. Ce constat est très visible en zone UC, où de vastes opérations d'aménagement de type lotissement sont juxtaposées les unes aux autres sans hiérarchisation, ce qui peut entraîner des problèmes de desserte sur certains secteurs.



Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)	
UA	UA-44	1,34	9,92	13,5%	
	UAa-45	0,39	2,22	17,5%	
UB	UB-23	3,27	21,80	15,0%	
	UB-24	0,25	0,92	26,9%	
	UBa-25	0,03	0,61	4,4%	
	UBa-26	0,21	1,81	11,5%	
	UBa-27	0,38	2,17	17,7%	
	UBa-28	0,23	2,93	7,7%	
	UC	UC-29	0,13	0,52	24,7%
UC-30		0,00	1,57	0,2%	
UC-31		0,04	0,87	4,7%	
UC-32		9,35	45,65	20,5%	
UC-33		16,87	129,70	13,0%	
UC-34		9,09	54,20	16,8%	
UC-35		0,33	0,83	39,8%	
UCa		UCa-37	3,45	22,56	15,3%
	UCa1-38	0,31	1,96	16,0%	
UD	UD-39	0,11	0,73	14,6%	
	UD-47	0,03	0,84	3,0%	
UE	UE-40	0,14	0,70	20,4%	
	UE-41	10,68	62,76	17,0%	
	UE-42	0,18	1,42	12,4%	
PAZ	PAZ-22	0,67	4,50	14,8%	
NAa-j	NAa-6	0,01	0,23	4,0%	
	NAa-7	0,96	4,42	21,8%	
	NAb-8	0,16	0,97	16,4%	
	NAc-9	0,42	2,13	19,8%	
	NAg1-12	0,59	2,87	20,4%	
	NAg2-13	1,84	12,42	14,8%	
	NAh-14	0,26	1,63	16,1%	
	NAh-51	0,04	0,69	5,4%	
	NAh-53	0,07	1,88	4,0%	
	NAi-15	0,06	1,80	3,1%	
	NAj-50	0,00	3,33	0,0%	
NAe	NAe-10	2,34	18,14	12,9%	
NA	NA-1	0,07	4,67	1,6%	
	NA-2	0,03	1,58	2,2%	
	NA-3	0,27	12,32	2,2%	
	NA-4	0,17	4,20	4,1%	
	NA-5	0,07	6,32	1,1%	
	NA-43	0,02	4,97	0,3%	
	NA-58	0,09	0,64	14,0%	
	NA-62	0,07	1,44	4,8%	
	NAd-f	NAd-52	0,73	26,51	2,8%
		NAd-46	0,30	3,49	8,5%
NC	NC-16	0,02	8,23	0,3%	
	NC-48	0,96	14,84	6,4%	
NCa	NCa-17	0,17	4,93	3,5%	
ND	ND-18	7,19	61,83	11,6%	
	ND-19	0,59	22,24	2,7%	
	ND-20	0,23	14,82	1,5%	
	ND-21	0,09	2,28	4,1%	
	ND-49	0,78	12,53	6,3%	
	ND-54	0,01	5,68	0,2%	
	ND-56	0,31	7,66	4,0%	
	ND-57	0,16	3,29	4,9%	
	ND-60	1,33	9,76	13,7%	
	NDb-59	0,33	2,45	13,6%	
NDa	NDa-55	0,09	4,43	2,1%	
Total		78,34	662,81	11,8%	

En effet, en zone UC la voirie de Kingersheim présente une telle diversité (chaque ensemble possédant son propre maillage original) que la hiérarchisation des voies est complexe.

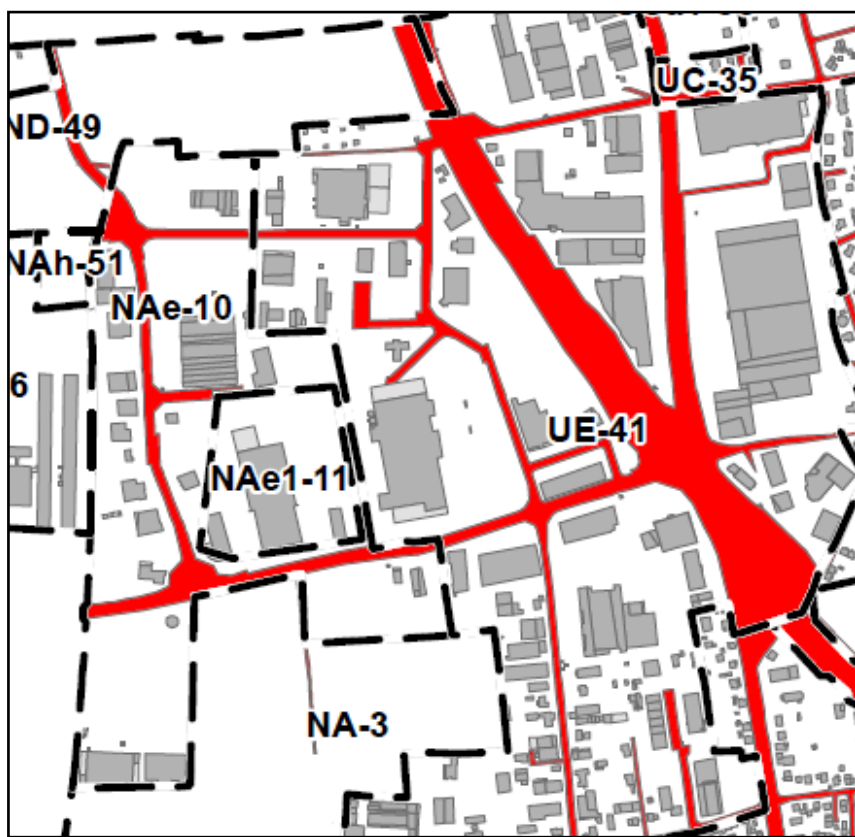


Dans les futurs secteurs à urbaniser un travail devra être fait sur la connexion avec les voiries existantes afin de hiérarchiser de manière cohérente les voies et de répartir au mieux les flux.

La limitation de la consommation et de l'imperméabilisation de l'espace telle qu'elle est envisagée en PLU est en partie tributaire des choix en matière d'infrastructures de transport.

Dans les secteurs d'activités économiques où l'on peut s'attendre à des emprises viaires importantes du fait des activités à desservir, on constate des taux plutôt moyens : 17% en UE et 13% en NAe.

Le secteur UE-41 reste néanmoins fortement marqué par l'emprise de la RD 430. Ce secteur contient à lui seul près de 63 des 663 ha de voirie de Kingersheim (soit 10% environ).



Dans les zones urbanisables pour de l'habitat, le taux d'emprise moyen des voies est de 13,6%, ce qui est très acceptable pour un tissu majoritairement pavillonnaire.

Des taux plus faibles pour certains secteurs (NAa-6 ou NAh-51 par exemple) s'expliquent par le fait que les voies sont incluses dans des zones limitrophes (ND par exemple).

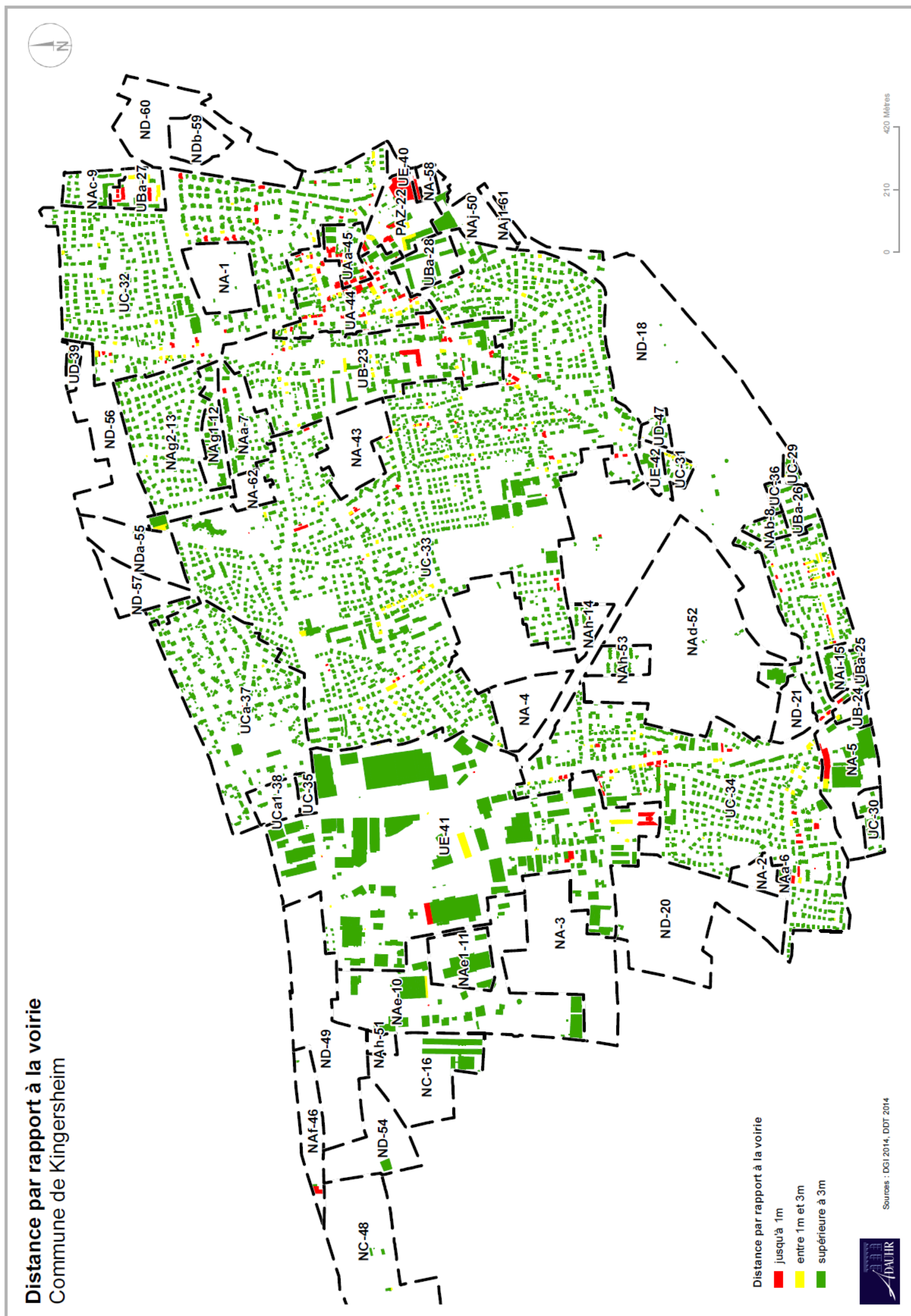
Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 % (chiffre que l'on retrouve en moyenne à Kingersheim en zone U d'habitat).

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 partage de l'espace public. Ces considérations seront à étudier dans le PLU pour les quartiers neufs de type éco-quartiers.

Questionnement et enjeux

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

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



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions 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 emprise publique évoquée dans le chapitre précédent).

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

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers ou de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (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 évoqués ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Tableaux de synthèse des données

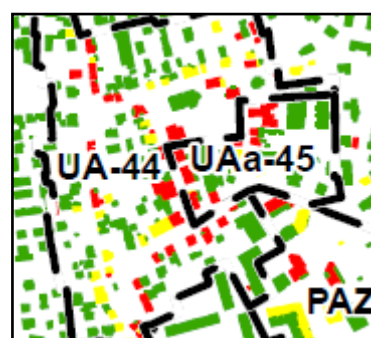
Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Intitulé POS	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb de constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	73	45	333	451
UB	33	34	481	548
UC	202	237	5 311	5 750
UCa	2	1	563	566
UD	0	1	8	9
UE	13	18	342	373
PAZ	6	10	34	50
NAa-j	2	5	613	620
NAe	1	1	68	70
NA	25	1	68	94
NAd-f	1	1	14	16
NC	0	1	20	21
ND	5	0	57	62
NDa	0	0	1	1
Totaux	363	355	7913	8631

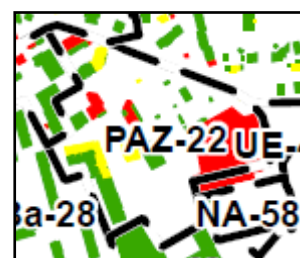
Premier constat :

Graphiquement la carte de distance par rapport aux voies et emprises publiques de Kingersheim ressort à dominante de couleur verte. Les chiffres viennent vérifier ce ressenti : près de 92% des bâtiments de Kingersheim sont implantés à plus de 3 mètres des voies et emprises publiques.

La zone UA de Kingersheim, le centre du village, s'en distingue avec en moyenne 16,2% des constructions à l'alignement des voies.



La zone PAZ, qui correspond à une Zone d'Aménagement Concerté, destinée à l'urbanisation sous la forme d'habitat collectif, de maisons jumelées, individuelles ou en bande, de commerces de proximité, de services, de bureaux, est aussi marquée par des bâtiments à l'alignement (12%).



Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb de constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-44	63	36	271	370
	UAa-45	10	9	62	81
UB	UB-23	26	28	416	470
	UB-24	0	2	14	16
	UBa-25	2	1	9	12
	UBa-26	0	0	21	21
	UBa-27	5	3	8	16
	UBa-28	0	0	13	13
UC	UC-29	0	1	12	13
	UC-30	0	0	24	24
	UC-31	2	9	33	44
	UC-32	36	44	879	959
	UC-33	72	99	3 050	3 221
	UC-34	92	84	1 295	1 471
	UC-35	0	0	10	10
	UC-36	0	0	8	8
UCa	UCa-37	2	1	554	557
	UCa1-38	0	0	9	9
UD	UD-39	0	0	4	4
	UD-47	0	1	4	5
UE	UE-40	1	1	2	4
	UE-41	12	17	322	351
	UE-42	0	0	18	18
PAZ	PAZ-22	6	10	34	50
NAa-j	NAa-6	0	0	2	2
	NAa-7	1	0	94	95
	NAb-8	0	1	23	24
	NAC-9	1	1	28	30
	NAG1-12	0	0	28	28
	NAG2-13	0	1	267	268
	NAh-14	0	0	30	30
	NAh-53	0	0	88	88
	NAi-15	0	2	41	43
	NAj-50	0	0	12	12
NAe	NAe-10	1	1	62	64
	NAe1-11	0	0	6	6
NA	NA-1	0	0	7	7
	NA-3	0	0	5	5
	NA-5	24	1	43	68
	NA-43	0	0	3	3
	NA-58	1	0	10	11
NAd-f	NAd-52	0	0	12	12
	NAf-46	1	1	2	4
NC	NC-16	0	0	9	9
	NC-48	0	1	11	12
ND	ND-18	5	0	34	39
	ND-19	0	0	6	6
	ND-20	0	0	10	10
	ND-21	0	0	3	3
	ND-54	0	0	2	2
	ND-56	0	0	2	2
NDa	NDa-55	0	0	1	1
Total		363	355	7 913	8 631

Deuxième constat :

Dans toutes les autres zones, c'est le recul de type RNU qui s'impose très fortement (la part de ce type de construction est globalement supérieure à 85 % et atteint les 100 % dans de nombreux secteurs).

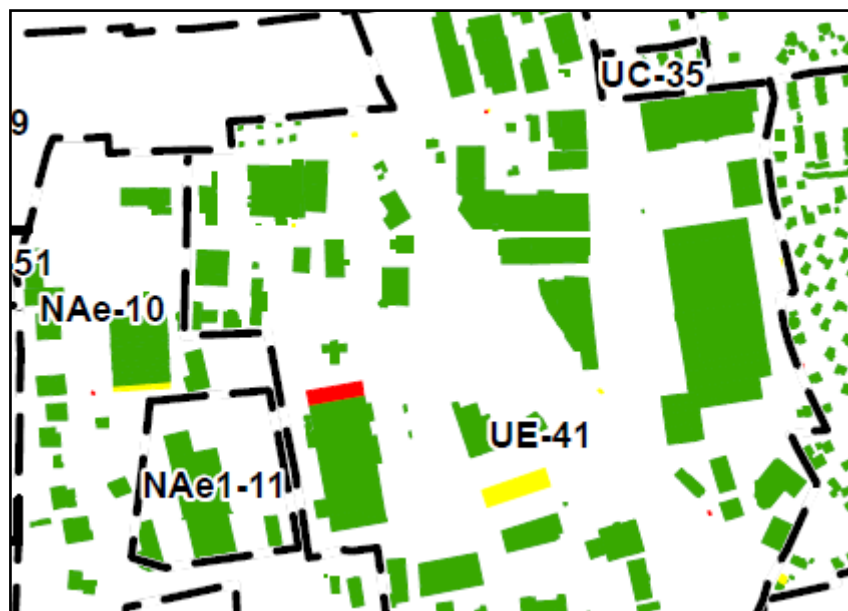
Sur la base de cette seule règle, la distinction entre zones UB, UC et UD ne semble pas se justifier d'emblée. En effet, respectivement 87,8%, 92,4% et 88,9% des constructions sont de type RNU, avec un recul marqué par rapport aux emprises publiques.

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : il n'y a pas à Kingersheim, en dehors du centre-ville, une zone ou secteur de POS ou le recul d'au moins 3 mètres n'est pas très largement prépondérant : c'est vrai dans 91,2 % des cas de figure en moyenne dans les zones U.

Ce type de configuration traduit un développement par tranches successives partir d'un noyau initial de type rural. Profitant de sa bonne situation, d'une topographie favorable et de la qualité de sa desserte, la nappe urbaine de Kingersheim a pu s'étaler sans trop de contraintes, suivant un modèle classique de maisons au milieu des parcelles.

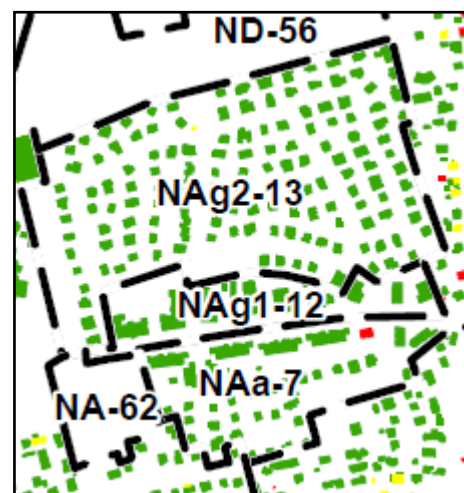
Troisième constat :

En zone d'activités économiques la règle est au recul de plus de 3 mètres. Ce constat est logique, tant du point de vue des fonctionnalités, de l'accès, que de l'inscription paysagère des bâtiments depuis l'espace public.



Quatrième constat :

Dans les secteurs d'extension urbaine, 98,9% des constructions sont implantées à au moins 3 mètres des emprises publiques. Les règles de recul sont calquées sur celles des zones urbaines dont elles constituent la prolongation.



Les secteurs NA-5 et NA-58 dérogent à la règle, mais ce sont d'anciennes friches industrielles denses (AMECO, TIVAL) à reconverter.

Questionnement et enjeux

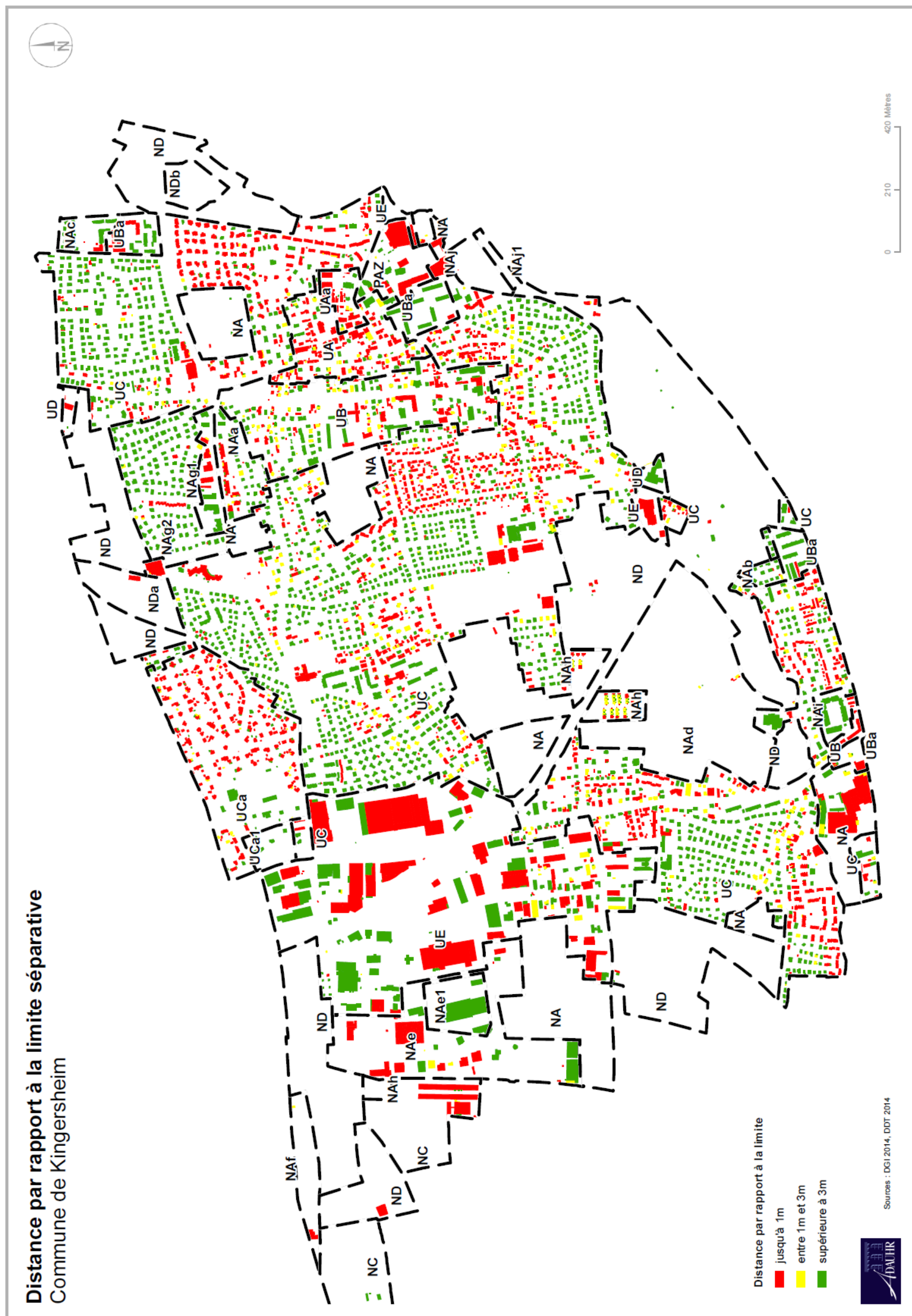
L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle : la mixité urbaine peut se construire en jouant sur les implantations par rapport aux voies.

Si l'on souhaite marquer un ordre urbain continu, une certaine minéralité aux abords de l'espace public, on peut imposer le respect d'une marge de recul faible (C'était l'idée du POS aux abords du Faubourg de Mulhouse).

A l'inverse, si l'on souhaite conserver ou fabriquer des espaces libres à l'avant des constructions, dans un but paysager ou pratique, ou pour des raisons patrimoniales, il faut admettre un recul plus important, mais toujours en favorisant la densification des parcelles (option déjà retenue pour la cité minière).

Si la forme urbaine est assez figée dans les lots pavillonnaires existants, on peut envisager pour des secteurs d'extension urbaine (AU du PLU des formes urbaines plus adaptées, moins voraces en foncier).

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 Générale des Impôts).

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

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

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés 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 déficit d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

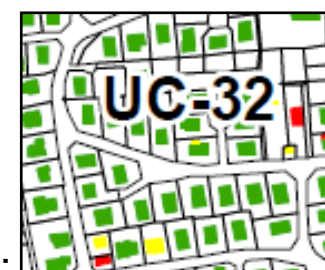
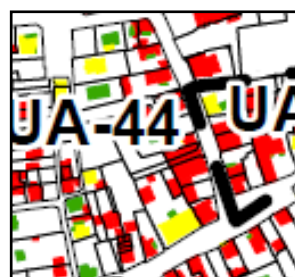
Tableaux de synthèse des données

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

Intitulé POS	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb de constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	316	39	96	451
UB	234	62	252	548
UC	2 677	520	2 553	5 750
UCa	429	49	88	566
UD	3	0	6	9
UE	187	21	165	373
PAZ	24	1	25	50
NAa-j	125	43	452	620
NAe	41	4	25	70
NA	45	12	37	94
NAd-f	9	6	1	16
NC	4	1	16	21
ND	29	6	27	62
NDa	1	0	0	1
Totaux	4 124	764	3 743	8 631

L'agglomération de Kingersheim 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 marquée par les reculs de type RNU, autant celle-ci apparaît à dominante rouge, empreinte d'implantations bâties sur limites de propriétés.

50 % des constructions en zones U type «habitat» sont implantées sur limites séparatives ou en léger recul. En zone UA on atteint même 70 % des constructions sur limites, alors que l'on est sous les 50 % en UC ou UB.

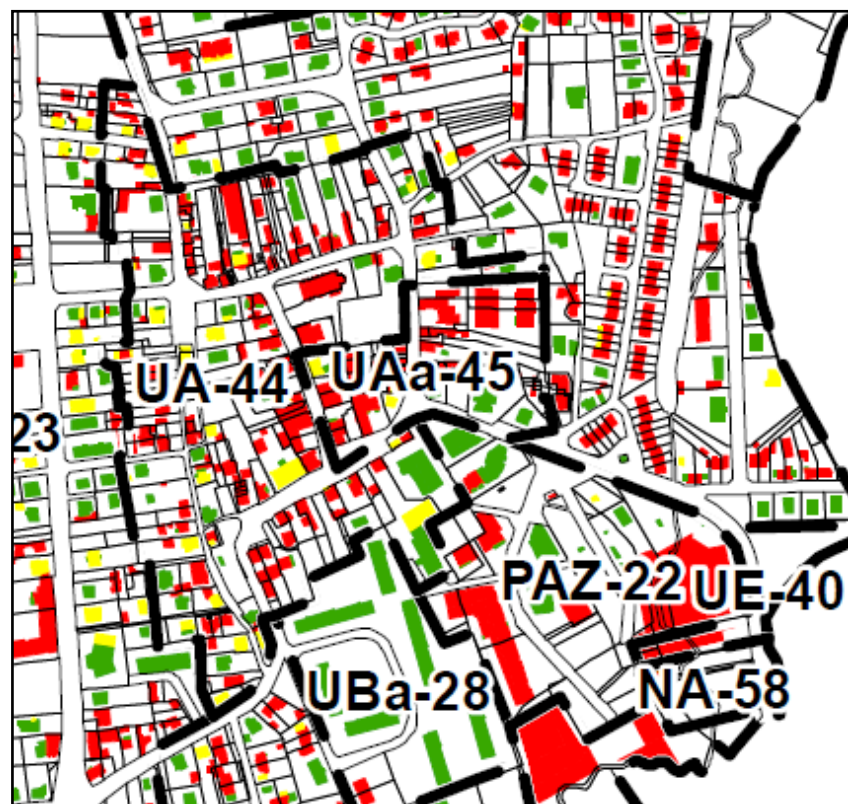


UA :

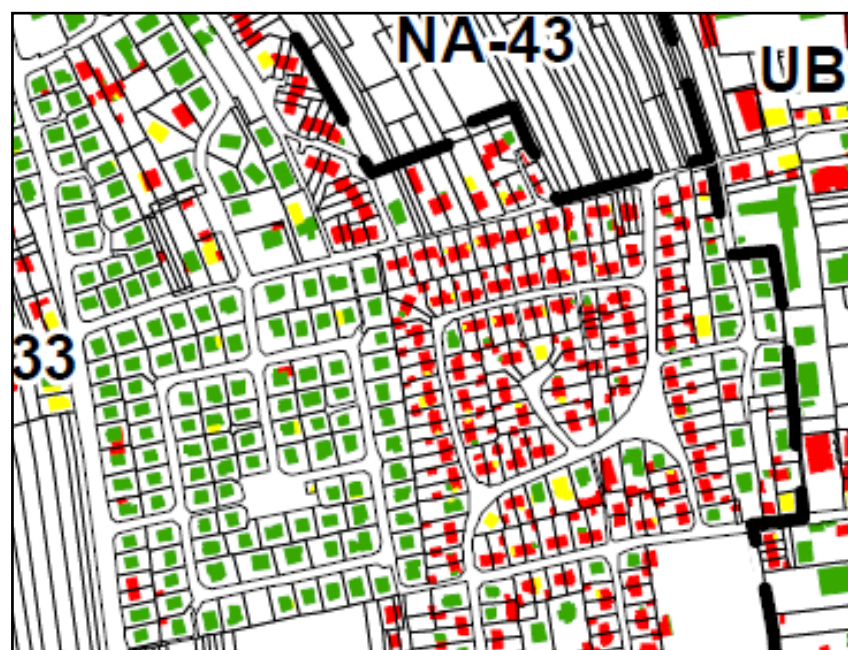
UC :

Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb de constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-44	252	36	82	370
	UAa-45	64	3	14	81
UB	UB-23	206	60	204	470
	UB-24	8	2	6	16
	UBa-25	8	0	4	12
	UBa-26	1	0	20	21
	UBa-27	8	0	8	16
	UBa-28	3	0	10	13
UC	UC-29	2	0	11	13
	UC-30	12	4	8	24
	UC-31	28	11	5	44
	UC-32	452	56	451	959
	UC-33	1 388	311	1 522	3 221
	UC-34	787	138	546	1 471
	UC-35	8	0	2	10
	UC-36	0	0	8	8
UCa	UCa-37	427	47	83	557
	UCa1-38	2	2	5	9
UD	UD-39	3	0	1	4
	UD-47	0	0	5	5
UE	UE-40	4	0	0	4
	UE-41	166	21	164	351
	UE-42	17	0	1	18
PAZ	PAZ-22	24	1	25	50
NAa-j	NAa-6	0	0	2	2
	NAa-7	20	7	68	95
	NAb-8	2	1	21	24
	NAc-9	6	1	23	30
	NAg1-12	10	3	15	28
	NAg2-13	23	5	240	268
	NAh-14	15	4	11	30
	NAh-53	22	22	44	88
	NAi-15	15	0	28	43
	NAj-50	12	0	0	12
NAe	NAe-10	41	4	19	64
	NAe1-11	0	0	6	6
NA	NA-1	2	0	5	7
	NA-3	5	0	0	5
	NA-5	29	9	30	68
	NA-43	2	0	1	3
	NA-58	7	3	1	11
NAd-F	NAd-52	6	5	1	12
	NAf-46	3	1	0	4
NC	NC-16	4	1	4	9
	NC-48	0	0	12	12
ND	ND-18	17	6	16	39
	ND-19	2	0	4	6
	ND-20	4	0	6	10
	ND-21	3	0	0	3
	ND-54	2	0	0	2
	ND-56	1	0	1	2
NDa	NDa-55	1	0	0	1
Total		4 124	764	3 743	8 631

C'est vrai en zone centrale et dans ses abords immédiats, comme dans le secteur PAZ le plus proche du centre (cf. l'importance des « rouges » dans le tissu urbain existant). Pourtant l'origine de cette implantation est variable : parcellaire d'origine étroit en centre-village, immeubles de 4 logements (rue de Nancy), collectifs de la ZAC Tival sur ancien parcellaire.



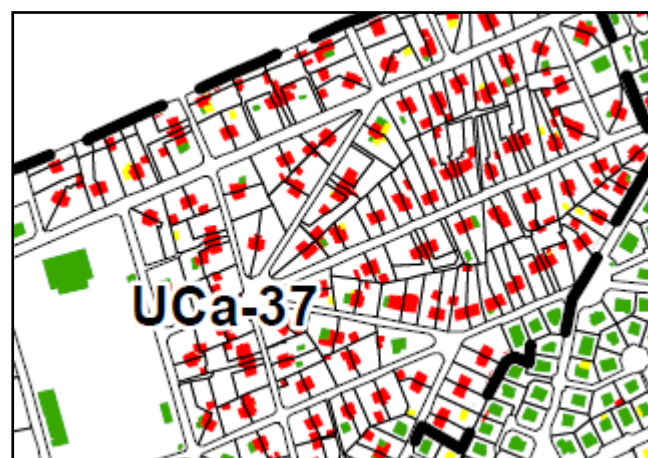
Les autres zones ou secteurs U ou NA présentent des cas de figures très variables en terme d'implantation par rapport aux limites séparatives : maisons individuelles en milieu de parcelle pour certains, maisons bi-familiales jumelées pour d'autres.



En d'autres lieux se sont des quartiers de petits collectifs anciens au parcellaire morcelé qui répercutent la règle.



Seule la zone UCa, qui correspond à la cité Anna, cité des Mines de Potasse d'Alsace, ressort très nettement avec près de 76% de constructions sur limites. C'est une des raisons pour laquelle le POS a distingué ce quartier à dominante de maisons groupées par 2 ou par 4 logements.



Au vu de l'importante mixité offerte par les différentes opérations d'aménagement qui composent le tissu urbain de Kingsersheim, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne semble pas être un critère très pertinent pour étudier les zonages du POS. En tout cas le document d'urbanisme n'a pas tenu compte de cette variable.

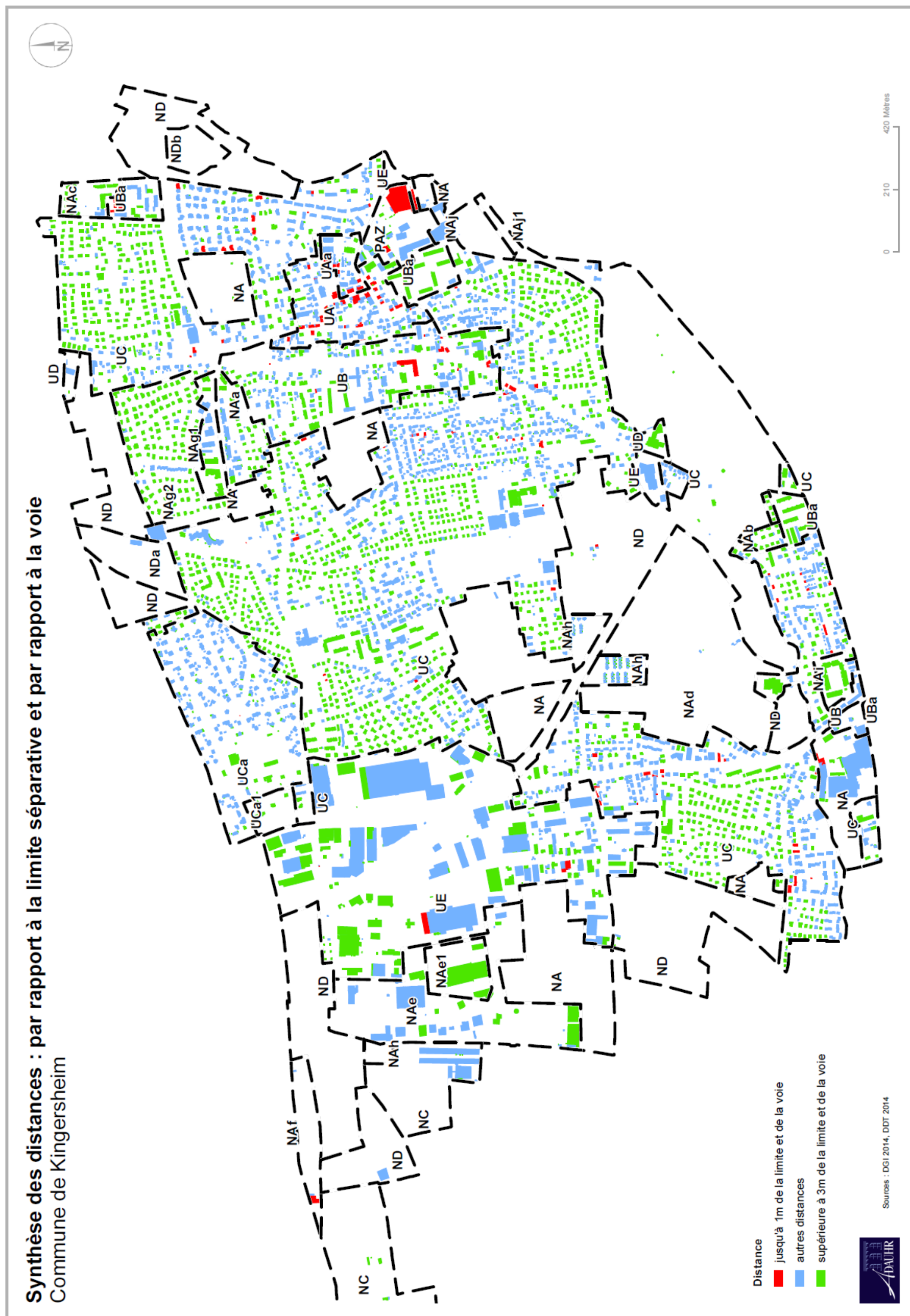
Nous savons pourtant aujourd'hui que cette règle est essentielle pour réguler la densité : sur un même espace on pourra produire beaucoup plus de logements si on peut les connecter.

Questionnement et enjeux

La ville de Kingsersheim offre un panel très vaste de cas de figure en termes d'implantation de ses constructions par rapport aux limites parcellaires. C'est donc que les règles d'urbanisme du POS sont suffisamment souples. Les aménageurs ont su profiter des opportunités foncières pour proposer des opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération. Sur un périmètre fixé, certains constructeurs ont produit 100 pavillons individuels, d'autres 200 maisons jumelées, d'autres encore plusieurs dizaines de petits immeubles collectifs entourés de jardins.

Cette souplesse réglementaire doit perdurer dans le PLU, afin que différentes formes urbaines et architecturales puissent s'exprimer.

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 Kingersheim 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 ne surprendra 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.

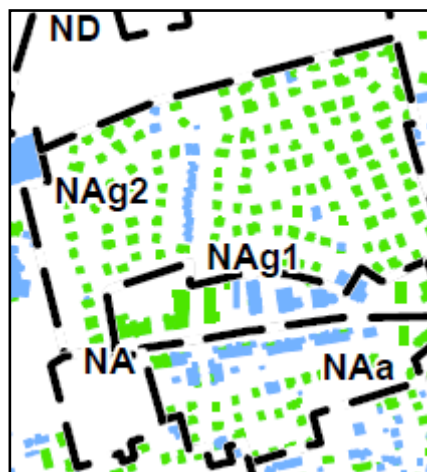
Questionnement et enjeux

Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation.

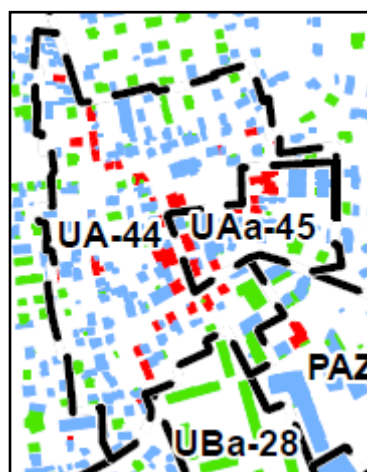
Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations doivent obligatoirement être réglementés dans le PLU.

Quatre questionnements semblent ouverts sur la base de cette synthèse :

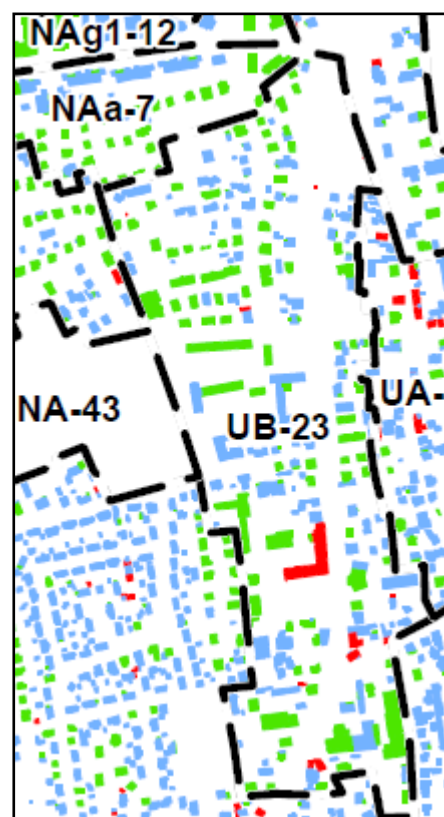
- La pertinence du maintien des secteurs d'extension NA indicés s'ils sont déjà urbanisés et leur type d'inscription urbaine dans le projet de PLU (probablement en UC ou UB en fonction de la morphologie du bâti) ;



- Faut-il conserver le secteur UAa spécifique ou le reverser pour tout ou partie en zone UA ? Le PLU doit s'intéresser à la mixité fonctionnelle de ces deux secteurs qui sont entièrement surbâti ;

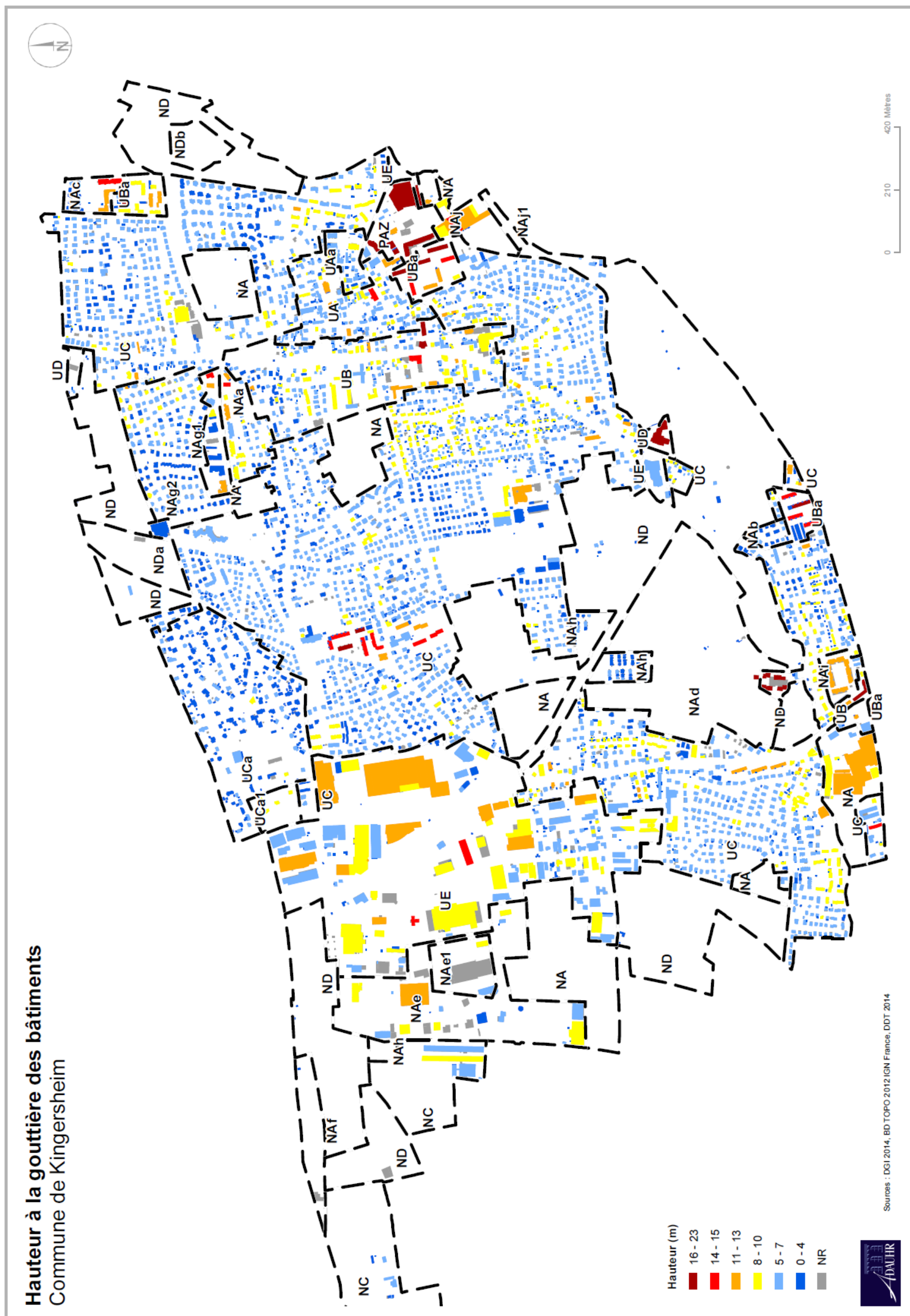


- La possible intégration du secteur UB-23 en UC, si l'on maintient dans un zonage UB l'habitat collectif en barres et immeubles ;



- En s'inspirant des constats ci-dessus, l'écriture de règles d'urbanisme consolidées par des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones d'urbanisation future résiduelles, permettra d'optimiser l'usage du foncier disponible.

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 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	2 590	34,6%
5 – 7	2	3 705	49,4%
8 – 10	3	996	13,3%
11 – 13	4	141	1,9%
14 – 15	5	31	0,4%
16 – 23	6+	30	0,4%
Total	-	7 493	100%

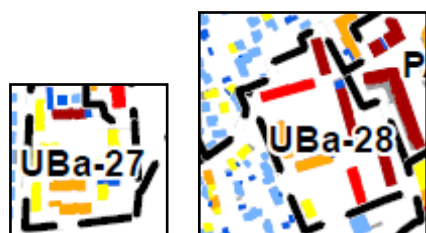
La ville de Kingersheim présente une véritable variété de hauteurs de constructions : la carte précédente illustre cette diversité qui ne présente pas pour autant de points hauts, de signal particuliers qui s'isoleraient dans cette topographie plane.

Sur les 7 493 constructions recensées à Kingersheim sur le plan cadastral le plus récent, seules 61 dépassent les 13 mètres à l'égout du toit.

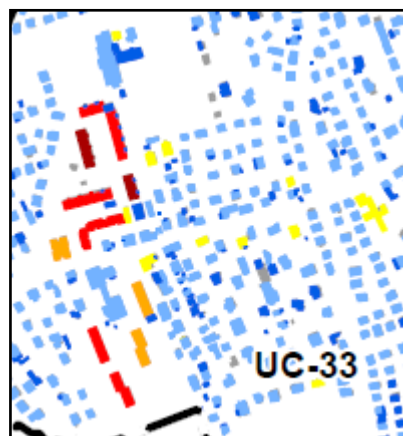
Les constructions les plus importantes (pouvant aller jusqu'à 23 mètres) se retrouvent essentiellement dans les zones U du POS avec quelques immeubles collectifs marquants dépassant les 5 niveaux habitables.

Types de zones	Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout			Moyenne zone
		H minimale	H maximale	H moyenne	
UA	UA-44	4	16	6	6
	UAa-45	4	9	6	
UB	UB-23	3	17	6	7
	UB-24	6	11	8	
	UBa-25	4	17	10	
	UBa-26	2	23	11	
	UBa-27	3	16	9	
	UBa-28	5	19	13	
UC	UC-29	2	13	8	6
	UC-30	4	15	7	
	UC-31	4	9	7	
	UC-32	3	11	6	
	UC-33	2	16	6	
	UC-34	3	17	7	
	UC-35	4	7	4	
	UC-36	5	9	7	
	UCa-37	2	8	4	
	UCa-38	3	9	7	
UD	UD-39	4	7	6	10
	UD-47	18	18	18	
UE	UE-40	4	16	8	7
	UE-41	2	14	7	
	UE-42	4	7	6	
PAZ	PAZ-22	6	17	12	12
NA	NAa-6	7	7	7	6
	NAa-7	3	14	7	
	NAb-8	3	7	4	
	NAc-9	3	14	6	
	NAg1-12	2	14	8	
	NAg2-13	2	12	5	
	NAh-14	4	6	5	
	NAh-53	3	5	4	
	NAi-15	4	13	6	
	NAj-50	8	14	12	
	NAj1-61	12	12	12	
	NAe-10	4	13	8	
	NAe1-11	6	8	7	
	NA-1	4	7	6	
	NA-3	6	6	6	
	NA-4	3	5	4	
	NA-5	4	12	8	
	NA-43	6	6	6	
	NA-58	5	16	10	
	NA-62	7	7	7	
NAAd-52	17	17	17		
NC	NC-16	4	9	6	5
	NC-48	2	6	4	
ND	ND-18	2	7	5	5
	ND-19	3	4	4	
	ND-20	3	4	3	
	ND-21	4	4	4	
	ND-49	3	3	3	
	ND-56	6	6	6	
	ND-57	5	5	5	

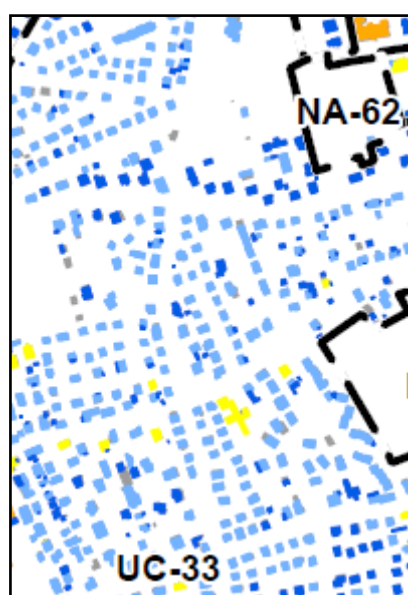
La zone UBa caractérisée par de l'habitat collectif en barres ou en petits immeubles n'étonne guère par ses hauteurs maximales. Au vu de l'indicateur hauteur, le zonage UBa du POS paraît pertinent. Il s'agit des immeubles de la ZAC Tival et du Domaine du Château.



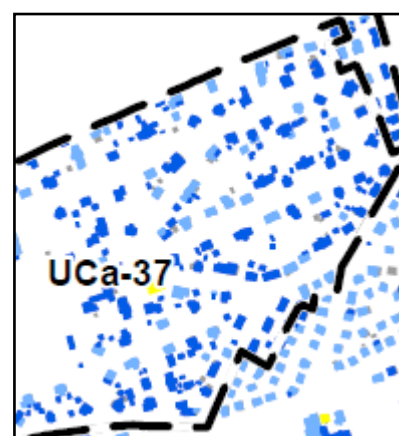
La zone UC-33 comprend également des constructions hautes, correspondant à des immeubles de logement collectif (Rue du Béarn, rue de Richwiller). Ces immeubles pourront être reversés en zone UB du futur PLU.



Toutefois, c'est la classe de 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée dans l'agglomération : elle regroupe la moitié des bâtiments de Kingersheim. Elle correspond pour l'essentiel aux quartiers de maisons individuelles mis en place à partir des années 50, souvent deux niveaux habitables.



La classe 0-4 mètres, en bleu foncé est également très présente (34,6% des bâtiments). C'est le cas pour les maisons de la cité Anna, mais aussi des pavillons anciens de plain-pied.

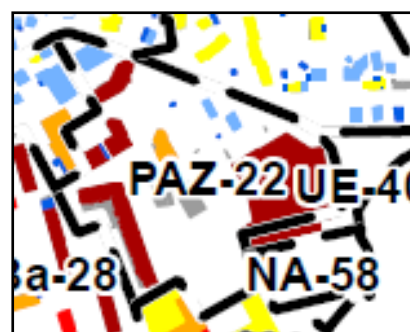


Globalement, la hauteur moyenne en zone UA est de 6 mètres à la gouttière, en zone UB elle est de 7 mètres, en zone UC de 6 mètres et en zone UD de 10 mètres (cas particulier).

En zones d'activités la hauteur moyenne avoisine les 7 mètres, sachant que la plupart des volumes sont à toit plat.

On note 6 mètres pour les zones urbanisables mixtes sous conditions.

La zone TIVAL présente la hauteur moyenne la plus élevée : 12 mètres.



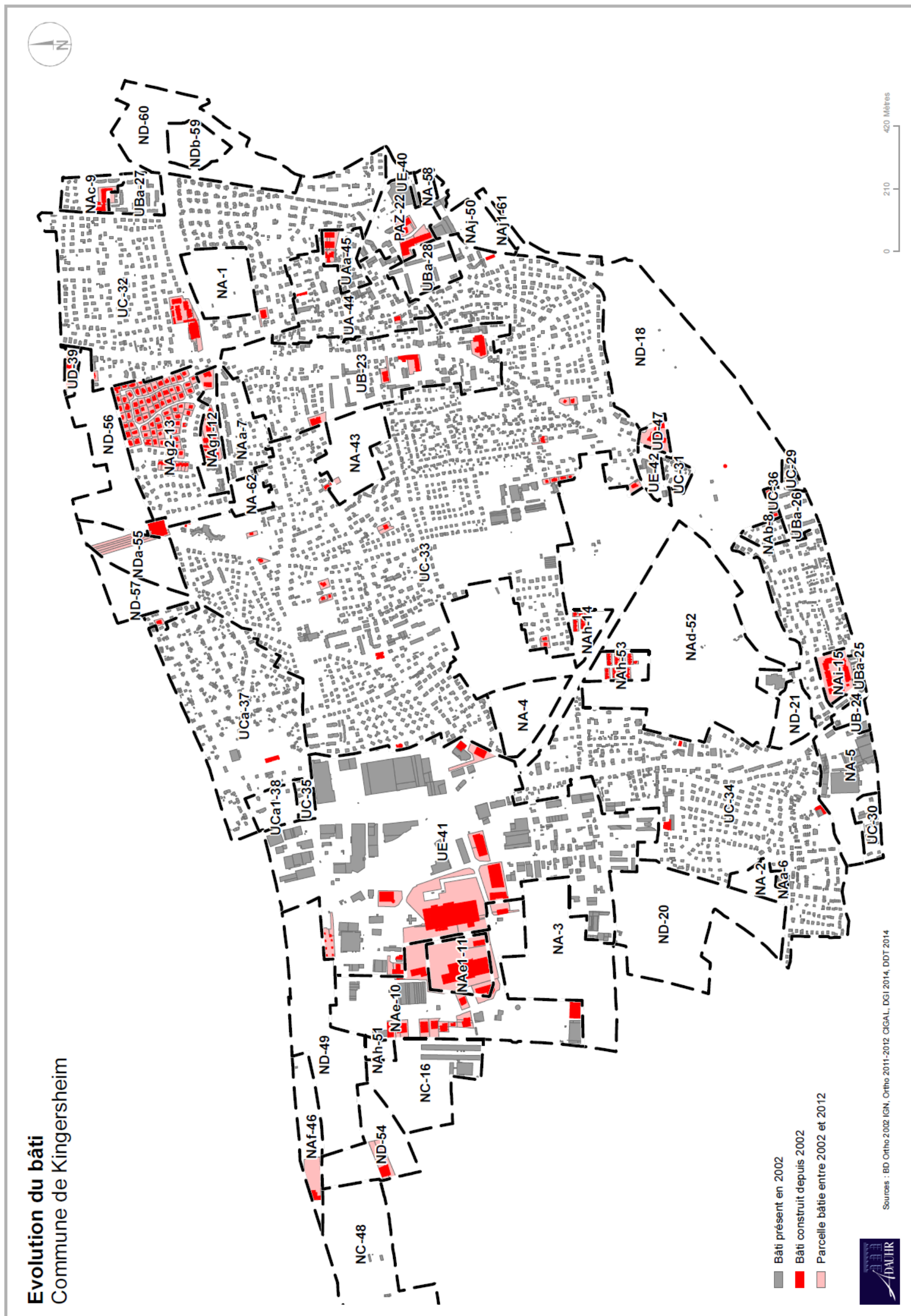
Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Kingersheim en zones urbaines ? Faire un distinguo dans les zones d'urbanisation future où l'on peut encore « construire la ville » ?

La mutation du tissu industriel et commercial doit-elle s'accompagner de nouvelles règles de hauteur ?

La question de la hauteur des constructions est intimement liée à la densification telle qu'elle est attendue par le législateur.

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



Eléments méthodologiques

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

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

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

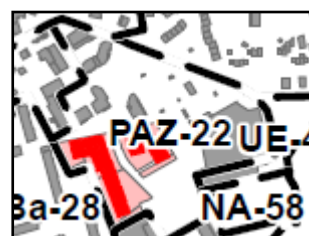
Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2014 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002. Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans.

Ce travail de comparaison est effectué par photo interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

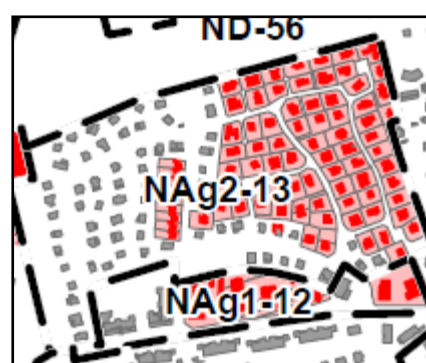
Limites de l'exercice : une erreur d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ; le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives) et/ou qu'il puisse être « découpé » en plusieurs entités alors qu'il ne s'agit de fait que d'une seule et même construction : le nombre de bâtiments nouveaux est de ce fait indicatif.

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

La zone PAZ-TIVAL s'est également fortement développée avec 13 nouveaux bâtiments représentant environ 4% de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges.



La majorité des zones NAa se sont bien développées et sont aujourd'hui remplies (Tranche de la ZAC Dahlias, habitations pour les gens du voyage sédentarisés, ensemble immobilier collectif rue de la Verdure).



Tableaux de synthèse des données

Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
		m ²	en %
UA	15	2 232	2,4%
UB	19	4 454	4,8%
UC	93	12 124	12,9%
UCa	1	591	0,6%
UD	6	2 917	3,1%
UE	25	24 310	25,9%
PAZ	13	3 686	3,9%
NAC-i	322	21 640	23,1%
NAe	24	19 310	20,6%
NA	1	33	0,0%
NAf	2,0	794	0,8%
ND	4	1 113	1,2%
NDa	1	498	0,5%
Totaux	526	93 701	100%

Premier constat : l'ampleur de la dynamique urbaine

De fait, 526 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 93 700 m² d'emprise bâtie au sol : c'est dire l'ampleur du phénomène constructif sur le ban communal de Kingersheim.

Deuxième constat : la géographie urbaine de ce phénomène

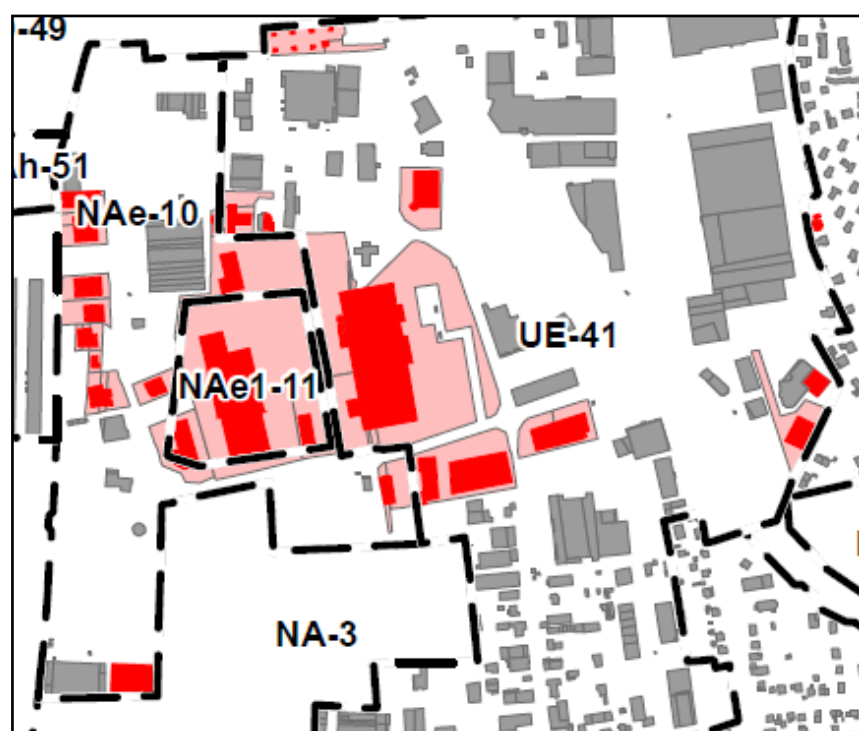
La zone UA voit apparaître 15 nouvelles constructions, UB 19. Tandis que la zone UC avec 93 nouveaux bâtiments concentre à elle seule 12,9% de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges.



Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie bâtie cumulée au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	Superficie bâtie cumulée au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	Part nouvellement bâtie dans la zone d'analyse
UA	UA-44	2	513	257	0,05	9,92	0,5%
	UAa-45	13	1 719	132	0,17	2,22	7,7%
UB	UB-23	18	4 393	244	0,44	21,80	2,0%
	UBa-27	1	61	61	0,01	2,17	0,3%
UC	UC-32	30	4 547	152	0,45	45,65	1,0%
	UC-33	51	5 861	115	0,59	129,70	0,5%
	UC-34	4	1 249	312	0,12	54,20	0,2%
	UC-36	8	468	58	0,05	0,28	16,9%
UCa	UCa-37	1	591	591	0,06	22,56	0,3%
UD	UD-39	2	696	348	0,07	0,73	9,6%
	UD-47	4	2 221	555	0,22	0,84	26,5%
UE	UE-41	25	24 310	972	2,43	62,76	3,9%
PAZ	PAZ-22	13	3 686	284	0,37	4,50	8,2%
NAC-i	NAC-9	6	1 543	257	0,15	2,13	7,2%
	NAg1-12	17	3 323	195	0,33	2,87	11,6%
	NAg2-13	154	9 725	63	0,97	12,42	7,8%
	NAh-14	30	740	25	0,07	1,63	4,5%
	NAh-53	88	2 309	26	0,23	1,88	12,3%
NAe	NAe-10	18	8 939	497	0,89	18,14	4,9%
	NAe1-11	6	10 371	1 729	1,04	3,79	27,4%
NA	NA-43	1	33	33	0,00	4,97	0,1%
NAf	NAf-46	2,0	794	397	0,08	3,49	2,3%
ND	ND-18	1	95	95	0,01	61,83	0,0%
	ND-54	2	996	498	0,10	5,68	1,8%
	ND-56	1	23	23	0,00	7,66	0,0%
NDa	NDa-55	1	498	498	0,05	4,43	1,1%
Total		526	93 701	8 565	9,37	490,05	1,9%

Troisième constat : l'importance de l'activité économique à Kingersheim

49 nouvelles constructions ont été recensées en zone UE et NAe, soit 46,5 % de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges de Kingersheim. Ainsi, c'est plus de 43 602 m² d'emprise bâtie au sol supplémentaire dans la zone UE et NAe.



Quatrième constat : peu de mouvements sont observés dans les zones agricoles et naturelles qui semblent se sanctuariser.

La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 31 hectares et affecte environ 256 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 8 % 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 ; certaines parcelles affectées par des constructions nouvelles dans bon nombre d'opérations, y compris en zone U sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				Part en % des parcelles dans la zone
			Zone d'analyse (m ²)	Parcelles bâties (m ²)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	
UA	UA-44	3	99 177	687	0,07	9,9	0,7%
	UAa-45	5	22 186	4 965	0,50	2,2	22,4%
UB	UB-23	5	217 972	9 191	0,92	21,8	4,2%
	UBa-25	1	6 081	1	0,00	0,6	0,0%
	UBa-27	1	21 703	853	0,09	2,2	3,9%
	UBa-28	2	29 344	0	0,00	2,9	0,0%
UC	UC-32	19	456 524	11 626	1,16	45,7	2,5%
	UC-33	33	1 296 984	15 849	1,58	129,7	1,2%
	UC-34	2	542 009	54	0,01	54,2	0,0%
	UC-36	5	2 766	2 540	0,25	0,3	91,8%
UD	UD-39	2	7 288	5 466	0,55	0,7	75,0%
	UD-47	1	8 379	7 853	0,79	0,8	93,7%
UE	UE-41	21	627 636	75 850	7,58	62,8	12,1%
PAZ	PAZ-22	7	45 021	9 288	0,93	4,5	20,6%
NAc-j	NAc-9	2	21 298	4 119	0,41	2,1	19,3%
	NAg1-12	8	28 710	12 699	1,27	2,9	44,2%
	NAg2-13	90	124 242	49 305	4,93	12,4	39,7%
	NAh-14	3	16 336	1 861	0,19	1,6	11,4%
	NAh-51	2	6 944	21	0,00	0,7	0,3%
	NAh-53	9	18 753	5 712	0,57	1,9	30,5%
	NAi-15	1	18 046	15 436	1,54	1,8	85,5%
	NAj-50	1	33 321	0	0,00	3,3	0,0%
NAe	NAe-10	25	181 391	34 568	3,46	18,1	19,1%
	NAe1-11	4	37 911	37 120	3,71	3,8	97,9%
NA	NA-43	2	49 675	471	0,05	5,0	0,9%
NAf	NAf-46	2	34 914	6 553	0,66	3,5	18,8%
NC	NC-16	2	82 333	16	0,00	8,2	0,0%
ND	ND-18	8	618 285	98	0,01	61,8	0,0%
	ND-49	1	125 296	1	0,00	12,5	0,0%
	ND-54	2	56 805	5 756	0,58	5,7	10,1%
	ND-56	12	76 562	198	0,02	7,7	0,3%
	ND-57	5	32 913	76	0,01	3,3	0,2%
NDa	NDa-55	5	44 327	7 156	0,72	4,4	16,1%
Total		291	4 991 130	325 389	32,54	499,1	6,5%

Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et des zones libres du POS (chapitre 2), 30 ha consommés et environ 75 ha de surfaces disponibles brutes, le projet de PLU devrait reconsidérer l'inscription de ses zones NA strict ou NA indicées (AU au PLU) au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U.

