

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé



1.c Annexe au rapport de présentation

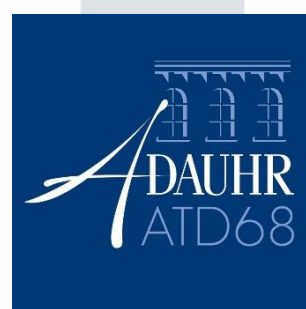
➤ Diagnostic urbain - Analyse spatiale

TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.

APPROUVÉE par Délibération du Conseil
Municipal du 22 JUIN 2018



Le Maire



Février 2015

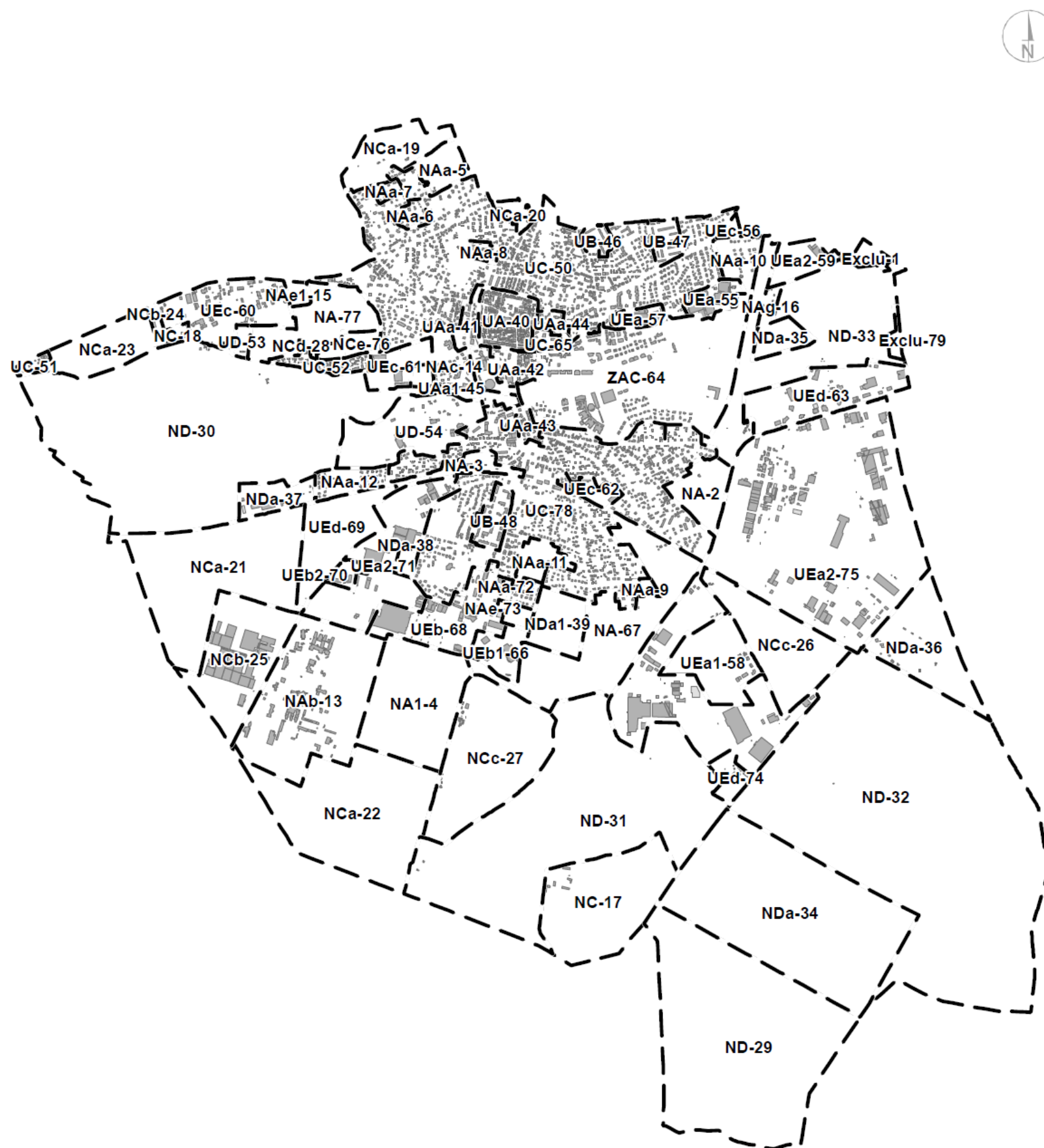
Sommaire


1. Carte de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur	3
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	13
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	21
7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS.....	25
8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS.....	27
9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	31

*Le présent document constitue une annexe du rapport de présentation.
Il expose les résultats du diagnostic urbain et de l'analyse spatiale effectués dans le cadre des études préalables à la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.
On y trouvera notamment les données relatives à la consommation d'espace et celles relatives aux vides du tissu urbain.*

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

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



 Zonage POS



Sources : DGI 2014, DDT 2014

0 280 560 Mètres

Eléments méthodologiques

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

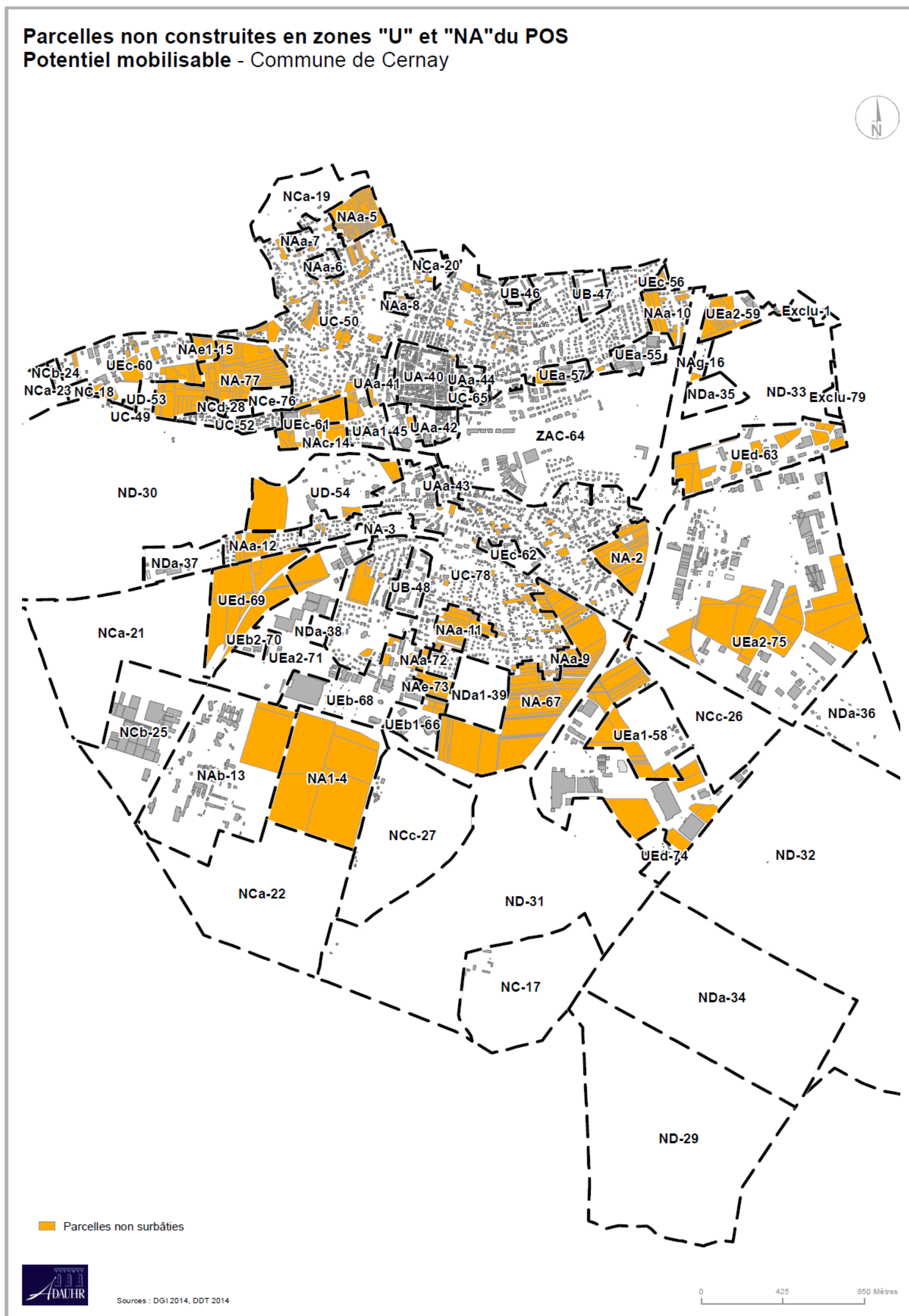
Ainsi, si la commune de Cernay au travers de son plan de zonage POS délimite 32 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 79 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

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 Cernay qui se distinguent par rapport aux classifications habituelles :

- Le secteur UAa1 correspond à un équipement culturel, le « Grün », et à la place qui le jouxte ;
- Le secteur UEa1 correspond à une carrière où les activités industrielles sont autorisées ;
- Le secteur UEa2 est un secteur industriel qui permet la réalisation de bâtiments de stockages ;
- Le secteur UEb est réservé à de l'activité commerciale, tout comme le secteur UEb1 qui correspond au secteur stratégique « Faubourg de Belfort/RN66 » ;
- Le secteur UEb2 correspond au site Emmaüs et à ses activités ;
- Les secteurs UEc et UEd sont des sites d'activités mixtes pour des bâtiments de taille limitée : UEc y interdit les hôtels et les services ;
- Le secteur ZAC correspond à une Zone d'Aménagement Concentrée, celle de l'aire de la Thur, comprenant majoritairement de l'habitat, ainsi qu'une pépinière d'entreprises (Pôle ENR) ;
- Le secteur NAb correspond à une zone d'équipements qui accueille l'IMP St-André ;
- Le secteur NAg correspond à une aire de passage pour les gens du voyage ;
- Les deux secteurs NCc sont des zones de gravières prévues à la ZERC ;
- Les secteurs NCb et NCe sont des zones agricoles réservées respectivement à l'horticulture et au maraîchage ;
- Le secteur NCd correspond à des jardins familiaux ;
- Les secteurs NDa sont de fait des sites de loisirs, le sous-secteur NDa1 étant une ancienne gravière transformée en site de loisirs ;
- Les zones « Exclu » ne sont pas couvertes par un document d'urbanisme du fait de modifications de bans communaux.

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)	
1_U	UA	UA-40	9,6	24,9
	UAa	UAa-41	3,4	
	UAa	UAa-42	4,1	
	UAa	UAa-43	2,2	
	UAa	UAa-44	1,9	
	UAa1	UAa1-45	3,6	11,0
	UB	UB-46	2,3	
	UB	UB-47	3,7	
	UB	UB-48	5,0	
	UC	UC-49	0,3	226,0
	UC	UC-50	112,7	
	UC	UC-51	1,3	
	UC	UC-52	4,3	
	UC	UC-65	1,6	
	UC	UC-78	105,8	
	UD	UD-53	1,5	22,4
	UD	UD-54	20,9	
	UEa	UEa-55	4,6	307,6
	UEa	UEa-57	2,8	
	UEa1	UEa1-58	15,6	
	UEa2	UEa2-59	6,1	
	UEa2	UEa2-71	26,8	
	UEa2	UEa2-75	154,8	
	UEb	UEb-68	18,9	
	UEb1	UEb1-66	6,1	
	UEb2	UEb2-70	2,1	
	UEc	UEc-56	0,8	
	UEc	UEc-60	18,8	
	UEc	UEc-61	6,5	
	UEc	UEc-62	3,2	
	UEd	UEd-63	19,8	
	UEd	UEd-69	17,0	
	UEd	UEd-74	3,7	
	ZAC	ZAC-64	63,3	63,3
2_NA	NAa	NAa-5	5,6	29,6
	NAa	NAa-6	2,2	
	NAa	NAa-7	1,4	
	NAa	NAa-8	1,5	
	NAa	NAa-9	1,1	
	NAa	NAa-10	5,6	
	NAa	NAa-11	4,6	
	NAa	NAa-12	5,5	
	NAa	NAa-72	0,6	
	NAC	NAC-14	1,4	
	NAe	NAe-73	2,1	3,6
	NAe1	NAe1-15	1,6	
	NAb	NAb-13	46,4	48,1
	NAg	NAg-16	1,7	
	NA	NA-2	8,8	100,1
	NA	NA-3	4,8	
	NA	NA-67	39,1	
	NA	NA-77	16,5	
	NA1	NA1-4	30,9	
3_NC	NC	NC-17	33,9	194,2
	NC	NC-18	1,1	
	NCa	NCa-19	12,1	
	NCa	NCa-20	2,1	
	NCa	NCa-21	49,4	
	NCa	NCa-22	50,6	
	NCa	NCa-23	13,4	
	NCb	NCb-24	0,8	
	NCb	NCb-25	27,0	
	NCd	NCd-28	1,2	
	NCE	NCE-76	2,6	
	NCc	NCc-26	23,9	61,7
	NCc	NCc-27	37,8	
4_ND	ND	ND-29	93,2	580,6
	ND	ND-30	136,7	
	ND	ND-31	108,3	
	ND	ND-32	194,8	
	ND	ND-33	47,7	
	NDa	NDa-34	79,2	123,1
	NDa	NDa-35	4,7	
	NDa	NDa-36	21,7	
	NDa	NDa-37	6,6	
	NDa	NDa-38	1,5	
5_Exclu	NDa1	NDa1-39	9,4	
	Exclu	Exclu-1	2,2	3,5
	Exclu	Exclu-79	1,3	

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 Cernay. 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.

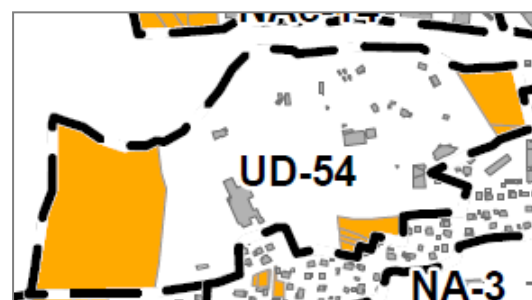
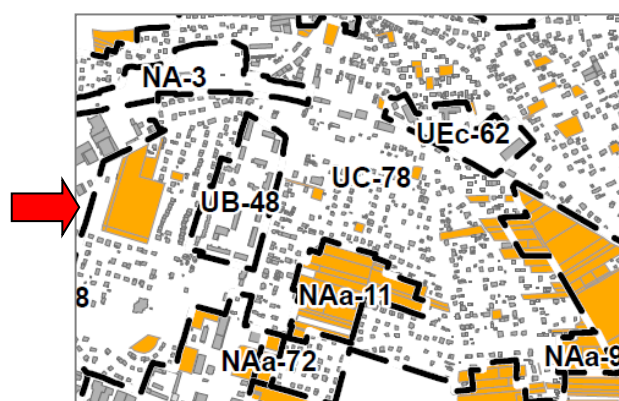
Ce plan sert au départ de support d'analyse sur les potentialités foncières mobilisables. Il devra être complété ou régulièrement mis à jour par des données communales sur les délivrances de permis de construire, de lotir ou d'aménager, voire de certificats d'urbanisme afin de «coller» au mieux à la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

Tableaux de synthèse des données

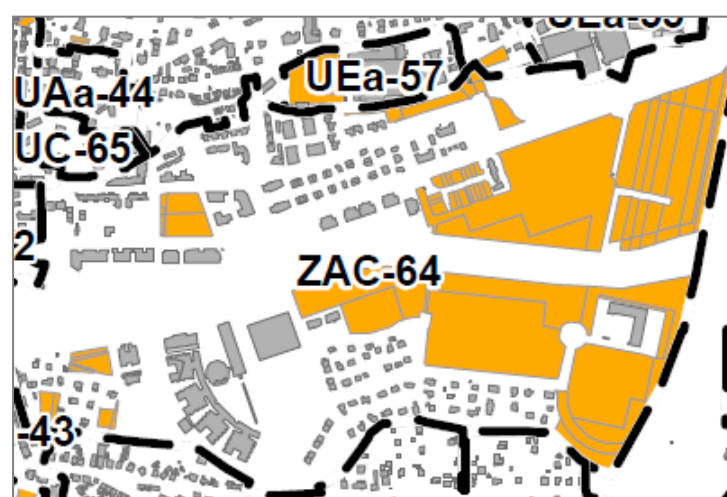
A ce jour l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **229 hectares** dans les zones dédiées au POS de Cernay (zones U, NA et la ZAC), et ce quelque soit leur statut et/ou leur affectation particulière.

Intitulé POS	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m ²	en ha	part en % des vides
UA	8	7 459	0,7	0,1%
UC	166	144 490	14,4	1,4%
UD	11	63 084	6,3	0,6%
UE	182	817 335	81,7	8,0%
ZAC	83	190 668	19,1	1,9%
NA	335	1 071 956	107,2	10,5%
NC	405	1 964 131	196,4	19,2%
ND	451	5 960 502	596,1	58,1%
Exclu	7	31 544	3,2	0,3%
Totaux	1 648	10 251 168	1 025,1	100%

De fait, les zones UA et UB sont pleines et les zones ou secteurs UC sont fortement occupés, ne laissant qu'un potentiel de 14 hectares. On peut noter que le secteur UC-50, au nord de l'agglomération, dispose d'un potentiel mobilisable de 8 ha, le secteur UC-78, au centre, dispose quant à lui d'un potentiel de 6 ha (avec notamment un ensemble foncier important d'un seul tenant).



Le secteur ZAC recèle encore un potentiel de 19 ha, également réparti sur de vastes ensembles fonciers (tout le potentiel n'est pas réservé exclusivement à de l'habitat).



Les secteurs NAA constructibles au POS ont finalement été peu mobilisés (sauf NAA-6 et NAA-8) et sont par ailleurs de petite taille : il ne reste plus que 17 ha de foncier cumulé disponible en zones d'extension de ce type, ce qui pour une commune urbaine et dynamique comme Cernay n'est pas important.

La commune pourra toutefois mobiliser ses quatre zones de réserve foncière NA, dont l'offre foncière cumulée atteint 78 ha : réserve foncière conséquente, encore faudra-t-il faire des choix de vocation pour ces secteurs (habitat, équipements publics, ...).

Le constat pour les zones ou secteurs dévolus aux activités économiques est similaire : près de 82 ha si l'on cumule les vides apparents des zones UE.

Rappelons ici que la commune de Cernay est une des communes les plus dynamiques du Haut-Rhin depuis plus d'un quart de siècle en termes de développement économique, du fait notamment de son positionnement géographique, de son attractivité spécifique et de son offre foncière. Elle accueille au sein de ses sites d'activités des sociétés de notoriété mondiale comme Du Pont de Nemours ou Endress Hauser.

Elle dispose certes encore d'un potentiel foncier mobilisable qui reste important en zone UE, et ce souvent sur de vastes parcelles. Dans ce domaine, et en particulier à Cernay du fait de son tissu industriel particulier, les vides apparents sont à relativiser puisque les grands groupes installés sont de fait propriétaires d'entités foncières importantes ou disposent de droit d'option.

Les deux secteurs NAE sont quant à eux bien occupés et n'offrent que 3 ha vides.

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 UE), la ville de Cernay 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.

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-40	1	643	0,06	0,7%
UA	UAa-41	6	4 133	0,41	12,2%
UA	UAa1-45	1	2 682	0,27	7,4%
UC	UC-49	1	681	0,07	25,5%
UC	UC-50	98	83 126	8,31	7,4%
UC	UC-52	1	376	0,04	0,9%
UC	UC-78	66	60 306	6,03	5,7%
UD	UD-54	11	63 084	6,31	30,2%
UE	UEa-57	2	6 944	0,69	24,8%
UE	UEa1-58	11	59 572	5,96	38,3%
UE	UEa2-59	11	34 795	3,48	57,2%
UE	UEa2-71	5	29 184	2,92	10,9%
UE	UEa2-75	62	372 841	37,28	24,1%
UE	UEb-68	3	9 377	0,94	4,9%
UE	UEb1-66	9	8 997	0,90	14,8%
UE	UEb2-70	1	2 982	0,30	13,9%
UE	UEc-56	3	3 688	0,37	44,2%
UE	UEc-60	28	47 901	4,79	25,5%
UE	UEc-61	15	33 572	3,36	51,6%
UE	UEd-63	16	60 716	6,07	30,6%
UE	UEd-69	16	146 766	14,68	86,3%
ZAC	ZAC-64	83	190 668	19,07	30,1%
NA	NAa-5	64	50 129	5,01	90,0%
NA	NAa-6	2	589	0,06	2,6%
NA	NAa-8	2	1 287	0,13	8,6%
NA	NAa-9	6	10 941	1,09	96,4%
NA	NAa-10	17	27 702	2,77	49,4%
NA	NAa-11	22	43 192	4,32	93,2%
NA	NAa-12	11	22 043	2,20	39,8%
NA	NAa-72	3	5 399	0,54	91,8%
NA	NAc-14	14	14 299	1,43	99,4%
NA	NAe-73	7	20 507	2,05	100,0%
NA	NAe1-15	5	14 429	1,44	91,2%
NA	NAb-13	2	72 770	7,28	15,7%
NA	NAg-16	1	2 335	0,23	14,0%
NA	NA-2	23	64 847	6,48	73,5%
NA	NA-67	92	285 758	28,58	73,1%
NA	NA-77	57	157 206	15,72	95,4%
NA	NA1-4	7	278 524	27,85	90,1%
Totaux		606	1 508 657	151	

De fait, certaines parcelles dites libres ou vides font partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas disponibles. De même, le fait d'apparaître comme libre d'urbanisation n'est pas synonyme de disponibilité (confère les remarques précédentes pour les zones UE) 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.

Questionnement et enjeux

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

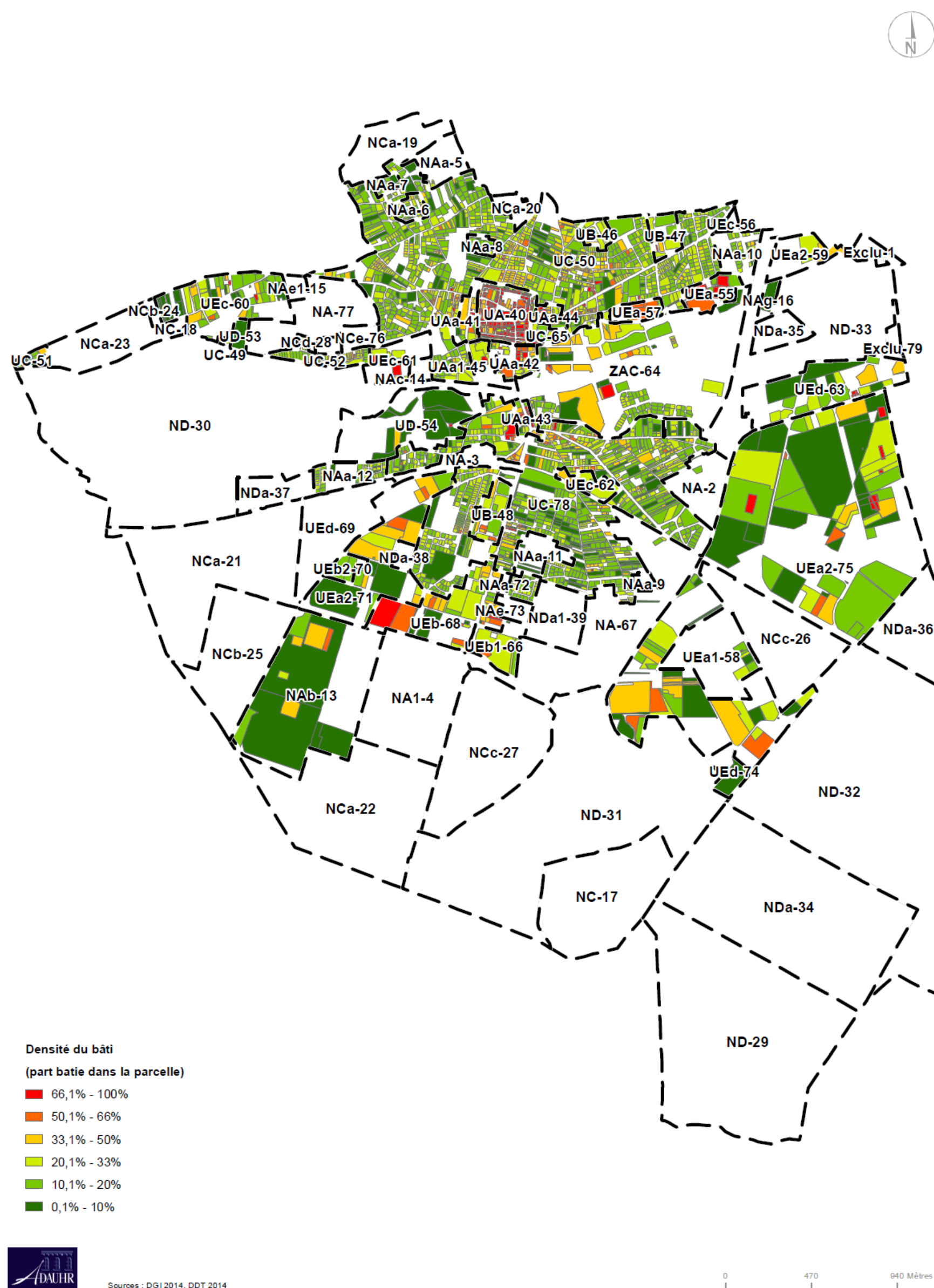
Le potentiel inscrit en zone NA de réserve foncière (près de 79 ha) devra être interrogé, recalibré et réaffecté en fonction des objectifs de la commune et du SCoT des vallées de la Thur et de la Doller.

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

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

Emprise du bâti Commune de Cernay



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 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 Cernay.

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 de la 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 72 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du POS : respectivement 34 en zone agricole (NC), 9 en zone de gravière (NCc), 22 en zone naturelle (ND) et 7 en secteurs de loisirs (NDa).

Ces 72 constructions devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du PLU afin de définir soit des zonages et une réglementation adaptés, soit un simple repérage cartographique et des indications réglementaires spécifiques quant à leur possibilités d'évolution.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie			Emprise en %	
		du bâti (ha)	des parcelles (ha)	de la zone d'assise (ha)	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
NC	NC-17	0,12	32,22	34	0,4%	95,1%
NC	NC-17	0,06	1,10	34	5,1%	3,2%
NC	NC-18	0,07	0,40	1	16,8%	36,4%
NC	NCa-19	0,00	0,28	12	0,3%	2,3%
NC	NCa-19	0,00	0,06	12	7,6%	0,5%
NC	NCa-19	0,01	0,07	12	16,3%	0,5%
NC	NCa-19	0,00	0,02	12	0,8%	0,2%
NC	NCa-19	0,00	0,17	12	0,0%	1,4%
NC	NCa-19	0,00	0,07	12	1,9%	0,5%
NC	NCa-19	0,00	0,13	12	2,1%	1,0%
NC	NCa-19	0,02	0,13	12	11,3%	1,1%
NC	NCa-20	0,01	0,06	2	11,0%	2,8%
NC	NCa-20	0,00	0,13	2	0,1%	6,0%
NC	Ncb-24	0,02	0,38	1	4,8%	48,7%
NC	Ncb-24	0,16	0,39	1	41,2%	50,8%
NC	Ncb-25	0,19	0,50	27	37,9%	1,9%
NC	Ncb-25	0,00	0,02	27	2,9%	0,1%
NC	Ncb-25	0,00	0,01	27	14,1%	0,0%
NC	Ncb-25	0,76	0,84	27	90,7%	3,1%
NC	Ncb-25	0,76	0,84	27	90,9%	3,1%
NC	Ncb-25	0,36	1,37	27	26,3%	5,1%
NC	Ncb-25	0,75	0,94	27	80,0%	3,5%
NC	Ncb-25	0,07	0,14	27	49,8%	0,5%
NC	Ncb-25	0,02	0,66	27	3,7%	2,4%
NC	Ncb-25	0,75	1,40	27	53,5%	5,2%
NC	Ncb-25	0,89	1,24	27	71,8%	4,6%
NC	Ncb-25	0,49	0,95	27	51,7%	3,5%
NC	Ncb-25	0,30	0,38	27	80,0%	1,4%
NC	Ncb-25	0,25	0,25	27	96,2%	0,9%
NC	Ncb-25	0,21	0,21	27	98,8%	0,8%
NC	Ncb-25	0,79	2,09	27	38,0%	7,7%
NC	Nce-76	0,00	0,00	3	1,9%	0,2%
NC	Nce-76	0,01	0,06	3	21,7%	2,3%
NC	Nce-76	0,02	0,10	3	23,8%	3,7%
NC	NCc-26	0,01	0,54	24	2,4%	2,2%
NC	NCc-27	0,01	0,18	38	4,2%	0,5%
NC	NCc-27	0,10	0,46	38	21,4%	1,2%
NC	NCc-27	0,00	0,07	38	6,5%	0,2%
NC	NCc-27	0,01	0,04	38	22,1%	0,1%
NC	NCc-27	0,00	0,01	38	16,4%	0,0%
NC	NCc-27	0,01	0,19	38	3,5%	0,5%
NC	NCc-27	0,04	0,33	38	12,2%	0,9%
NC	NCc-27	0,03	0,25	38	11,5%	0,7%
ND	ND-30	0,00	0,00	137	1,0%	0,0%
ND	ND-30	0,00	0,15	137	0,1%	0,1%
ND	ND-30	0,00	0,04	137	8,4%	0,0%
ND	ND-30	0,01	0,04	137	22,4%	0,0%
ND	ND-30	0,01	0,06	137	16,0%	0,0%
ND	ND-30	0,02	0,59	137	3,2%	0,4%
ND	ND-30	0,01	0,03	137	22,0%	0,0%
ND	ND-30	0,01	5,09	137	0,2%	3,7%
ND	ND-30	0,00	0,50	137	0,6%	0,4%
ND	ND-31	0,00	0,11	108	1,1%	0,1%
ND	ND-31	0,01	0,40	108	1,9%	0,4%
ND	ND-31	0,01	0,18	108	2,9%	0,2%
ND	ND-32	0,00	1,38	195	0,2%	0,7%
ND	ND-32	0,00	3,19	195	0,0%	1,6%
ND	ND-33	0,00	0,10	48	0,3%	0,2%
ND	ND-33	0,01	0,03	48	22,2%	0,1%
ND	ND-33	0,02	0,06	48	31,6%	0,1%
ND	ND-33	0,01	0,03	48	30,9%	0,1%
ND	ND-33	0,01	0,09	48	15,5%	0,2%
ND	ND-33	0,00	0,04	48	7,4%	0,1%
ND	ND-33	0,00	0,00	48	0,7%	0,0%
ND	ND-33	0,02	2,57	48	0,9%	5,4%
ND	NDa	0,01	3,97	5	0,2%	84,0%
ND	NDa-36	0,14	20,73	22	0,7%	95,6%
ND	NDa-36	0,00	0,06	22	0,4%	0,3%
ND	NDa-37	0,38	1,77	7	21,2%	26,9%
ND	NDa-37	0,25	1,51	7	16,6%	22,9%
ND	NDa-37	0,03	0,49	7	5,2%	7,4%
ND	NDa-37	0,00	0,24	7	0,1%	3,6%
Total		1,20	45,66	2 735	2,6%	1,7%

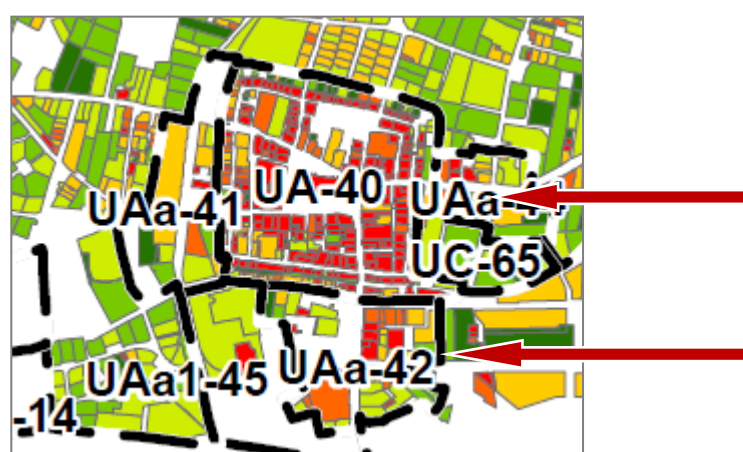
En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations tant attendues que surprenantes ou contrastées.

Intitulé POS	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	6,76	14,50	24,91	46,6%	58,2%
UB	1,84	7,51	11,03	24,6%	68,1%
UC	30,98	168,51	226,04	18,4%	74,6%
UD	0,66	11,42	22,37	5,7%	51,0%
UE	38,02	182,59	307,62	20,8%	59,4%
ZAC	5,19	21,72	63,35	23,9%	34,3%
NAa-c	1,35	8,12	29,01	16,6%	28,0%
NAb-g	3,63	39,06	48,11	9,3%	81,2%
NA	0,05	1,58	69,23	3,3%	2,3%
Total	88	455	802	19,4%	56,8%

Le fait que l'emprise moyenne de la zone UA et de ses secteurs de Cernay avoisine globalement 47 % n'étonne guère. Ce qui peut paraître plus surprenant c'est que l'emprise des parcelles bâties dans la zone UA n'atteigne que 58 % : cela s'explique en fait par la place qui entoure l'église, le parking situé entre la rue de Thann et la rue Haffner (UA-40) et par un second parking en UAa-42, cette place et ce parking n'étant pas de l'espace mobilisable.

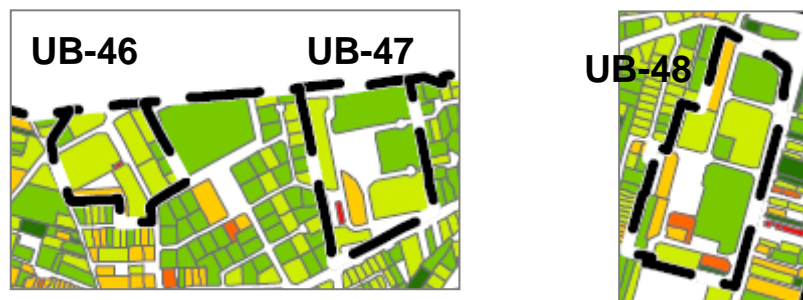
Quatre constats toutefois concernant le centre-ville :

- En zone UA, le tissu urbain existant est dense (64 %) : à titre de comparaison l'emprise du bâti à Guebwiller est de 58 % en centre-ville ;
- On notera que la zone UAa1-45 affiche une emprise des parcelles bâties dans la zone plutôt faible (30 %) et un double visage : une moitié est dense, et une partie ouest bien différente du fait de la place qui entoure l'équipement culturel (Grün) ;
- La zone UAa-44 présente également un score faible pour une zone centrale (29 %) et une configuration contrastée ;
- Sur la base de ce seul critère on pourrait probablement reconfigurer partiellement le zonage en centre-ville et le simplifier.



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-40	3,91	6,12	9,64	63,9%	63,5%
UA	UAa-41	0,56	1,80	3,39	31,4%	52,9%
UA	UAa-42	0,94	2,44	4,11	38,6%	59,3%
UA	UAa-43	0,55	1,45	2,20	38,1%	66,0%
UA	UAa-44	0,42	1,43	1,93	29,3%	73,9%
UA	UAa1-45	0,38	1,27	3,64	29,9%	34,8%
UB	UB-46	0,44	1,83	2,31	24,2%	79,0%
UB	UB-47	0,56	2,47	3,70	22,7%	66,9%
UB	UB-48	0,84	3,20	5,02	26,2%	63,9%
UC	UC-49	0,03	0,24	0,27	11,5%	87,8%
UC	UC-50	15,87	83,14	112,72	19,1%	73,8%
UC	UC-51	0,22	1,17	1,33	18,4%	88,2%
UC	UC-52	0,80	3,48	4,33	23,1%	80,4%
UC	UC-65	0,28	1,36	1,61	20,3%	84,4%
UC	UC-78	13,79	79,13	105,78	17,4%	74,8%
UD	UD-53	0,02	1,43	1,49	1,1%	95,6%
UD	UD-54	0,64	9,99	20,88	6,4%	47,8%
UE	UEa-55	2,51	4,30	4,58	58,3%	94,0%
UE	UEa-57	1,05	1,96	2,79	53,4%	70,2%
UE	UEa1-58	0,23	1,48	15,56	15,7%	9,5%
UE	UEa2-59	0,66	2,44	6,09	27,1%	40,2%
UE	UEa2-71	3,43	18,27	26,82	18,8%	68,1%
UE	UEa2-75	18,61	100,75	154,77	18,5%	65,1%
UE	UEb-68	4,92	14,66	18,95	33,6%	77,3%
UE	UEb1-66	1,00	4,49	6,08	22,3%	73,8%
UE	UEb2-70	0,21	1,64	2,14	12,6%	76,7%
UE	UEc-56	0,06	0,23	0,83	27,7%	27,7%
UE	UEc-60	1,81	11,25	18,75	16,0%	60,0%
UE	UEc-61	0,92	3,48	6,50	26,5%	53,5%
UE	UEc-62	0,58	2,57	3,15	22,7%	81,6%
UE	UED-63	1,89	10,60	19,83	17,9%	53,4%
UE	UED-69	0,00	0,73	17,02	0,1%	4,3%
UE	UED-74	0,12	3,74	3,74	3,3%	99,7%
ZAC	ZAC-64	5,19	21,72	63,35	23,9%	34,3%
NA	NAa-5	0,04	0,17	5,57	23,4%	3,1%
NA	NAa-6	0,27	1,51	2,22	17,9%	67,7%
NA	NAa-7	0,19	1,14	1,37	17,0%	83,4%
NA	NAa-8	0,15	1,05	1,49	14,3%	70,1%
NA	NAa-9	0,01	0,04	1,13	16,5%	3,6%
NA	NAa-10	0,29	1,46	5,61	20,0%	26,1%
NA	NAa-11	0,01	0,52	4,63	2,6%	11,3%
NA	NAa-12	0,38	2,23	5,53	17,1%	40,3%
NA	NAC-14	0,00	0,00	1,44	14,6%	0,1%
NA	NAb-13	3,61	37,85	46,44	9,5%	81,5%
NA	NAG-16	0,02	1,22	1,67	1,5%	72,9%
NA	NA-2	0,02	0,28	8,82	6,2%	3,1%
NA	NA-3	0,00	0,91	4,83	0,5%	18,8%
NA	NA-67	0,03	0,29	39,11	10,0%	0,7%
NA	NA-77	0,00	0,11	16,47	1,1%	0,7%
NC	NC-17	0,18	33,32	33,87	0,5%	98,4%
NC	NC-18	0,07	0,40	1,09	16,8%	36,4%
NC	NCA-19	0,03	0,93	12,07	3,8%	7,7%
NC	NCA-20	0,01	0,19	2,14	3,6%	8,9%
NC	Ncb-24	0,18	0,77	0,78	23,4%	99,4%
NC	Ncb-25	6,59	11,83	27,02	55,7%	43,8%
NC	Nce-76	0,04	0,16	2,63	22,4%	6,1%
NC	Ncc-26	0,01	0,54	23,89	2,4%	2,2%
NC	Ncc-27	0,20	1,53	37,77	12,9%	4,1%
ND	ND-30	0,06	6,50	136,73	1,0%	4,8%
ND	ND-31	0,01	0,69	108,29	2,0%	0,6%
ND	ND-32	0,00	4,57	194,77	0,1%	2,3%
ND	ND-33	0,07	2,91	47,67	2,6%	6,1%
ND	NDa-35	0,01	3,97	4,73	0,2%	84,0%
ND	NDa-36	0,14	20,79	21,68	0,7%	95,9%
ND	NDa-37	0,65	4,00	6,59	16,3%	60,7%
Total		96,74	548,11	1 463,37	17,6%	37,5%

Les scores atteints en zone UB en termes d'emprise du bâti sont très homogènes, autour de 25 %. Avec 68 % en moyenne, l'emprise des parcelles bâties dans la zone est également plutôt homogène. Ces deux indicateurs soulignent la cohérence de ce type de zonage POS qui de fait délimite spécifiquement trois quartiers d'habitat collectif, avec des aménagements assez similaires.



La zone UC montre également une bonne homogénéité, tant au niveau de l'emprise du bâti (18 % en moyenne), qu'au niveau de l'emprise des parcelles bâties dans la zone (75 % en moyenne), et ce malgré des typologies parcellaires et/ou des tailles de zonages très différentes.

Seul le secteur UC-49 se détache avec une emprise du bâti atteignant seulement 11,5 %, cependant il s'agit d'un très petit secteur (0,2 ha) qui pourrait être intégré dans un zonage plus vaste.

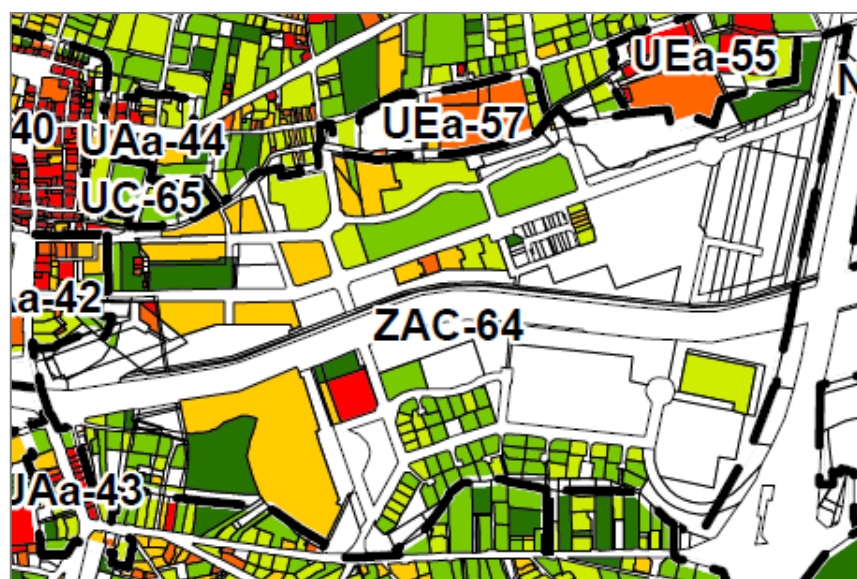
Précisions ici que la séparation en deux zones d'analyse UC-50 et UC-65 n'est liée qu'à un problème de délimitation de part et d'autre d'une voirie qui n'a pas de raison d'être en fait (problème de saisie du zonage).

Mise à part ces deux remarques et celles évoquées pour la zone UA à reformater éventuellement partiellement (les zones UC jouxtent le centre-ville), le zonage POS reste pertinent.

La zone UD ne contient que deux secteurs, un de 21 ha et une de 1,5 ha. L'emprise moyenne du bâti y est de 6 %.

Ainsi, les quatre types de zones U mixtes présentent des taux d'emprises bien différenciés ce qui, sur cet aspect, indique que les choix du POS correspondaient globalement à des morphologies urbaines distinctes et/ou des choix d'urbanisme différenciés.

Le secteur de la ZAC, par essence même, présente des configurations en termes d'emprises bâties différentes et spécifiques dues à son aménagement, à la mixité des fonctions qu'il suscite et au fait que l'opération n'est pas achevée à ce jour.



Les 10 zones d'extension inscrites au POS de Cernay (NAa, ou NAc) pour de l'urbanisation sont de 4 types :

- Une sur deux est plus ou moins vide de fait, le peu de constructions présentes couplé parfois à une taille de zone faible n'est pas significatif en termes de résultats ;
- Les cinq secteurs d'extension bâtis (de façon significative) présentent en moyenne un taux d'emprise de 17 %, proche de celui observé globalement pour la zone UC (18,4 %). Seul le secteur NAa-10 dépasse 20 % ;

- Ils ont de plus tous connu ces dernières années des évolutions notables avec une urbanisation sous forme quasi exclusive au profit de l'habitat individuel.
- Les parties de zones NA indicées aujourd'hui surbâties ont donc vocation à être intégrées dans la zone UC du PLU, si cette appellation y est maintenue.

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

En effet, classiquement l'Insee rapporte la population recensée la plus récente avec la taille du ban communal pour donner un nombre d'habitants au km².

L'approche qui est menée ici permet sans doute d'appréhender de manière plus juste un tel ratio en cumulant les surfaces des parcelles bâties des zones U, NAa et ZAC du POS regroupant des quartiers urbains mixtes (on supprime de ce comptage les zones UE et NAe réservées aux activités), soit une surface urbaine effective d'environ 232 hectares.

La densité de population de Cernay en 2012 (population légale 2015) varie donc entre 50 à 49 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (11 644 ou 11 398 habitants).

Les zones NA « strict » du POS sont autant de réserves foncières non utilisées ou très peu bâties (au mieux ¼ de la zone est occupée, sans doute par un bâti préexistant).

Les zones dévolues aux activités économiques sont nombreuses (18), de taille variée à Cernay et essentiellement classées en UE (avec des secteurs) : notons que seules ces dernières sont surbâties avec un taux moyen d'emprise au sol du bâti d'environ 21 % (la part des parcelles occupées dans les zonages du POS étant de près de 60 %).

Les deux secteurs UEd-69 et 74 permettant des affectations économiques mixtes sont quasi vides, d'où des résultats enregistrés dans le tableau ci-dessus guères significatifs.

Les chiffres d'emprise bâtie sont sinon globalement compris entre 13 et 58 %, les secteurs industriels hors stockages UA-55 et 57 présentant sans surprise les scores les plus forts.

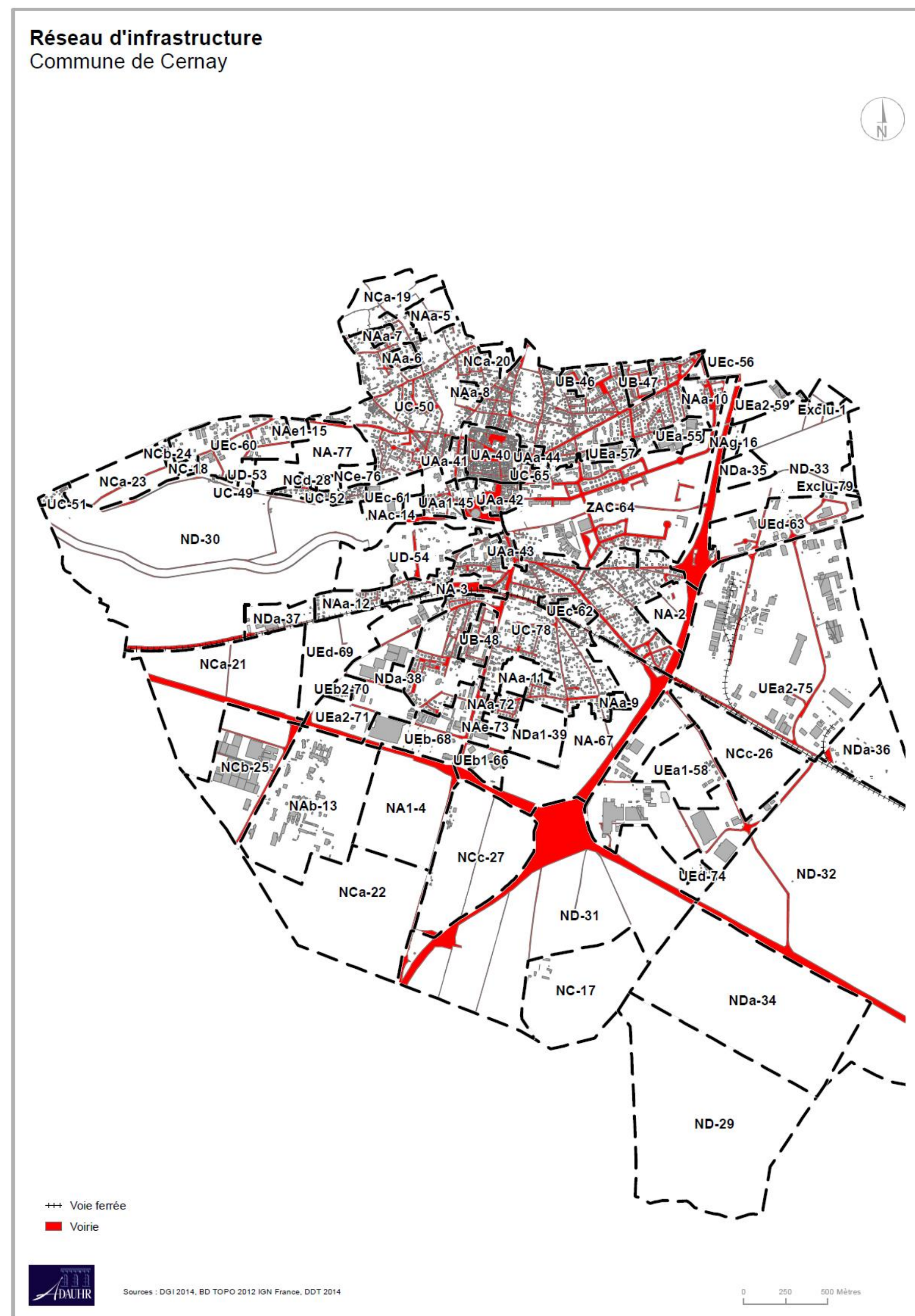
Questionnement et enjeux

La commune de Cernay 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 des ajustements entre zones UA et UC.

Une autre réside peut-être dans la suppression des zones UD et leur intégration en UC.

Une dernière est purement technique puisqu'elle consiste à classer en U des secteurs NA indicés urbanisés.



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.

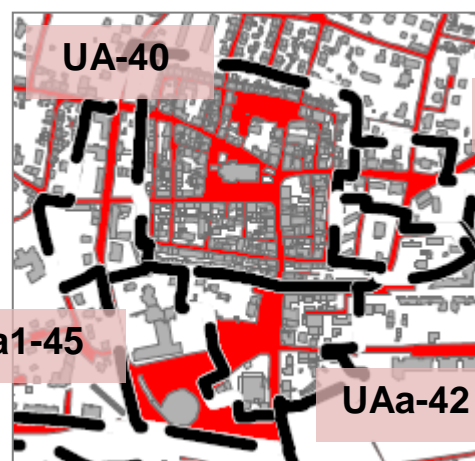
Le travail spatial effectué comporte lui aussi quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul) et certaines configurations parcellaires à proximité des voies existantes laissent à penser que certains 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	8,1	24,9	32,6%
UB	2,3	11,0	20,9%
UC	35,0	226,0	15,5%
UD	0,6	22,4	2,6%
UE	20,5	307,6	6,7%
ZAC	9,0	63,3	14,2%
NAa-c	3,1	28,5	10,9%
NAe	0,14	3,6	3,8%
NAb-g	0,15	48,1	0,3%
NA	17,5	100,1	17,5%
NC	9,6	254,6	3,8%
ND	47,4	610,6	7,8%
Totaux	153,3	1 700,9	9,0%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 153 ha à Cernay. Leur part dans le ban communal est de 9 %.

Un premier résultat peut paraître surprenant : l'emprise des voiries atteint près de 33 % en zone UA à Cernay (à titre de comparaison, en zone UA l'emprise de la voirie est de 19 % à Pfstatt, et 18 % à Guebwiller). Cette importance de la voirie en zone UA s'explique comme déjà évoqué dans les chapitres précédents par la présence de la place qui entoure l'église (UA-40), de la place qui entoure le « Grün » (UAa1-45), du parking situé entre la Rue de Thann et la Rue Haffner (UA-40) et d'un second parking en UAa-42.



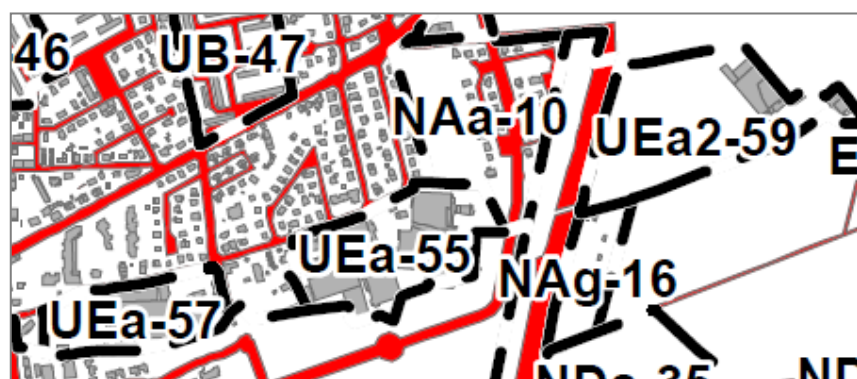
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-40	3,00	9,64	31,1%
UA	UAa-41	0,69	3,39	20,4%
UA	UAa-42	1,35	4,11	32,9%
UA	UAa-43	0,61	2,20	27,9%
UA	UAa-44	0,37	1,93	19,3%
UA	UAa1-45	2,10	3,64	57,9%
UB	UB-46	0,29	2,31	12,5%
UB	UB-47	0,81	3,70	21,8%
UB	UB-48	1,21	5,02	24,2%
UC	UC-49	0,00	0,27	0,0%
UC	UC-50	17,59	112,72	15,6%
UC	UC-51	0,14	1,33	10,4%
UC	UC-52	0,57	4,33	13,1%
UC	UC-65	0,25	1,61	15,3%
UC	UC-78	16,41	105,78	15,5%
UD	UD-53	0,05	1,49	3,4%
UD	UD-54	0,53	20,88	2,5%
UE	UEa-55	0,03	4,58	0,7%
UE	UEa-57	0,02	2,79	0,7%
UE	UEa1-58	0,70	15,56	4,5%
UE	UEa2-59	0,15	6,09	2,5%
UE	UEa2-71	3,03	26,82	11,3%
UE	UEa2-75	8,42	154,77	5,4%
UE	UEb-68	1,65	18,95	8,7%
UE	UEb1-66	0,70	6,08	11,6%
UE	UEb2-70	0,20	2,14	9,4%
UE	UEc-56	0,23	0,83	28,0%
UE	UEc-60	1,67	18,75	8,9%
UE	UEc-61	0,23	6,50	3,5%
UE	UEc-62	0,44	3,15	14,0%
UE	Ued-63	2,74	19,83	13,8%
UE	Ued-69	0,25	17,02	1,5%
UE	Ued-74	0,00	3,74	0,1%
ZAC	ZAC-64	9,00	63,35	14,2%
NA	NAa-5	0,31	5,57	5,5%
NA	NAa-6	0,15	2,22	6,8%
NA	NAa-7	0,22	1,37	16,0%
NA	NAa-8	0,26	1,49	17,3%
NA	NAa-10	1,18	5,61	21,0%
NA	NAa-11	0,00	4,63	0,0%
NA	NAa-12	0,92	5,53	16,7%
NA	NAa-72	0,05	0,59	8,1%
NA	NAC-14	0,00	1,44	0,1%
NA	NAe-73	0,00	2,05	0,0%
NA	NAe1-15	0,14	1,58	8,8%
NA	NAb-13	0,01	46,44	0,0%
NA	NAg-16	0,15	1,67	8,9%
NA	NA-2	2,19	8,82	24,9%
NA	NA-3	1,51	4,83	31,2%
NA	NA-67	10,03	39,11	25,6%
NA	NA-77	0,70	16,47	4,2%
NA	NA1-4	3,07	30,92	9,9%
NC	NC-17	0,48	33,87	1,4%
NC	NC-18	0,00	1,09	0,0%
NC	NCa-19	0,29	12,07	2,4%
NC	NCa-20	0,00	2,14	0,1%
NC	NCa-21	3,93	49,43	7,9%
NC	NCa-22	0,54	50,55	1,1%
NC	NCa-23	0,84	13,40	6,3%
NC	NCb-24	0,00	0,78	0,6%
NC	NCb-25	2,70	27,02	10,0%
NC	NCC-26	0,10	23,89	0,4%
NC	NCC-27	0,70	37,77	1,9%
NC	NCE-76	0,02	2,63	0,8%
ND	ND-30	6,25	136,73	4,6%
ND	ND-31	20,96	108,29	19,4%
ND	ND-32	9,62	194,77	4,9%
ND	ND-33	8,86	47,67	18,6%
ND	NDa-34	0,06	79,25	0,1%
ND	NDa-35	0,01	4,73	0,3%
ND	NDa-36	0,69	21,68	3,2%
ND	NDa-37	0,79	6,59	12,0%
ND	NDa-38	0,12	1,52	7,6%
ND	NDa1-39	0,01	9,35	0,1%
Exclu	Exclu-1	0,08	2,17	3,6%
Exclu	Exclu-79	0,04	1,28	2,8%
Total		153,41	1 704,33	9,0%

En moyenne, le réseau viaire de Cernay dans les zones urbaines (Zones U et ZAC du POS) représente 11,5 % des emprises des zones en question.

Hormis la zone centrale, les scores importants sont enregistrés en zone UB d'habitat collectif du fait de leur aménagement.

A l'inverse, les taux particulièrement faibles d'emprises publiques observés dans certains secteurs (globalement en UD d'ailleurs) sont à mettre en regard, soit avec une affectation et/ou une configuration spatiale particulière, soit avec une faible occupation bâtie (UC-49, par exemple).

Ainsi dans les secteurs d'activités économiques où l'on peut s'attendre à des taux d'emprise viaire importants du fait des activités à desservir, force est de constater des chiffres très faibles (UEd-69, UEd-74, UEa55 ou 57, UEa2-59) : soit les secteurs sont vides, soit leur inscription dans l'agglomération couplée au fait que l'on dessert un site dédié leur fait profiter d'accès « externalisés ».



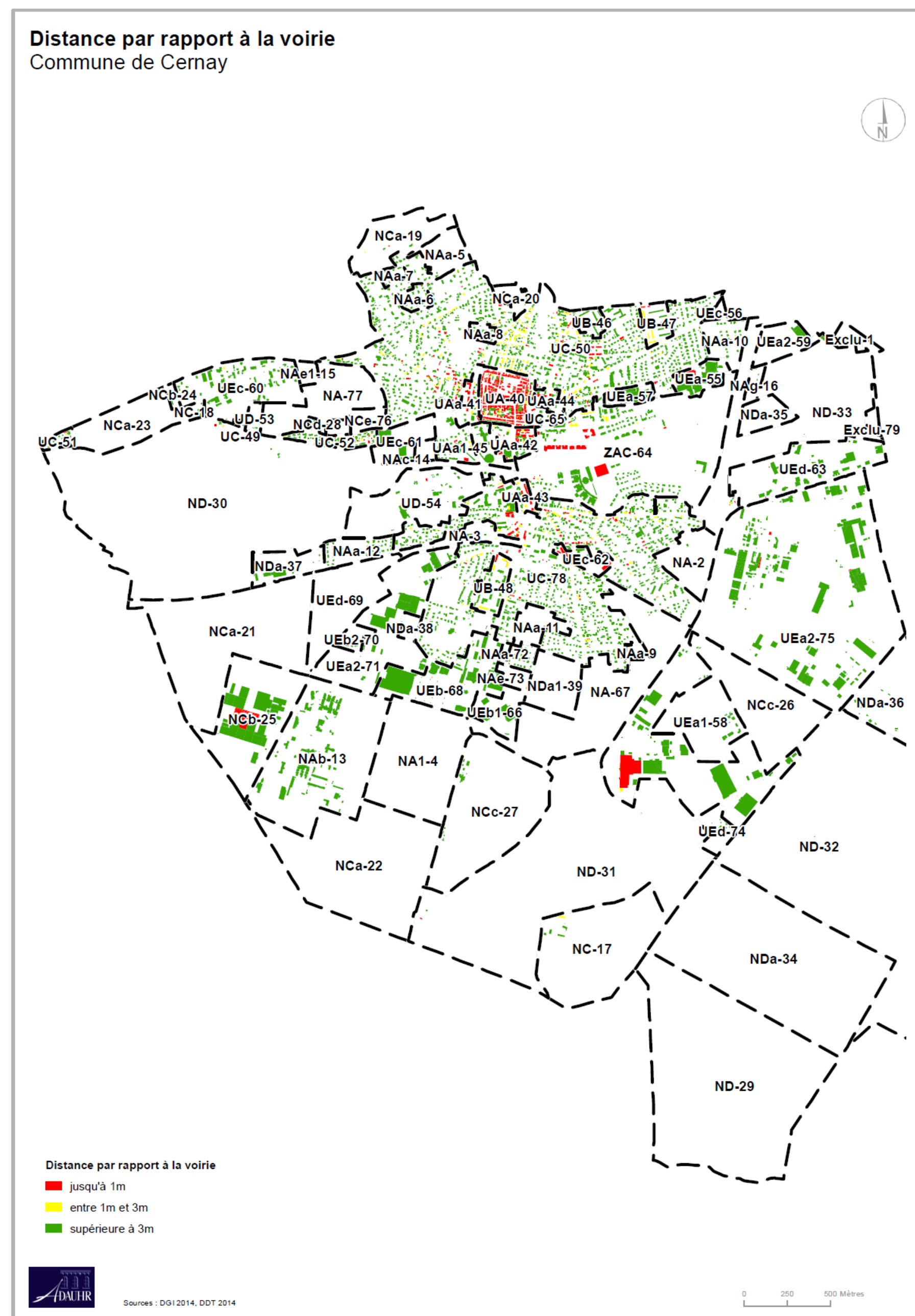
Le même constat peut être fait dans les zones urbanisables (NA indicées) et dans les zones de réserves foncières (NA), où le taux moyen d'emprise des voies est de 11,6 %, avec à nouveau des taux plus faibles pour certains secteurs (NAA-5 ou NA-77) du fait de configurations spatiales spécifiques ou de faibles occupations bâties.

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

Questionnement et enjeux

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

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



Eléments méthodologiques

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

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

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

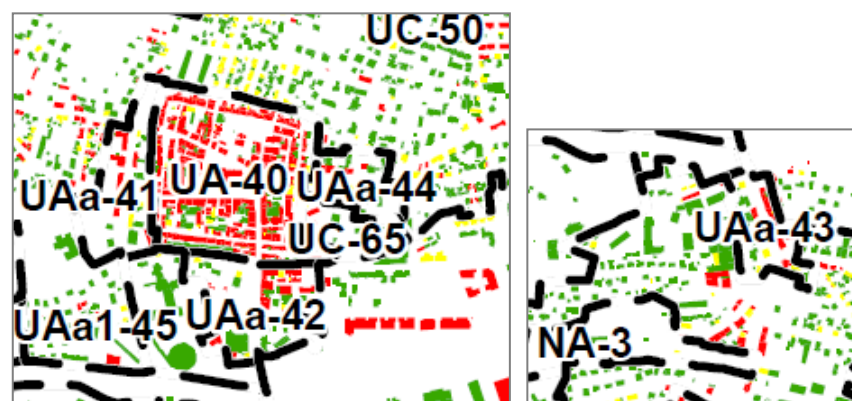
Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Intitulé POS	Distance en mètres par rapport aux voies et emprises publiques			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	671	73	462	1 206
UB	3	11	62	76
UC	319	468	5 154	5 941
UD	1	1	49	51
UE	31	17	947	995
ZAC	29	14	242	285
Total U	1 054	584	6 916	8 554
NAa-c	1	0	211	212
NAb-g	0	1	143	144
NA	1	1	25	27
Total NA	2	2	379	383

Premier constat :

La zone UA de Cernay ressort graphiquement très en rouge, avec en moyenne 56 % des constructions à l'alignement.

Ce résultat est essentiellement porté par la zone UA-40, où 63 % des constructions sont à l'alignement. En effet, dans les zones UAa, bien plus petites, c'est l'implantation de type RNU qui domine (54%). Seul secteur particulier, le secteur UAa-43 où les types d'implantations sont quasiment à parité entre l'alignement et le recul de type RNU.

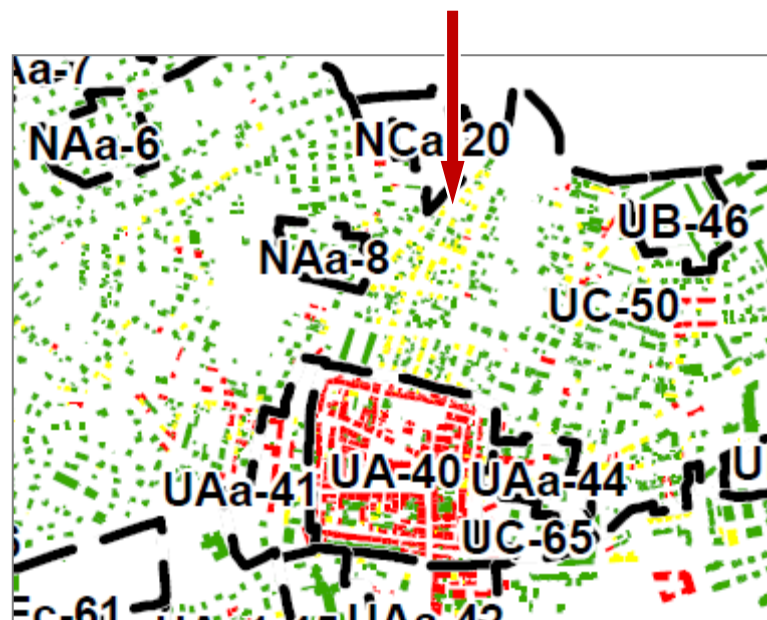


Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux voies et emprises publiques			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-40	540	43	272	855
UAa	UAa-41	17	6	34	57
	UAa-42	55	9	75	139
	UAa-43	37	7	38	82
	UAa-44	16	7	29	52
UAa1	UAa1-45	6	1	14	21
UB	UB-46	0	2	15	17
	UB-47	2	4	12	18
	UB-48	1	5	35	41
UC	UC-49	1	1	11	13
	UC-50	171	289	2 535	2 995
	UC-51	2	2	36	40
	UC-52	18	25	201	244
	UC-65	7	3	28	38
	UC-78	120	148	2 343	2 611
UD	UD-53	0	0	2	2
	UD-54	1	1	47	49
UEa	UEa-55	5	0	72	77
	UEa-57	0	0	21	21
UEa1	UEa1-58	0	0	24	24
UEa2	UEa2-59	0	0	24	24
	UEa2-71	2	1	62	65
	UEa2-75	12	6	354	372
UEb	UEb-68	3	5	113	121
UEb1	UEb1-66	0	0	16	16
UEb2	UEb2-70	0	0	9	9
UEc	UEc-56	0	0	2	2
	UEc-60	0	2	154	156
	UEc-61	2	0	18	20
	UEc-62	6	0	15	21
UED	UED-63	1	3	52	56
	UED-69	0	0	1	1
	UED-74	0	0	10	10
ZAC	ZAC-64	29	14	242	285
NAa	NAa-5	0	0	6	6
	NAa-6	0	0	30	30
	NAa-7	0	0	25	25
	NAa-8	0	0	23	23
	NAa-9	0	0	3	3
	NAa-10	1	0	44	45
	NAa-11	0	0	5	5
	NAa-12	0	0	74	74
NAc	NAc-14	0	0	1	1
NAb	NAb-13	0	1	137	138
NAg	NAg-16	0	0	6	6
NA	NA-2	0	0	4	4
	NA-3	1	1	9	11
	NA-67	0	0	10	10
	NA-77	0	0	2	2
NC	NC-17	0	2	6	8
	NC-18	0	0	5	5
NCa	NCa-19	1	1	10	12
	NCa-20	0	0	2	2
NCC	NCC-26	0	0	5	5
	NCC-27	0	0	29	29
NCb	NCb-24	0	0	5	5
	NCb-25	9	0	35	44
NCE	NCE-76	0	0	2	2
ND	ND-30	2	4	15	21
	ND-31	3	0	1	4
	ND-32	0	0	2	2
	ND-33	2	1	21	24
NDa	NDa-35	0	0	1	1
	NDa-36	0	0	18	18
	NDa-37	0	3	9	12
Total		1 073	597	7 461	9 131

Le secteur UAa1-45, quant à lui, comprend 67 % de constructions type RNU - il est très vert -, cela s'explique par la vocation du secteur (équipement culturel le « Grün »).

Ce morphotype est par ailleurs complété en zone UC attenante (confère UC-50), autour d'axes traversants, par des reculs imposés de 1 à 3 mètres qui apparaissent en jaune sur la carte et font ressortir en creux ces mêmes voiries principales.

Précisons ici que le secteur UC-50, comme le secteur UC-52 apparaissent comme les plus divers en termes d'implantations des constructions par rapport aux emprises publiques, notamment du fait de la classe intermédiaire « jaune » qui dans les deux cas représente 10 % des cas de figure et vient quelque peu tempérer et diversifier la couleur « verte » des reculs de constructions à trois mètres.



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. En effet, respectivement 82 %, 87 % et 96 % des constructions sont de type RNU, avec un recul marqué par rapport aux emprises publiques.

De prime abord, l'agglomération de Cernay affiche clairement une morphologie bâtie marquée par les reculs vis-à-vis des emprises publiques. La carte générale qui précède est avant tout de couleur verte illustrant des constructions implantées au moins à 3 mètres des voies (type d'implantation RNU).

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : il n'y a pas à Cernay, en dehors du centre-ville, une zone ou secteur de POS où le recul d'au moins 3 mètres n'est pas très largement prépondérant : c'est vrai dans 87 % des cas de figure en moyenne dans les zones U.

Ce score atteint même respectivement 100 % et 93 % dans les zones NA d'extension ou de réserve foncière.

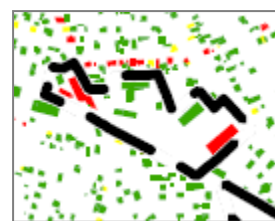
Ce type de configuration est le marqueur d'une ville de couronne qui, d'une petite bourgade disposant d'une centralité à la morphologie plus compacte et dense, s'est développée au gré des desserments urbains de la ville centre, en profitant de sa bonne situation et de la qualité de sa desserte et en faisant la part belle à l'habitat individuel de type pavillonnaire, même si l'agglomération recèle des quartiers d'habitat collectif spécifiques et s'est densifiée et diversifiée ces deux dernières décennies.

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.

Un secteur sur deux inscrit en UE, et ce quelque soit sa taille ou son affectation spécifique atteint les 100 % d'implantation type RNU (UEa-57, UEb1-66 par exemple).

UEc-62, zone d'activités mixte implantée en entrée de centre-ville, affiche par contre le taux le plus bas de constructions avec recul : 71 %.



UEc-62

Quatrième constat :

Dans les secteurs d'extension urbaine, 100 % des constructions sont implantées à au moins 3 mètres des emprises publiques (sauf pour NAa-10 : 98 % et NAb-13 : 99%).

Ce constat est le même pour les secteurs de réserves foncières, où seul le secteur NA-3 n'affiche pas un taux de constructions de type RNU à 100 %.

Questionnement et enjeux

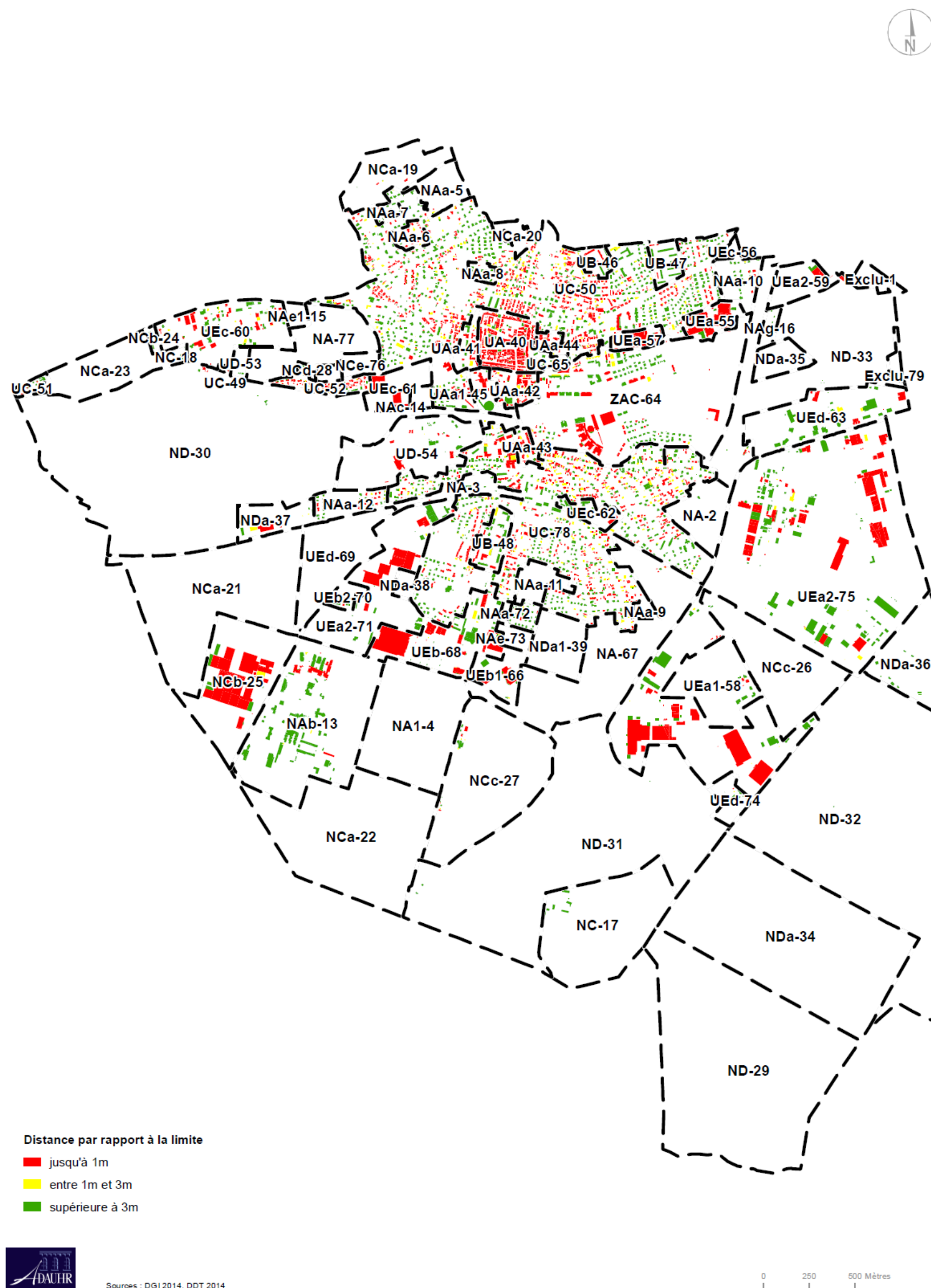
L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité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

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

C'est toutefois à envisager pour des secteurs d'extension urbaine (AU du PLU), où sur des « dents creuses » urbaines afin d'éviter l'aspect « nappe urbaine indifférenciée », structurer et renforcer des emprises publiques et limiter la consommation d'espace. C'est également à amender dans la restructuration des zonages U.

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

Distance par rapport à la limite séparative Commune de Cernay



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

ZONE POS	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	893	98	261	1 252
UC	898	192	405	1 495
UD	796	226	1 067	2 089
UE	29	9	32	70
UF	3	1	7	11
Total U	2 619	526	1 772	4 917
NAa,b,d	77	9	115	201
NA	8	3	19	30
Total NA	85	12	134	231

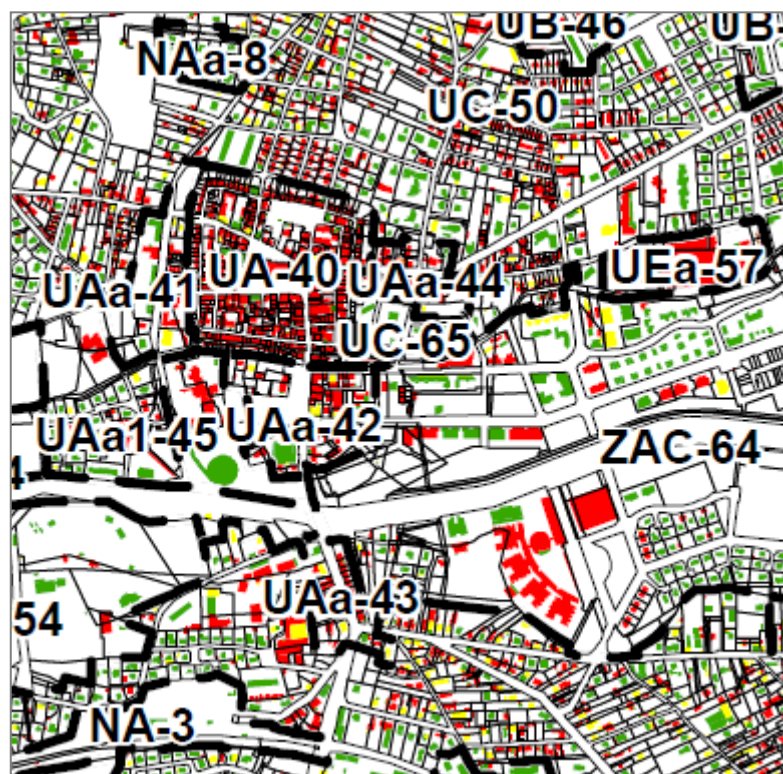
L'agglomération de Cernay présente sur cette thématique, pourtant analogue, celle des implantations bâties par rapport aux limites séparatives, un tout autre profil que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était verte, marquée par les reculs de type RNU, autant celle-ci apparaît très rouge, empreinte d'implantations bâties sur limites de propriétés.

Globalement, toutes zones confondues (y compris agricole ou naturelle), l'implantation en limite de parcelle de propriété est prépondérante dans 52 % des cas contre 39 % pour le recul d'au moins 3 mètres.

De fait, 56 % des constructions en zones U type « habitat » répondent à cette règle. En zone UA on atteint même 86 % des constructions sur limites, alors que l'on est proche des 50 % en UC ou UD, même si l'on chute en-dessous des 40 % en zone UB ou dans la ZAC.

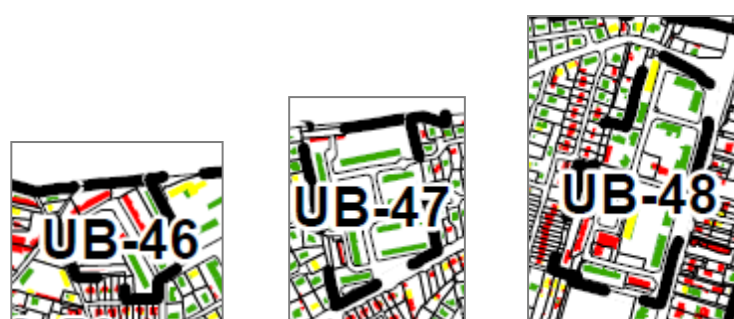
Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-40	758	28	69	855
UAa	UAa-41	38	5	14	57
	UAa-42	112	9	18	139
	UAa-43	66	4	12	82
	UAa-44	43	2	7	52
UAa1	UAa1-45	17	0	4	21
UB	UB-46	9	0	8	17
	UB-47	10	0	8	18
	UB-48	11	3	27	41
UC	UC-49	7	2	4	13
	UC-50	1 482	299	1 214	2 995
	UC-51	14	1	25	40
	UC-52	174	30	40	244
	UC-65	20	3	15	38
	UC-78	1 221	348	1 042	2 611
UD	UD-53	0	0	2	2
	UD-54	26	1	22	49
UEa	UEa-55	57	0	20	77
	UEa-57	14	1	6	21
UEa1	UEa1-58	8	1	15	24
UEa2	UEa2-71	24	3	38	65
	UEa2-59	19	1	4	24
	UEa2-75	161	17	194	372
UEb	UEb-68	52	12	57	121
UEb1	UEb1-66	7	1	8	16
UEb2	UEb2-70	4	0	5	9
UEc	UEc-56	0	0	2	2
	UEc-60	70	15	71	156
	UEc-61	19	0	1	20
	UEc-62	4	2	15	21
UED	UED-63	11	4	41	56
	UED-69	0	1	0	1
	UED-74	1	1	8	10
ZAC	ZAC-64	112	28	145	285
NAa	NAa-5	4	1	1	6
	NAa-6	21	4	5	30
	NAa-7	5	1	19	25
	NAa-8	7	1	15	23
	NAa-9	2	0	1	3
	NAa-10	11	3	31	45
	NAa-11	2	1	2	5
	NAa-12	27	5	42	74
NAc	NAc-14	1	0	0	1
NAb	NAb-13	9	5	124	138
NAg	NAg-16	0	0	6	6
NA	NA-2	1	1	2	4
	NA-3	5	0	6	11
	NA-67	4	3	3	10
	NA-77	0	0	2	2

C'est vrai en zone centrale et dans ses abords immédiats, comme dans le secteur ZAC le plus proche du centre – confère l'importance des « rouges » dans le tissu urbain existant.

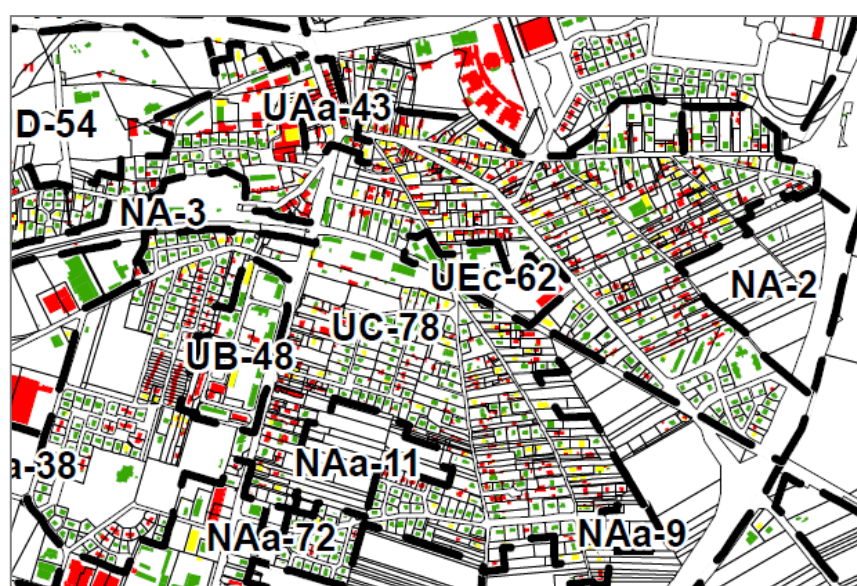


Dans les autres zones ou secteurs U, la différenciation quant au mode de constructions par rapport aux limites séparatives est avérée :

- Les zones d'analyse UB-46 et UB-47 affichent des profils identiques : quasiment autant de constructions sur limites séparatives, que de type RNU. Ces deux secteurs sont proches morphologiquement : il s'agit de zones d'habitat collectifs en « barres ». Seul le secteur UB-48 (Quartier Bel Air), est dominé par les implantations avec un recul (66%), il s'agit à nouveau de « collectifs » mais de plus petite taille.

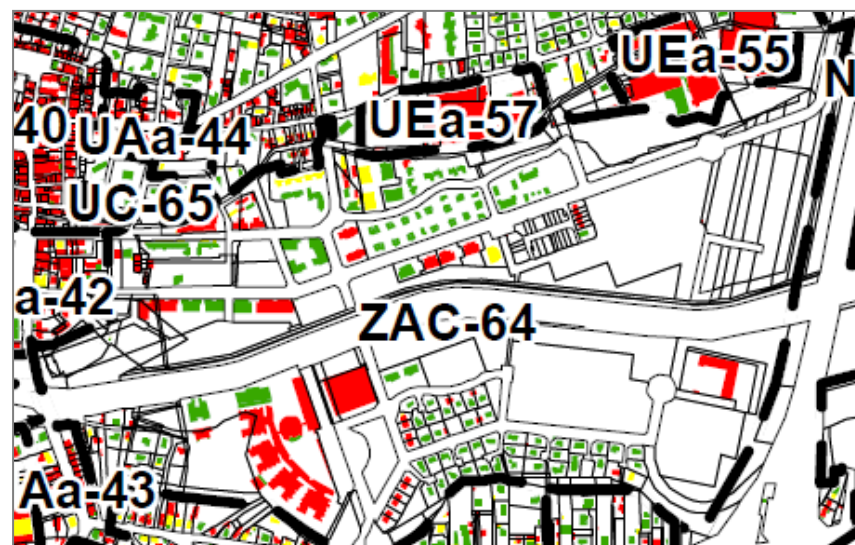


- La zone UC, qui comprend six secteurs, présente quant à elle quatre aspects différenciés :
 - Un secteur où les constructions de type RNU sont nettement majoritaires (UC-51) ;
 - Deux secteurs (par ailleurs les plus vastes et concomitants au centre-ville) où les nombres de constructions type RNU et sur limites sont équilibrés (UC-50 et UC-78) ;



- Deux secteurs où les constructions sur limites sont légèrement majoritaires (UC-49 et UC-65) ;
- Enfin un secteur où les implantations sur limites sont nettement majoritaires (UC-52).

- Dans les deux zones UD, les situations sont très tranchées. Le secteur UD-54 comprend quasiment autant de constructions sur limites que de type RNU. Le secteur UD-53, quant à lui, ne comprend que deux constructions, toutes deux de type RNU (peu significatif).
- Dans la ZAC, selon les ilots et leur fonction, les choix d'urbanisation dans le domaine des implantations constructives par rapport aux limites, les résultats observés sont très différenciés et très marqués dans l'espace.



Les choix de zonages effectués au POS de Cernay reposent donc beaucoup sur cette règle d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés.

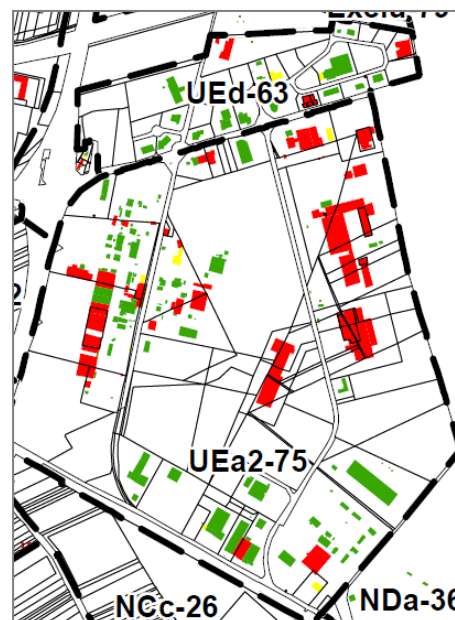
C'est vrai entre zones (UA, UB, UC et UD, ou dans la ZAC), en leur sein lorsque des secteurs sont spécifiés.

En zone NA, les secteurs présentent également des profils d'implantations par rapport aux limites vraiment variés, même si globalement se sont les implantations de type RNU qui dominent avec en moyenne 68 % sur l'ensemble de ces zones.

- 4 secteurs font la part belle aux reculs de type RNU : NAa7, 8, 10 et 12 ;
- 4 secteurs présentent à l'inverse majoritairement des scores de constructions sur limite séparative : NAa5, 6 9 et NAc-14 ou le score est même de 100 %.
- Enfin, le secteur NAa-11 offre un visage très équilibré autour de 40 % entre les constructions sur limites et les reculs type RNU.

Précisons toutefois que certains secteurs NAa sont peu subrâtés (sauf NAa-6 et NAa-8 qui sont quasi pleins) ce qui rend certains résultats peu significatifs.

Enfin, Cernay compte 16 secteurs UE voués à de l'activité. Ces secteurs présentent des profils très différents, et aucune typomorphologie généraliste ne se détache. Certains secteurs sont dominés par des constructions à l'alignement (UEa-55, 57 ou UEa2-59 ou UEc-31), tandis qu'ailleurs l'implantation de type RNU est la règle (UEc-56, 62 ou UEd-69, 74).



Exemple de zone d'activités situées à l'est de la RD 83 :

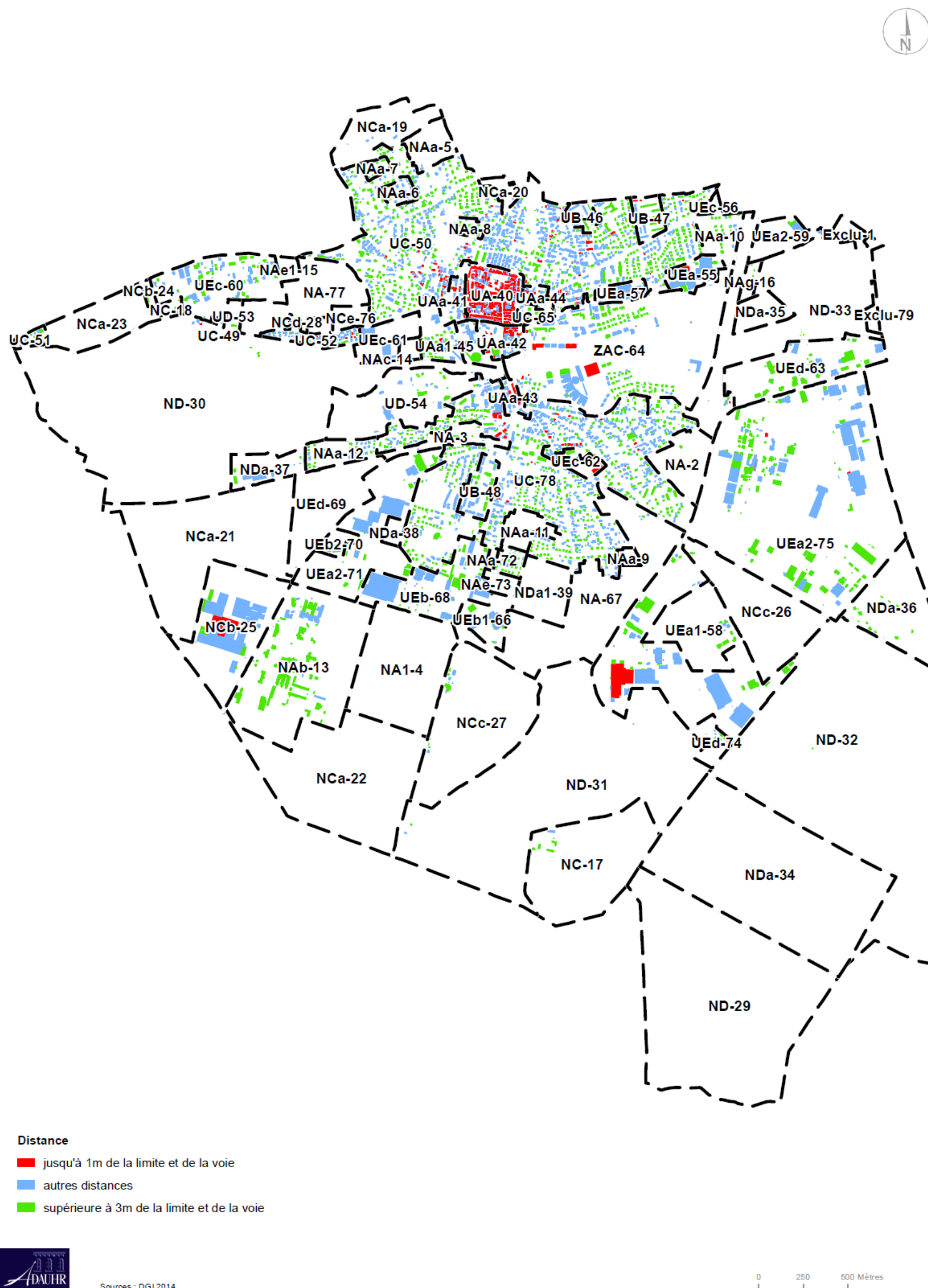
Alors que le secteur UEd-63 présente sur une surface d'environ 20 ha des constructions en recul par rapport aux limites, la zone UEa2-75 de près de 155 ha, regroupant de grosses implantations industrielles notamment, présente une typologie constructive assez équilibrée dans les choix d'implantations par rapport aux limites

Questionnement et enjeux

La cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que les limites de zonages sont globalement pertinentes sur cet aspect réglementaire et que les choix d'urbanisme dans les zones d'extension existantes ou futures devraient continuer à permettre ce type d'usage constructif.

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

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



Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Cernay 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.

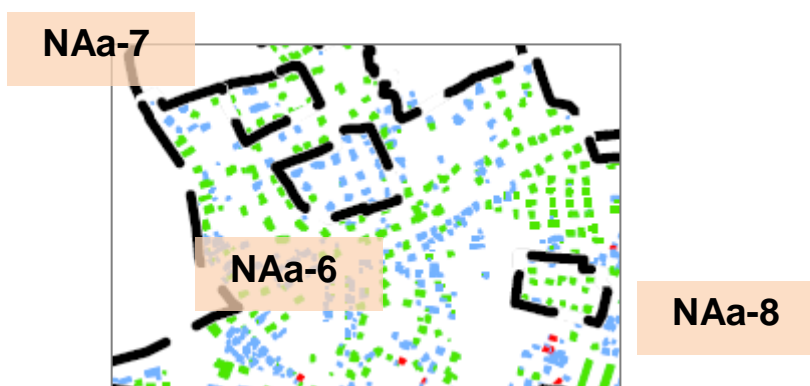
Questionnement et enjeux

Graphiquement, 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.

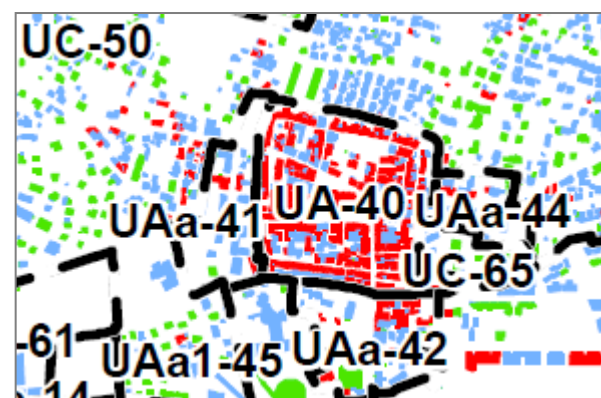
Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations sont et resteront des articles obligatoires dans le PLU.

Quatre questionnements semblent ouverts sur la base de cette synthèse :

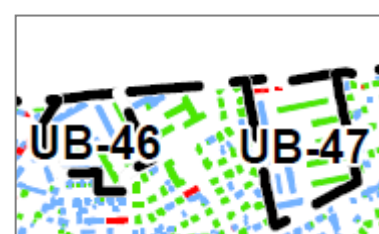
- La pertinence du maintien des secteurs NAa-6, NAa-7 et NAa-8 déjà bien avancés en termes d'occupation bâtie (classement U) et leur type d'inscription urbaine dans le projet de PLU (probablement un UC peut-être modifié réglementairement quelque peu) ;



- Faut-il conserver des secteurs UAa spécifiques ou le reverser pour tout ou partie en zone UA ? Le PLU doit faire la part belle à la mixité fonctionnelle et ces deux secteurs sont entièrement subbâti ;



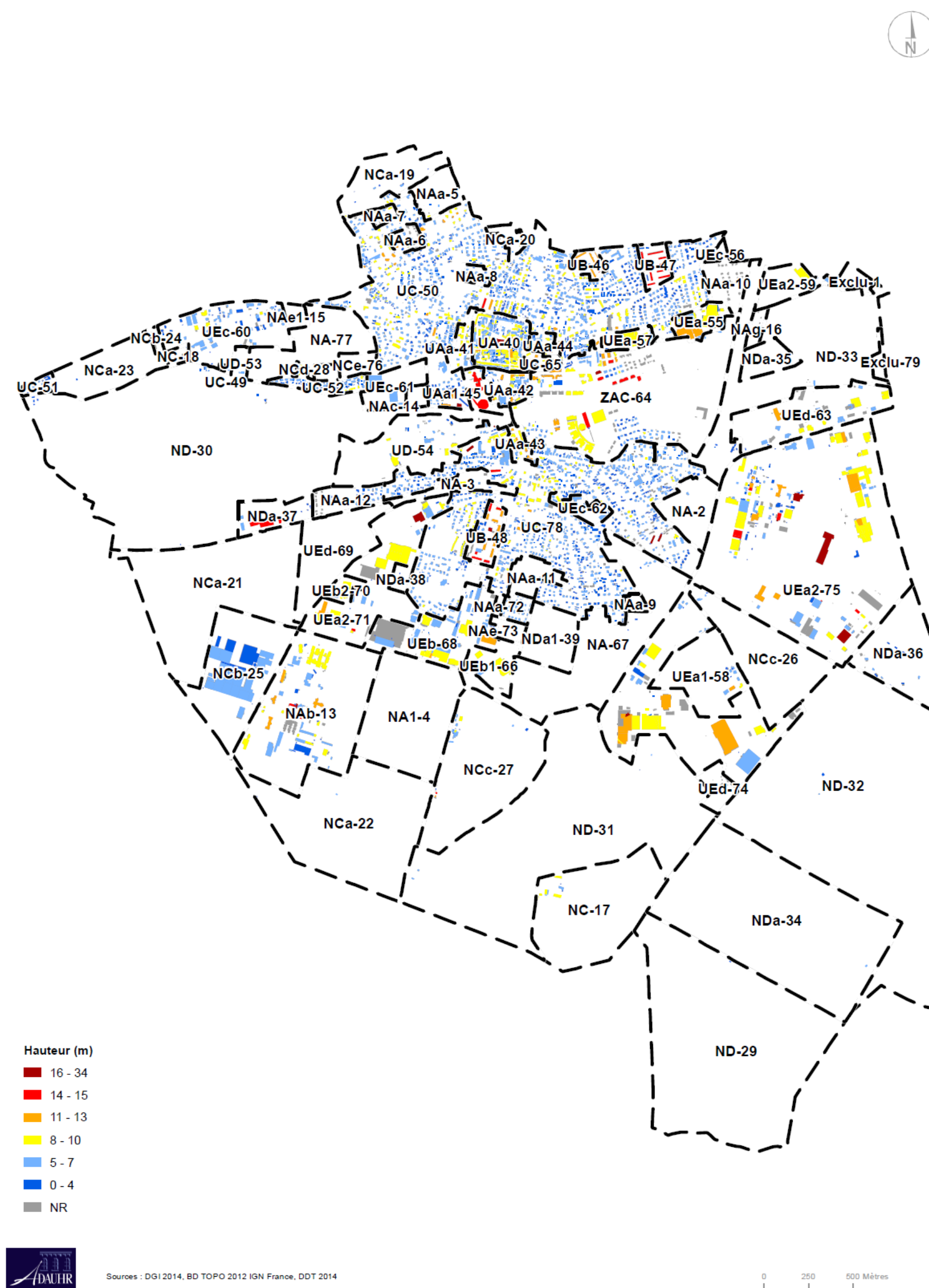
- La possible extension du secteur UB-46, afin d'y inclure les immeubles en barres pour conserver la cohérence morphologique du zonage UB (habitat collectif en barres et immeubles) ;



- L'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) pour les zones d'urbanisation à maintenir ou à ouvrir, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible devra s'inspirer des constats évoqués dans ce qui précède.

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

Hauteur à la gouttière des bâtiments Commune de Cernay



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.

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	2 865	38,7%
5 – 7	2	3 307	44,7%
8 – 10	3	982	13,3%
11 – 13	4	170	2,3%
14 – 15	5	46	0,6%
16 – 34	6+	25	0,3%
Total	-	7 395	100%

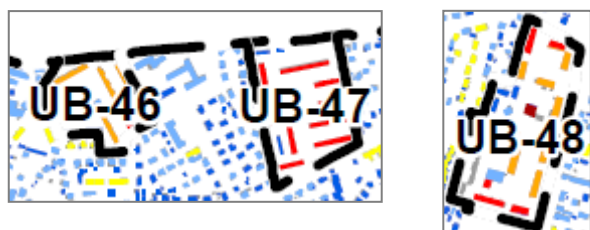
La ville de Cernay présente une véritable variété de hauteurs de constructions : la carte précédente illustre ce patchwork sans pour autant atteindre des points hauts importants.

Sur les 7 395 constructions recensées à Cernay sur le plan cadastral le plus récent, seules 71 dépassent les 13 mètres à l'égout du toit.

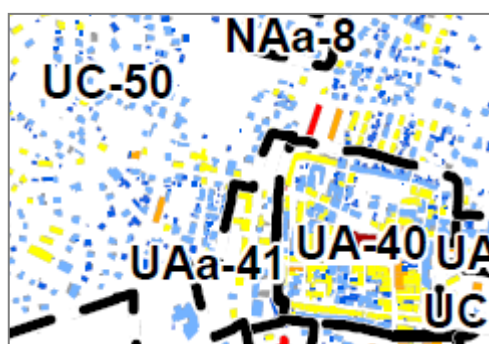
Les constructions les plus importantes (pouvant aller jusqu'à 34 mètres) se retrouvent essentiellement dans les zones U du POS avec un point culminant, l'église, situé en UA.

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
UA	2	34	7
UA-40	2	34	7
UAa-41	3	11	7
UAa-42	4	13	8
UAa-43	4	12	8
UAa-44	3	11	6
UAa1-45	3	14	8
UB	2	26	11
UB-46	3	14	9
UB-47	2	15	10
UB-48	3	26	12
UC	2	28	6
UC-49	5	7	6
UC-50	2	28	6
UC-51	4	10	5
UC-52	2	9	5
UC-65	3	12	5
UC-78	2	18	5
UD	4	10	7
UD-53	5	5	5
UD-54	4	10	7
UE	2	27	7
UEa-55	4	11	8
UEa-57	4	10	8
UEa1-58	4	12	6
UEa2-59	4	9	7
UEa2-71	4	20	7
UEa2-75	3	27	9
UEb-68	3	12	6
UEb1-66	7	8	8
UEb2-70	4	8	6
UEc-56	5	5	5
UEc-60	2	10	5
UEc-61	6	9	7
UEc-62	4	9	6
UEd-63	3	11	7
UEd-74	6	6	6
ZAC	2	16	7
ZAC-64	2	16	7
NA	2	16	7
NAa-5	3	9	6
NAa-6	3	11	8
NAa-7	4	10	7
NAa-8	3	7	6
NAa-9	5	7	6
NAa-11	3	7	4
NAa-12	2	7	5
NAb-13	2	16	9
NA-2	2	5	4
NA-3	5	9	7
NA-67	3	6	5
NA-77	3	3	3
NC	2	15	6
NC-17	6	9	8
NC-18	7	7	7
NCd-28	2	2	2
NCC-26	4	6	5
NCC-27	4	15	7
NCA-23	2	4	3
NCA-19	3	7	6
NCA-22	4	5	5
NCA-21	3	3	3
NCA-20	6	8	7
Ncb-25	4	7	6
Ncb-24	4	4	4
ND	3	14	5
ND-33	3	5	4
NDa-36	3	6	4
ND-30	3	8	5
ND-29	3	3	3
ND-31	5	6	6
ND-32	4	5	5
NDa-37	3	14	6
NDa-34	5	5	5
Exclu	3	3	3
Exclu-1	3	3	3
Total	2	34	6

La zone UB caractérisée par de l'habitat collectif en barres (UB-46 et UB-47) ou en petits immeubles (UB-48) n'étonne guère par ses hauteurs maximales. Au vu de l'indicateur hauteur, le zonage UB du POS paraît pertinent.



La zone UC-50 comprend également deux constructions hautes, respectivement de 28 et 27 mètres à l'égout correspondant à deux immeubles proches du centre-ville.



Toutefois, c'est la classe de 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée dans l'agglomération : elle comprend 44,7 % des bâtiments de Cernay.

Elle est suivie par la classe 0-4 mètres, en bleu foncé (38,7%), et ce quelque soient les intitulés de zones urbaines ou urbanisables.

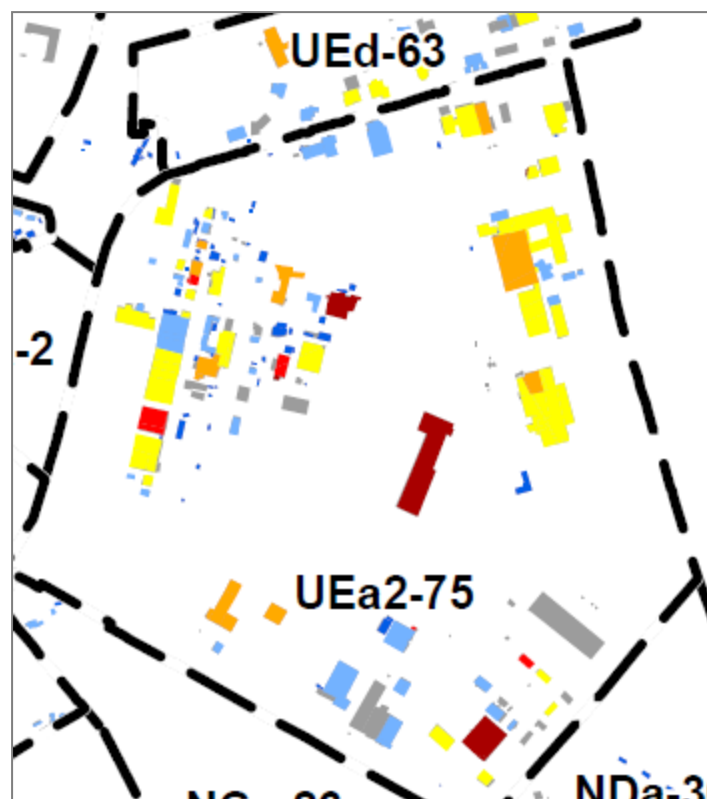
Globalement, la hauteur moyenne en zone UA est de 7 mètres, en zone UB elle est de 11 mètres, en zone UC de 6 mètres et en zone UD de 7 mètres.

En zones d'activités la hauteur moyenne avoisine les 7 mètres (avec quelques points hauts respectivement à 20 et 27 mètres en UEa2-71 et UEa2-75, idem pour les zones urbanisables mixtes sous conditions.

Globalement, la hauteur moyenne des zones U ou dans la ZAC est de 7 mètres (sauf en UB avec 11 m), tout comme en zone NAa, même si çà et là quelques constructions hautes émergent et marquent la silhouette de l'agglomération. Ces valeurs de 7 mètres correspondent à des immeubles de 2 étages.

Dans les zones urbanisables sous conditions (NA indicés) encore disponibles et/ou à mobiliser, un questionnement sur les hauteurs admissibles devra être mené afin de permettre selon les endroits et/ou leur impact topographique, des bâtiments un peu plus hauts.

Les zones d'activités présentent globalement le même type de hauteurs : 7 mètres en moyenne en UE, avec toutefois quelques hauteurs maximales marquées (27 m au plus) notamment en secteur UEa2.



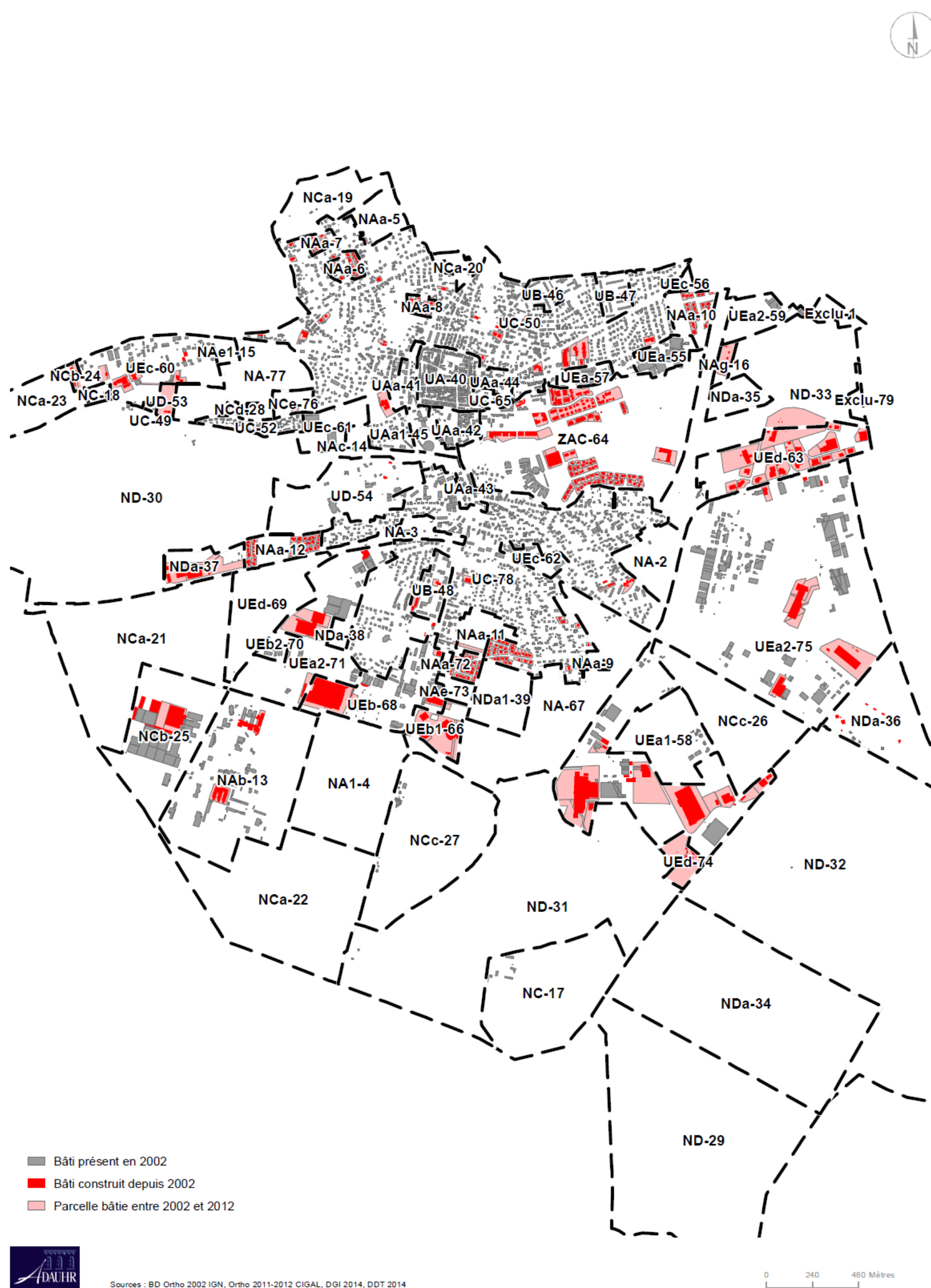
Questionnement et enjeux

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

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

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

Evolution du bâti Commune de Cernay



Eléments méthodologiques

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

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

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

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

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

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

Tableaux de synthèse des données

Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
		m²	en %
UB	3	898	0,4%
UC	154	18 744	8,1%
UD	2	270	0,1%
UE	153	136 535	59,1%
ZAC	162	29 699	12,9%
NAa	174	11 471	5,0%
NAb-g	16	7 795	3,4%
NC	16	18 239	7,9%
ND	24	7 378	3,2%
Totaux	704	231 028	100%

Premier constat : l'ampleur de la dynamique urbaine

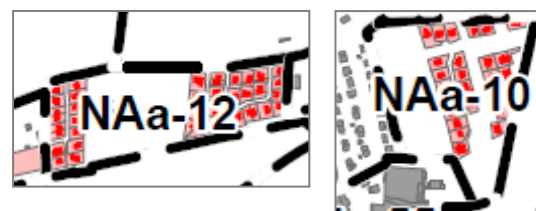
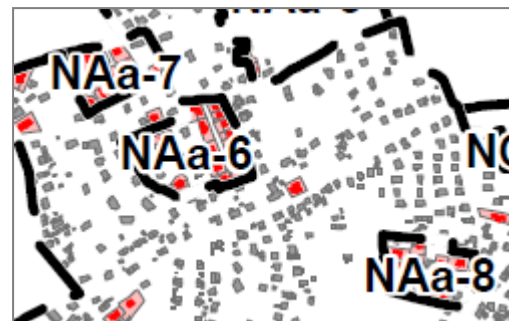
De fait, 704 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 231 000 m² d'emprise bâtie au sol : c'est dire l'ampleur du phénomène constructif sur le ban communal de Cernay.

A titre de comparaison, sur la même période, seulement 273 nouvelles constructions ont été recensées à Guebwiller pour une emprise bâtie au sol de 32 000 m² et 247 à Pfaffstätt.

Deuxième constat : la géographie urbaine de ce phénomène

Si les zones UA, UB et UD ne voient apparaître que 5 nouvelles constructions en 10 ans, la zone UC, avec 154 nouveaux bâtiments, cristallise à elle seule 8 % de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges.

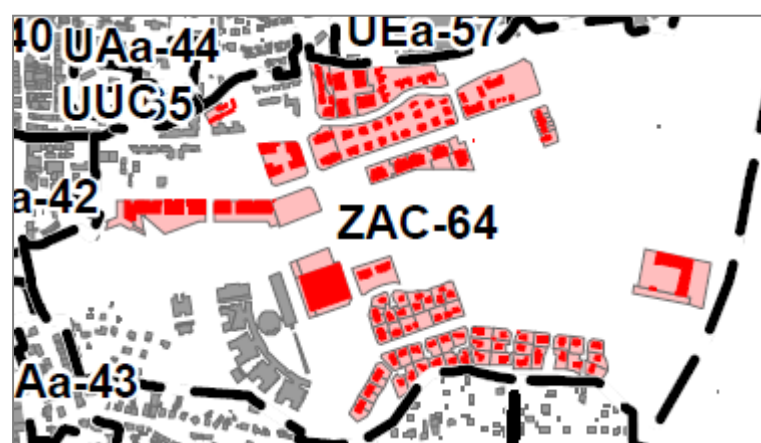
La majorité des zones NAa se sont bien développées et sont aujourd'hui bien avancées (NAa-6, 7, 8, 10, 12, notamment).



Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficies cumulées				
			bâtie au sol (m²)	Taille moyenne du bâti au sol (m²)	bâtie au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UB	UB-48	3	898	299	0,09	5,02	1,8%
UC	UC-50	41	9 396	229	0,94	112,72	0,8%
UD	UD-53	2	154	77	0,02	1,49	1,0%
UC	UC-78	111	9 193	83	0,92	105,78	0,9%
UD	UD-54	2	270	135	0,03	20,88	0,1%
UE	UEa-55	1	62	62	0,01	4,58	0,1%
UE	UEa2-71	4	11 681	2 920	1,17	26,82	4,4%
UE	UEa2-75	40	62 828	1 571	6,28	154,77	4,1%
UE	UEb-68	8	27 582	3 448	2,76	18,95	14,6%
UE	UEb1-66	16	10 002	625	1,00	6,08	16,4%
UE	UEc-56	1	280	280	0,03	0,83	3,4%
UE	UEc-60	16	3 791	237	0,38	18,75	2,0%
UE	UEc-62	1	146	146	0,01	3,15	0,5%
UE	UED-63	56	18 929	338	1,89	19,83	9,5%
UE	UED-74	10	1 235	123	0,12	3,74	3,3%
ZAC	ZAC-64	162	29 699	183	2,97	63,35	4,7%
NA	NAa-5	2	205	103	0,02	5,57	0,4%
NA	NAa-6	22	2 001	91	0,20	2,22	9,0%
NA	NAa-7	23	1 775	77	0,18	1,37	13,0%
NA	NAa-8	11	763	69	0,08	1,49	5,1%
NA	NAa-10	45	2 938	65	0,29	5,61	5,2%
NA	NAa-11	2	95	48	0,01	4,63	0,2%
NA	NAa-12	69	3 695	54	0,37	5,53	6,7%
NA	NAb-13	10	7 611	761	0,76	46,44	1,6%
NA	NAg-16	6	184	31	0,02	1,67	1,1%
NC	NCb-24	5	1 805	361	0,18	0,78	23,3%
NC	NCb-25	8	16 048	2 006	1,60	27,02	5,9%
NC	NCC-27	1	24	24	0,00	37,77	0,0%
NC	NCE-76	2	362	181	0,04	2,63	1,4%
ND	ND-33	9	228	25	0,02	47,67	0,0%
ND	NDa-36	10	880	88	0,09	21,68	0,4%
ND	NDa-37	5	6 270	1 254	0,63	6,59	9,5%

La zone représentant la ZAC s'est également fortement développée avec 162 nouveaux bâtiments représentant 13 % de la superficie bâtie cumulée sur des espaces « vierges » de Cernay.

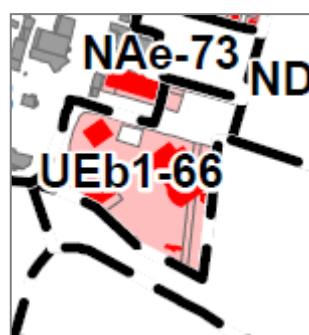
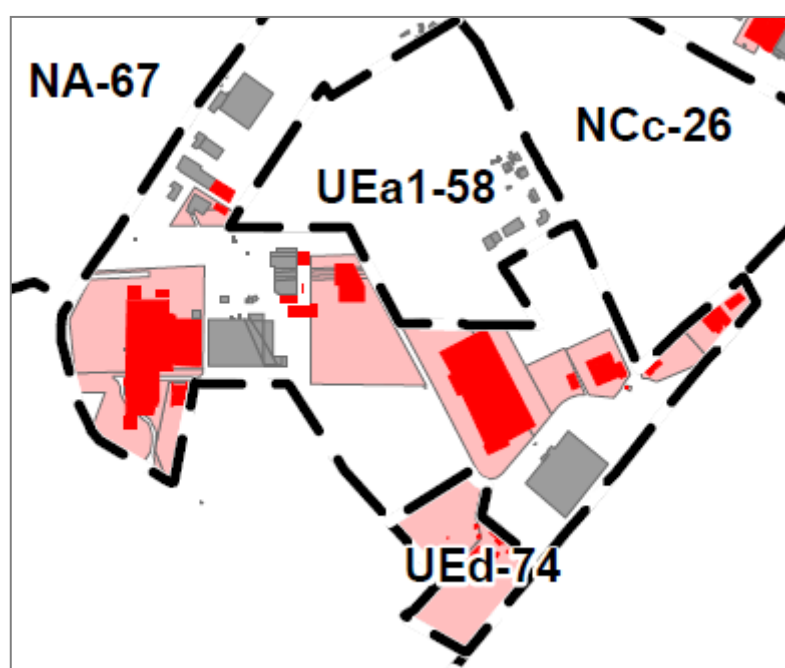
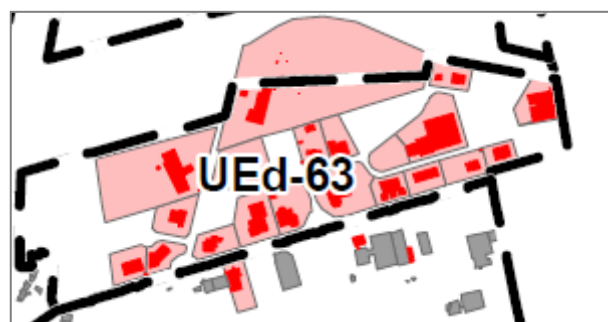
Comme l'illustre l'extrait suivant, la ZAC a connu de grandes opérations d'aménagements :



Au total dans les zones d'habitat mixte (U+ZAC) on dénombre 474 nouvelles constructions en une décennie environ.

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

153 nouvelles constructions ont été recensées en zone UE, soit 59 % de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges de Cernay. Ainsi, c'est plus de 136 500 m² d'emprise bâtie au sol supplémentaire dans la zone UE. Les secteurs UEd-63, UEa2-74 ou 75 ou encore UEb1-66 se sont notamment bien développés.



Quatrième constat : l'impact de la volonté d'équiper la commune

La zone NAb accueille l'IMP St-André qui a poursuivi son aménagement, et le secteur NAg-16 une aire de passage destinée aux gens du voyage.

Cinquième constat : peu de mouvements sont observés dans les zones agricoles et naturelles (sauf dans les zones de loisirs NDa).

La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 90 hectares et affecte environ 545 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 7 % 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).

On retrouve en termes de consommation foncière, à l'instar du nombre de constructions nouvelles observées, une prépondérance des espaces utilisés en zones urbaines du POS : 81 % des surfaces totales consommées, contre 10 % en zone NA, le restant étant observé essentiellement en zone ND pour les sites de loisirs.

De fait, trois zones urbaines se détachent : la zone UE d'activités économiques avec 56 % de la consommation totale, la ZAC avec 13 % et la zone UC avec 10 %.

Ce mouvement sur 10 ans a permis :

- une meilleure utilisation des zones déjà desservies et viabilisées de la commune ;
- l'inscription au POS d'un potentiel urbanisable sous forme d'extensions n'a pas trop été entamé ;
- à confirmé l'attractivité économique de Cernay et ses besoins fonciers dans ce domaine particulier.

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	UAa-41	3	33 935	7	0,00	3,39	0,0%
UB	UB-48	3	50 171	3 236	0,32	5,02	6,4%
UC	UC-50	37	1 127 227	37 705	3,77	112,72	3,3%
UC	UC-78	92	1 057 850	49 686	4,97	105,78	4,7%
UD	UD-53	2	14 925	14 291	1,43	1,49	95,8%
UE	UEa-55	1	45 815	275	0,03	4,58	0,6%
UE	UEa1-58	3	155 622	32	0,00	15,56	0,0%
UE	UEa2-59	1	60 850	20	0,00	6,09	0,0%
UE	UEa2-71	6	268 179	32 479	3,25	26,82	12,1%
UE	UEa2-75	32	1 547 742	215 435	21,54	154,77	13,9%
UE	UEb-68	13	189 482	45 676	4,57	18,95	24,1%
UE	UEb1-66	7	60 803	44 944	4,49	6,08	73,9%
UE	UEc-60	11	187 509	17 266	1,73	18,75	9,2%
UE	UEc-62	1	31 502	811	0,08	3,15	2,6%
UE	UEd-63	30	198 297	110 332	11,03	19,83	55,6%
UE	UEd-74	2	37 450	37 398	3,74	3,74	99,9%
ZAC	ZAC-64	88	633 473	113 927	11,39	63,35	18,0%
NA	NAa-5	6	55 713	952	0,10	5,57	1,7%
NA	NAa-6	33	22 227	10 442	1,04	2,22	47,0%
NA	NAa-7	13	13 690	9 379	0,94	1,37	68,5%
NA	NAa-8	10	14 942	5 921	0,59	1,49	39,6%
NA	NAa-10	29	56 131	14 641	1,46	5,61	26,1%
NA	NAa-11	21	46 336	2 347	0,23	4,63	5,1%
NA	NAa-12	49	55 326	20 445	2,04	5,53	37,0%
NA	NAa-72	4	5 884	250	0,03	0,59	4,3%
NA	NAe-73	3	20 511	3	0,00	2,05	0,0%
NA	NAb-13	2	464 374	11 236	1,12	46,44	2,4%
NA	NAg-16	1	16 702	12 198	1,22	1,67	73,0%
NA	NA-67	4	391 058	253	0,03	39,11	0,1%
NA	NA-77	3	164 707	0	0,00	16,47	0,0%
NC	NCa-23	1	133 963	14	0,00	13,40	0,0%
NC	NCb-24	2	7 754	7 721	0,77	0,78	99,6%
NC	NCb-25	3	270 241	19 208	1,92	27,02	7,1%
NC	NCC-26	2	238 883	15	0,00	23,89	0,0%
NC	NCE-76	3	26 279	1 617	0,16	2,63	6,2%
ND	ND-30	1	1 367 299	2	0,00	136,73	0,0%
ND	ND-31	4	1 082 900	38	0,00	108,29	0,0%
ND	ND-32	2	1 947 723	54	0,01	194,77	0,0%
ND	ND-33	6	476 694	25 767	2,58	47,67	5,4%
ND	NDa-37	2	65 880	32 841	3,28	6,59	49,9%
ND	NDa1-39	8	93 536	17	0,00	9,35	0,0%
Total		544	12 739 586	898 879	90	1274	7,1%

Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et des zones libres du POS (chapitre 2), 90 ha consommés et environ 150 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 ou dans la ZAC.

