

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Kembs



1.c Diagnostic urbain Analyse spatiale

ÉLABORATION DU P.L.U.

APPROUVÉE par Délibération du Conseil
Municipal du : 12 NOVEMBRE 2019

Le Maire



Octobre 2019

Sommaire

1	CARTE DE REPERAGE DES ZONES ET SECTEURS DU POS	3
2	EMPRISE DU BATI DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS.....	7
3	EMPRISE DES INFRASTRUCTURES DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS	13
4	DISTANCE DU BATI EXISTANT PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS	17
5	DISTANCE DU BATI EXISTANT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS.....	21
6	SYNTHESE DES DISTANCES D'IMPLANTATION DU BATI EXISTANT PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET LIMITES DANS LE ZONAGE DU POS.....	25
7	HAUTEURS DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS	28
8	CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS	32
9	IMPACT DES TRANSPORTS EN COMMUN DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS	37

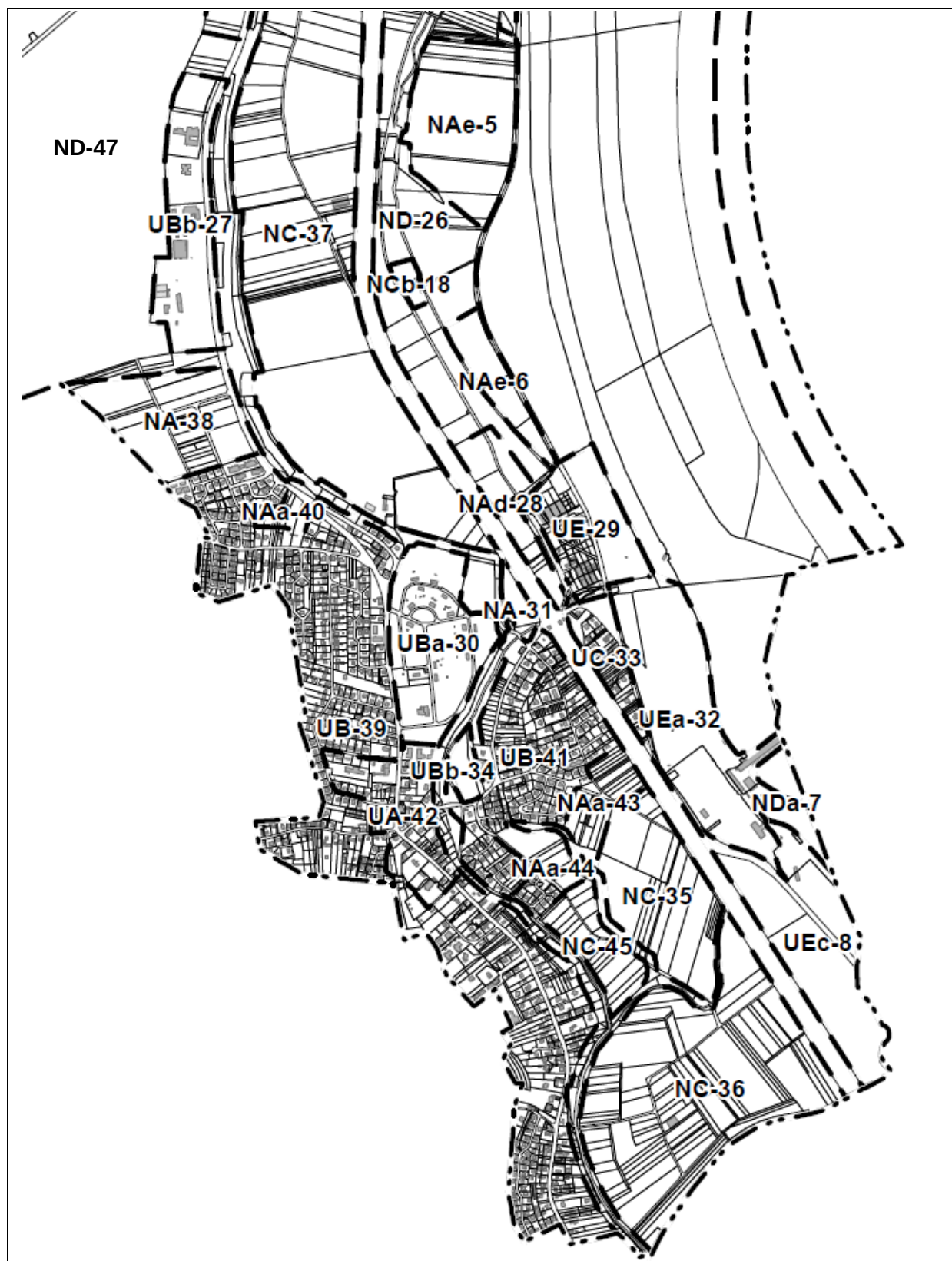
1 Carte de repérage des zones et secteurs du POS¹

Bilan POS - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques
Partie Nord



¹ Bien que le Plan d'Occupation des Sols soit devenu caduc le 27 mars 2017 en application de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme antérieur a servi de base à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. C'est donc les dispositions qui ont généré le tissu urbain existant qui sont analysées dans le présent document.

Bilan POS - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques
Partie Sud



Eléments méthodologiques

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

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), 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 Kembs au travers de son plan de zonage POS délimite 22 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage (52 secteurs identifiés) pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

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

N.B. : la commune de Kembs présente la singularité de comprendre de fait deux entités urbaines qui sont le fruit de son histoire, même si elles tendent aujourd'hui à se rejoindre du fait d'une volonté politique et urbaine affirmée dans le POS : Kembs village au Nord, et un ensemble urbain sud que l'on nomme Loechlé, mais qui de fait est l'agglomération de diverses entités (Loechlé, Neuweg, Schaefferhof, Richardshaeuser, et une cité EDF à la morphologie urbaine spécifique).

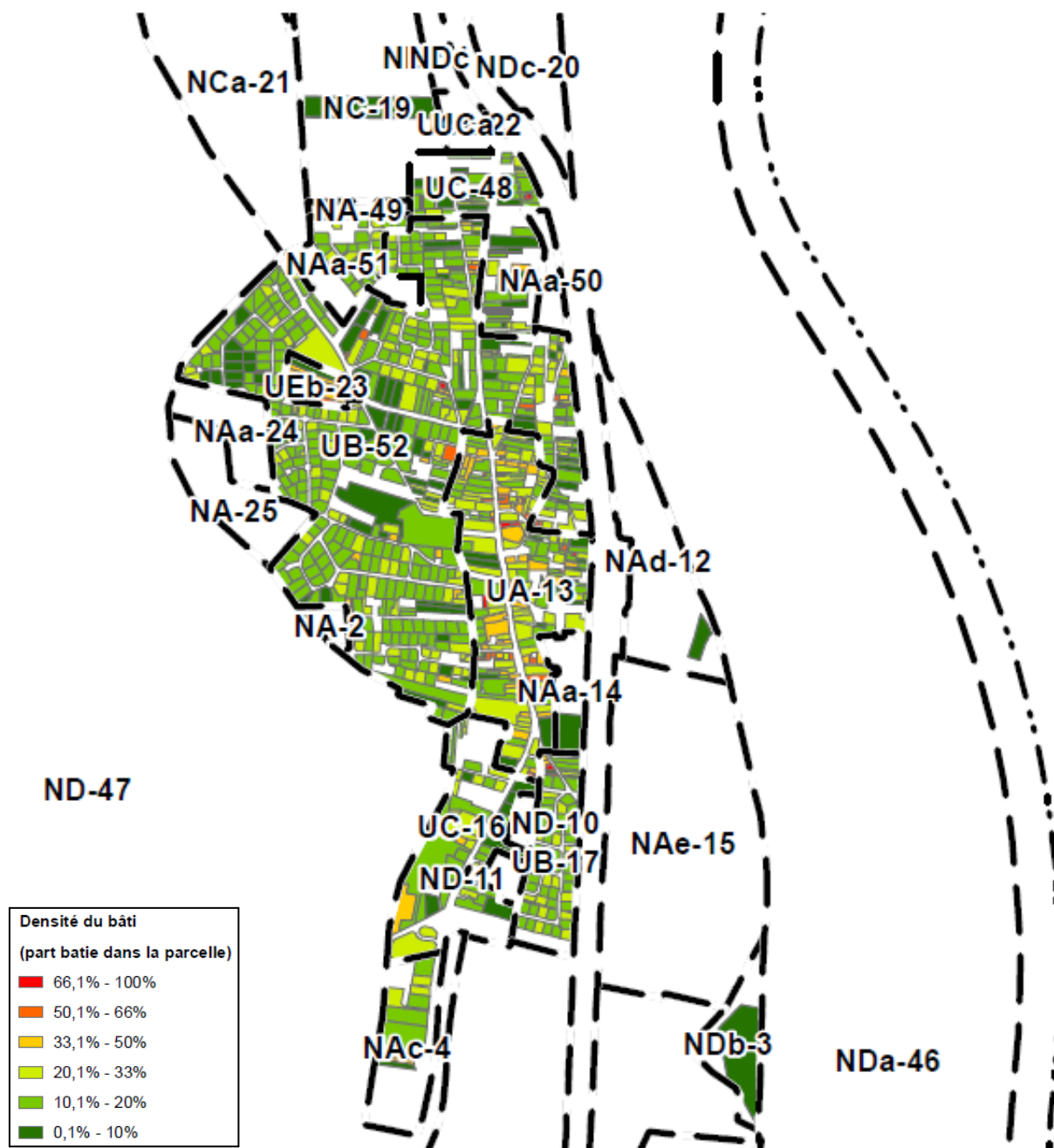
Dans nos commentaires, afin de simplifier le propos, on appellera cette dernière entité Loechlé, et la partie nord Kembs

Type	POS	Analyse	Superficie	
1_U	UA	UA-13	18,00	27,66
	UA	UA-42	9,66	
	UB	UB-17	5,82	179,35
	UB	UB-39	68,41	
	UB	UB-41	20,92	
	UB	UB-52	55,78	
	UBa	UBa-30	14,00	
	UBb	UBb-27	12,78	
	UBb	UBb-34	1,63	
	UC	UC-16	11,29	26,36
	UC	UC-33	4,52	
	UC	UC-48	8,98	
	UCa	UCa-22	1,56	48,39
	UE	UE-29	9,93	
	UEa	UEa-32	20,42	
	UEb	UEb-23	1,45	
	UEc	UEc-8	16,59	

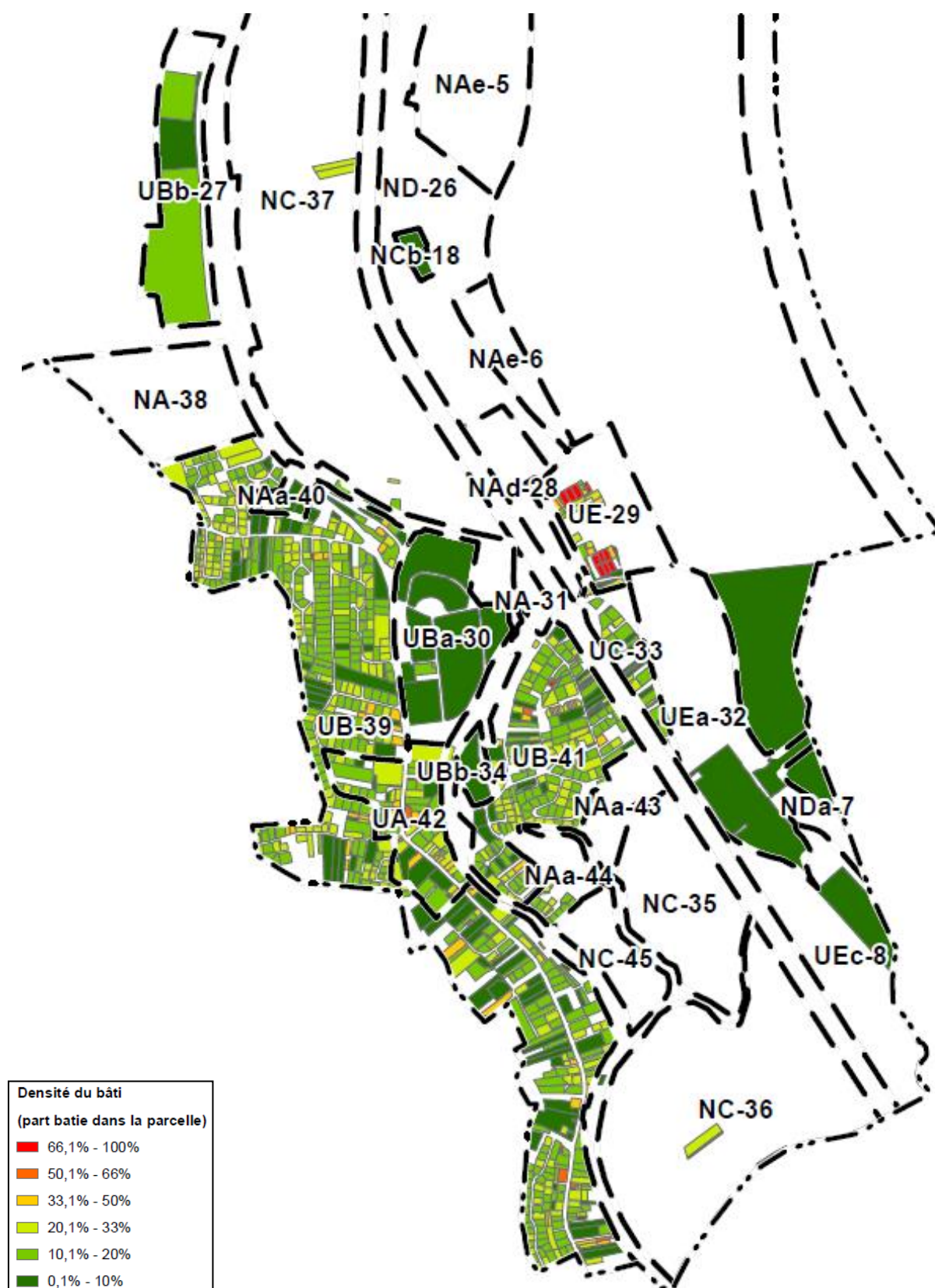
Type	POS	Analyse	Superficie	
2_NA	NAa	NAa-14	2,34	42,61
	NAa	NAa-24	3,43	
	NAa	NAa-40	1,68	47,75
	NAa	NAa-43	4,19	
	NAa	NAa-44	3,93	
	NAa	NAa-50	1,47	
	NAa	NAa-51	4,82	
	NAc	NAc-4	5,74	
	NAd	NAd-12	9,76	
	NAd	NAd-28	5,25	
	NAe	NAe-5	15,13	
	NAe	NAe-6	4,56	20,77
	NAe	NAe-15	28,06	
	NA	NA-2	0,79	193,44
	NA	NA-25	5,17	
	NA	NA-31	1,45	
	NA	NA-38	12,50	
	NA	NA-49	0,86	
3_NC	NC	NC-19	31,12	1 059,94
	NC	NC-35	14,46	
	NC	NC-36	38,39	
	NC	NC-37	69,62	
	NC	NC-45	5,30	
	NCa	NCa-9	15,76	
	NCa	NCa-21	17,85	
	NCb	NCb-18	0,92	
4_ND	ND	ND-10	0,70	1 059,94
	ND	ND-11	1,01	
	ND	ND-26	35,01	
	ND	ND-47	637,37	
	NDa	NDa-7	3,04	
	NDa	NDa-46	361,03	
	NDb	NDb-3	3,70	
	NDc	NDc-1	3,59	
	NDc	NDc-20	14,49	

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

Emprise du bâti
Partie Nord



Emprise du bâti
Partie Sud



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

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

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

On recense 34 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables : respectivement 14 en zone agricole (NC du POS) et 20 en zone et secteurs naturels (ND du POS) pour lesquels une réflexion particulière devra être engagée 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 en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	du bâti dans la zone
NC	NC-19	0,01	0,09	31,12	7,7%	0,3%
NC	NC-19	0,00	0,00	31,12	30,6%	0,0%
NC	NC-19	0,00	0,00	31,12	10,1%	0,0%
NC	NC-19	0,01	5,67	31,12	0,1%	18,2%
NC	NC-19	0,06	1,60	31,12	3,5%	5,1%
NC	NC-36	0,07	0,33	38,39	21,2%	0,9%
NC	NC-36	0,00	0,13	38,39	3,2%	0,3%
NC	NC-36	0,01	0,07	38,39	20,0%	0,2%
NC	NC-37	0,04	0,21	69,62	21,5%	0,3%
NC	NC-37	0,08	0,26	69,62	29,6%	0,4%
NC	NC-37	0,01	0,10	69,62	10,2%	0,1%
NC	NC-37	0,09	16,58	69,62	0,5%	23,8%
NC	NC-37	0,01	0,03	69,62	23,3%	0,0%
NCb	NCb-18	0,07	0,91	0,92	7,4%	98,3%
ND	ND-47	0,00	0,00	637,37	7,7%	0,0%
ND	ND-47	0,00	0,06	637,37	1,9%	0,0%
ND	ND-47	0,00	0,00	637,37	29,0%	0,0%
ND	ND-47	0,00	0,27	637,37	0,1%	0,0%
ND	ND-47	0,00	0,07	637,37	0,1%	0,0%
ND	ND-47	0,00	0,00	637,37	10,1%	0,0%
ND	ND-47	0,00	0,00	637,37	100,0%	0,0%
ND	ND-47	0,00	0,00	637,37	4,9%	0,0%
ND	ND-47	0,00	0,11	637,37	0,1%	0,0%
ND	ND-47	0,00	0,46	637,37	0,1%	0,1%
ND	ND-47	0,01	0,14	637,37	4,1%	0,0%
ND	ND-47	0,03	90,25	637,37	0,0%	14,2%
NDa	NDa-46	0,00	0,00	361,03	52,8%	0,0%
NDa	NDa-46	0,00	0,00	361,03	17,1%	0,0%
NDa	NDa-46	0,00	0,00	361,03	2,5%	0,0%
NDa	NDa-46	0,00	0,00	361,03	13,6%	0,0%
NDa	NDa-46	0,02	9,66	361,03	0,2%	2,7%
NDa	NDa-46	0,00	0,00	361,03	2,1%	0,0%
NDa	NDa-46	0,00	2,45	361,03	0,1%	0,7%
NDb	NDb-3	0,03	1,98	3,70	1,6%	53,5%

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

Le fait que l'emprise moyenne de la zone UA de Kembs présente le score le plus élevé à l'échelle de la commune (24,3%-UA13) n'étonne guère. Trois constats toutefois :

- Le score reste relativement faible (seul ¼ de la parcelle est surbâtie) et correspond à des valeurs que l'on retrouve dans de gros bourgs, mais pas dans des villes ;
- Le cœur de Loechlé est plus faible : 18,1% pour la zone UA-42, et s'apparente davantage à de la zone UB ;



Pour le centre de Kembs, on pourrait sur ce seul critère de l'emprise bâtie envisager de petites extensions du périmètre UA comme le montre l'extrait de carte ci-contre

L'analyse des scores obtenus en zone UB et dans les secteurs UB du POS, montre une bonne homogénéité pour les résultats : 16-17% pour les zones UB, et des résultats plus faibles et plus hétérogènes dans les secteurs (2 à 11%), ce qui sur cet aspect indique que le choix du POS correspondait bien à des typologies bâties différenciées. Le secteur UBa (3,4% d'emprise au sol) correspond à une ancienne cité EDF avec une morphologie typée : des petits immeubles (dont certains ont d'ailleurs été détruits, et d'autres sont sous-utilisés, voire vides) implantés dans des parcs arborés. Le secteur UBb-34 est un espace en creux de talus, dont la constructibilité ne peut être dense. UBb-27 est un secteur dévolu aux équipements publics et qui s'est fortement étoffé ces dernières années dans le cadre de la mise en œuvre du POS : équipements sportifs, tout d'abord, mairie et EHPAD, projet de résidence seniors, le tout dans un écrin naturel et paysager.

La zone UC comprend de fait quatre secteurs d'analyse. Le score obtenu pour UC-16 (19,1%) situé en « entrée » sud de Kembs, est le fruit d'une urbanisation récente et diversifiée du point de vue de la construction de logements. Cet espace a fait l'objet de diverses opérations d'aménagement, avec notamment l'implantation d'immeubles collectifs, tant sociaux que privés. UC-48 à Kembs et UC-33 à Loechlé avec 13% d'emprise bâtie sont des quartiers plus anciens qui n'ont guère enregistré de changements urbains récents alors qu'il reste potentiellement des espaces utilisables. Le secteur UCa correspond en fait à la déchetterie, d'où son emprise bâtie particulièrement faible.

La zone UE et ses secteurs sont dévolus aux activités économiques : Kembs comprend sur son ban 4 zones ou secteurs particuliers qui sont surbâties. A l'exception du secteur UEb (près de 36%), les scores sont faibles : UEc avec 1,1% est vide en réalité et le score obtenu est probablement dû à une erreur cadastrale et/ou d'analyse. UEa correspond au site de la centrale hydroélectrique dont les emprises bâties sont faibles. UE-29 est une zone d'activité industrielle ancienne (site « Normalu ») dont la moitié est encore disponible. UEb correspond à un site d'activités inséré dans le tissu urbain de Kembs, et dont les grands bâtiments existants sont aujourd'hui sous-utilisés, voire quelque peu anachroniques dans la morphologie bâtie actuelle.

Les zones d'extension inscrites au POS de Kembs pour de l'urbanisation sont de 4 types :

- Les zones NAa sont principalement dévolues à de l'habitat : deux d'entre elles présentent des scores équivalents aux zones UB (+ de 17% d'emprise bâtie) et ont connues ces dernières années une forte urbanisation sous forme majoritaire d'habitat individuel. Le secteur NAa-40 n'a de fait pas réellement été ouvert à l'urbanisation et les 3% annoncés correspondent à des bâtiments légers existants.

- Le secteur NAc correspond à une zone commerciale créée par le POS et qui s'est bien urbanisée : les 20% d'emprise bâtie doivent être nuancés car la partie du site est bien plus dense, le sud accueillant des bâtiments commerciaux nécessitant des parkings importants (exemple : Leaderprice)
- Le secteur NAd-12 est un site touristique, vide pour l'instant. Le score de 3% est lié à du bâti léger préexistant
- La zone NA qui est une zone de réserve foncière non utilisée (NA-25 avec moins de 1% s'explique par une contrainte de protection d'un captage d'eau potable qui n'est plus utilisé d'ailleurs aujourd'hui, et l'emprise bâtie détectée est celle du captage proprement dit).

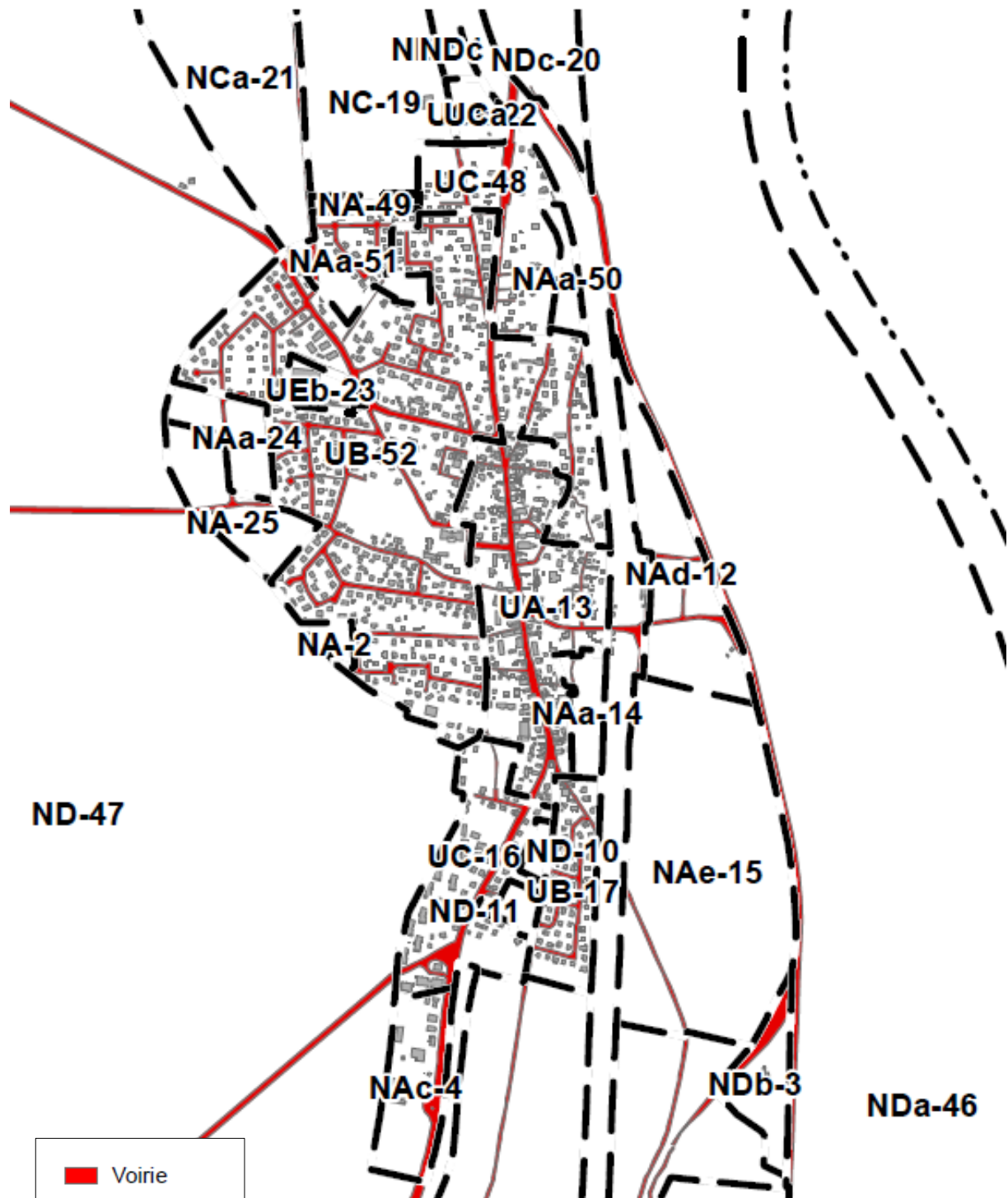
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	du bâti dans la zone
UA	UA-13	3,42	14,08	18,00	24,3%	78,2%
UA	UA-42	1,50	8,28	9,66	18,1%	85,7%
UB	UB-17	0,70	3,99	5,82	17,5%	68,6%
UB	UB-39	8,13	48,66	68,41	16,7%	71,1%
UB	UB-41	2,44	14,41	20,92	16,9%	68,9%
UB	UB-52	6,65	42,02	55,78	15,8%	75,3%
UBa	UBa-30	0,37	10,86	14,00	3,4%	77,6%
UBb	UBb-27	1,05	9,69	12,78	10,8%	75,8%
UBb	UBb-34	0,03	1,24	1,63	2,3%	76,2%
UC	UC-16	1,37	7,15	11,29	19,1%	63,4%
UC	UC-33	0,34	2,61	4,52	13,0%	57,7%
UC	UC-48	0,60	4,51	8,98	13,3%	50,2%
UCa	UCa-22	0,00	0,94	1,56	0,4%	60,4%
UE	UE-29	0,98	6,87	9,93	14,2%	69,2%
UEa	UEa-32	0,77	17,90	20,42	4,3%	87,7%
UEb	UEb-23	0,50	1,41	1,45	35,7%	96,6%
UEc	UEc-8	0,05	4,11	16,59	1,1%	24,8%
NAa	NAa-40	0,00	0,05	1,68	3,0%	3,2%
NAa	NAa-44	0,13	0,75	3,93	17,5%	19,1%
NAa	NAa-51	0,30	1,71	4,82	17,4%	35,4%
NAc	NAc-4	0,45	2,25	5,74	19,9%	39,2%
NAd	NAd-12	0,01	0,31	9,76	2,9%	3,2%
NA	NA-25	0,00	0,22	5,17	0,9%	4,3%

Questionnement et enjeux

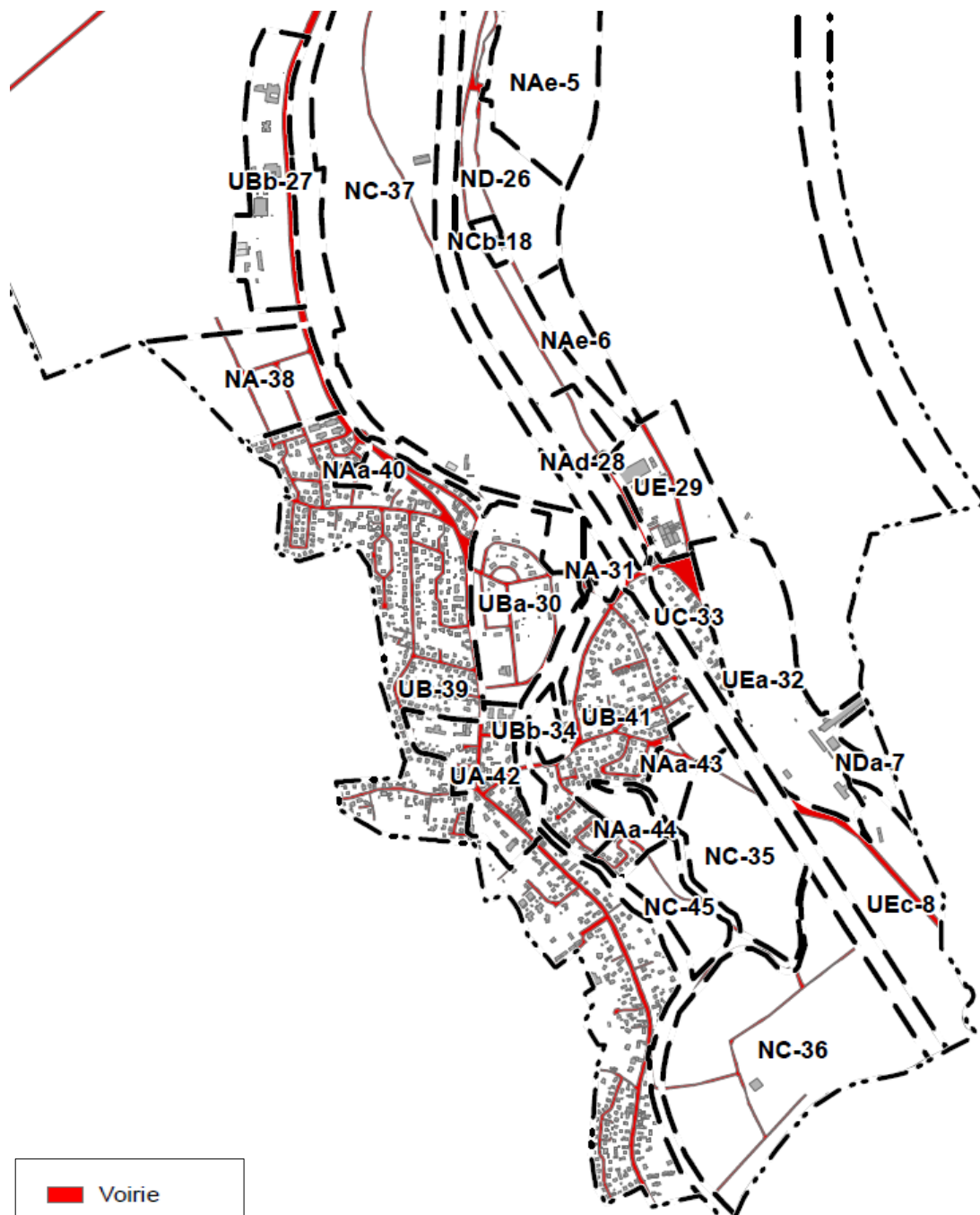
Comment réajuster les délimitations entre zones afin de gagner en cohérence réglementaire (éventuellement en simplification de zonage) et optimiser le foncier urbain disponible ou bâti, a fortiori si le choix de la commune est de rester peu ou prou dans les délimitations du POS actuel ? Une première piste réside dans la suppression des zones UC et leur intégration en UB. Une autre, porte sur la cité EDF et son évolution urbaine possible.

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

Réseau d'infrastructure
Partie Nord



Réseau d'infrastructure Partie Nord



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	Superficie Voies (ha)	Superficie ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	3,3	27,7	11,9%
UB	24,3	177,7	13,7%
UC	3,6	26,4	13,6%
UE	2,1	48,4	4,3%
NAa	1,9	20,4	9,4%
NAc-e	1,46	53,49	2,7%
NAd	0,68	15,01	4,5%
NA	1,6	20,0	8,1%
NC	3,2	193,4	1,6%
ND	17,7	1056,9	1,7%
Totaux	59,7	1639,3	3,6%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises publiques existantes et repérables consomment près de 60 ha. Leur part dans le ban communal est de 3,6 %, pour atteindre près de 26 % dans la zone UC-33. Ce chiffre est quelque peu faussé par la configuration de ce quartier qui jouxte la route départementale, route comprise dans le zonage.

En moyenne, le réseau viaire de la commune de Kembs dans les zones urbaines (Zones U du POS) représente 11,9 % des emprises des zones en question.

Les taux particulièrement faibles d'emprises publiques observés dans certaines zones (UCa-32, UEa ou b, UE par exemple) sont à mettre en regard là aussi avec des configurations particulières, mais qui ici fonctionne à l'inverse : la déchetterie (UCa) ou les zones d'activités profitent des routes départementales et ne sont pas innervées par des réseaux routiers spécifiques, d'où des taux d'emprises bien bas.

Le même constat peut être fait dans les zones urbanisables (NA indicés) où le taux moyen d'emprise des voies est de 5,2 % ce qui est particulièrement faible, mais masque la réalité des secteurs et des opérations.

En effet, les zones d'extension urbaine (NAa) bien engagées, voire abouties, présentent des scores qui oscillent entre 11 et 16 %. A l'opposée, les mêmes zones peu surbâties ont un taux de voirie inférieur à 4 %.

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.

La zone commerciale (NAc) est organisée quant à elle autour d'une contre-allée, d'où un taux supérieur à 20 %.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Voies (ha)	Superficie ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-13	2,24	18,00	12,4%
UA	UA-42	1,06	9,66	11,0%
UB	UB-17	1,02	5,82	17,5%
UB	UB-39	9,55	68,41	14,0%
UB	UB-41	2,66	20,92	12,7%
UB	UB-52	7,76	55,78	13,9%
UBa	UBa-30	1,50	14,00	10,7%
UBb	UBb-27	1,82	12,78	14,3%
UC	UC-16	1,28	11,29	11,4%
UC	UC-33	1,17	4,52	25,9%
UC	UC-48	1,13	8,98	12,5%
UCa	UCa-22	0,00	1,56	0,1%
UE	UE-29	0,57	9,93	5,8%
UEa	UEa-32	0,18	20,42	0,9%
UEb	UEb-23	0,00	1,45	0,0%
UEc	UEc-8	1,34	16,59	8,1%
NAa	NAa-14	0,03	2,34	1,3%
NAa	NAa-24	0,43	3,43	12,5%
NAa	NAa-40	0,27	1,68	15,9%
NAa	NAa-43	0,16	4,19	3,8%
NAa	NAa-44	0,44	3,93	11,2%
NAa	NAa-51	0,58	4,82	12,1%
NAc	NAc-4	1,17	5,74	20,3%
NAd	NAd-12	0,52	9,76	5,4%
NAd	NAd-28	0,16	5,25	3,0%
NAe	NAe-15	0,29	28,06	1,0%
NAe	NAe-5	0,00	15,13	0,0%
NAe	NAe-6	0,00	4,56	0,0%
NA	NA-25	0,22	5,17	4,2%
NA	NA-31	0,11	1,45	7,9%
NA	NA-38	1,25	12,50	10,0%
NA	NA-49	0,03	0,86	3,2%

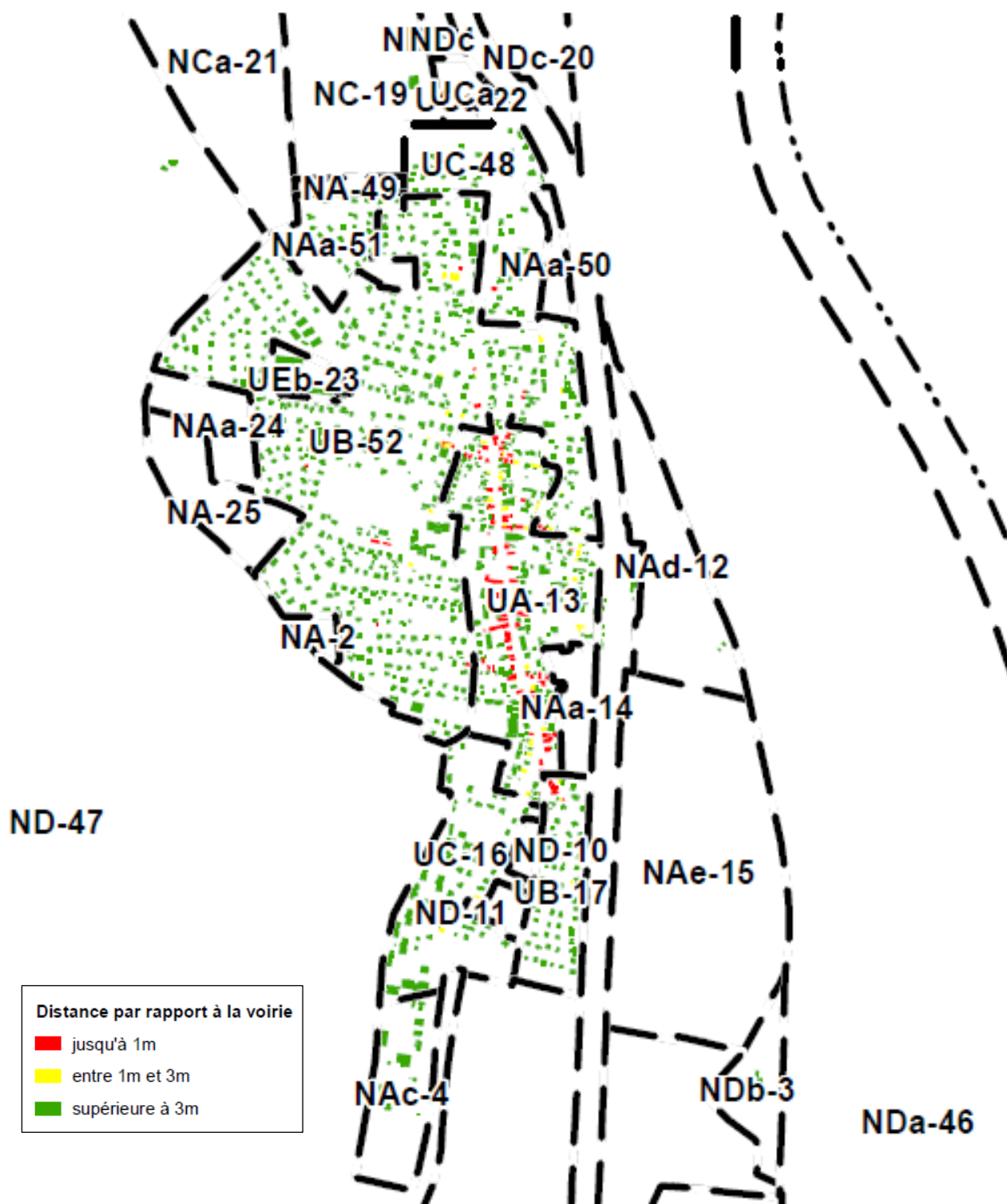
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Voies (ha)	Superficie ZONE (ha)	Part des voies (%)
NC	NC-19	0,42	31,12	1,3%
NC	NC-35	0,23	14,46	1,6%
NC	NC-36	0,87	38,39	2,3%
NC	NC-37	0,82	69,62	1,2%
NC	NC-45	0,16	5,30	3,1%
NCa	NCa-21	0,55	17,85	3,1%
NCa	NCa-9	0,07	15,76	0,5%
NCb	NCb-18	0,02	0,92	1,7%
ND	ND-10	0,00	0,70	0,0%
ND	ND-11	0,01	1,01	0,7%
ND	ND-26	2,97	35,01	8,5%
ND	ND-47	7,62	637,37	1,2%
NDa	NDa-46	6,19	361,03	1,7%
NDb	NDb-3	0,81	3,70	21,8%
NDc	NDc-1	0,00	3,59	0,1%
NDc	NDc-20	0,06	14,49	0,4%

Questionnement et enjeux

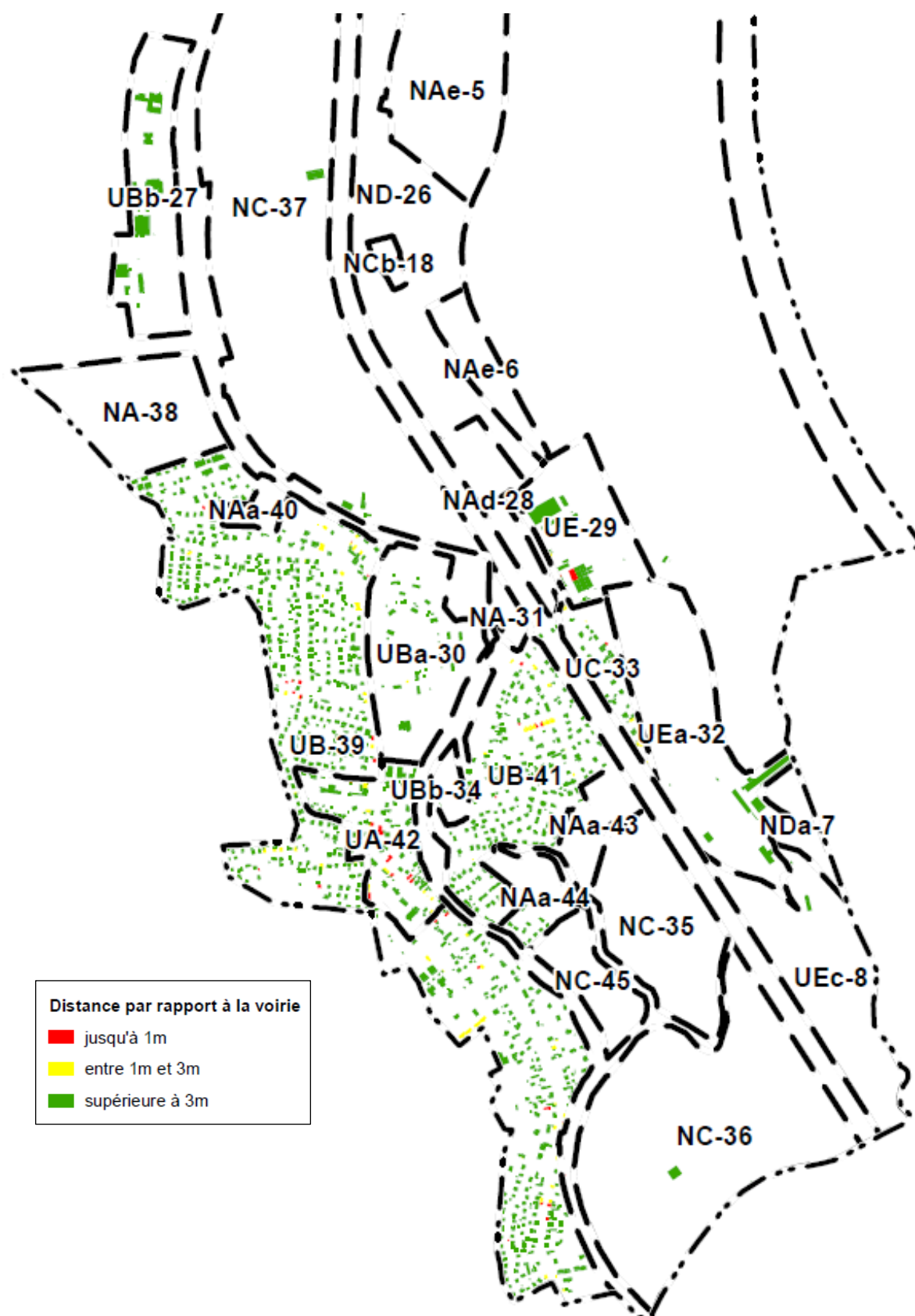
L'enjeu ici porte sur la poursuite de la maîtrise de la consommation d'espace des emprises publiques, notamment viaires et sur la définition de secteurs ou de quartiers urbains à aménager qui pourraient ou devraient faire l'objet d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) afin de définir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

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

Distance par rapport à la voirie
Partie Nord



Distance par rapport à la voirie
Partie Sud



Eléments méthodologiques

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

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

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

ZONE POS	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
	entre 0-1 m	entre 1-3 m	supérieure à 3 m	
UA	111	60	647	818
UB	69	107	3 272	3 448
UC	7	13	305	325
UE	6	2	77	85
Total U	193	182	4 301	4 676
NAa	0	0	52	52
NAc	0	0	25	25
NAd	0	0	2	2
NA	0	0	1	1

Premier constat : la zone UA de Kembs qui graphiquement ressort en rouge, donc avec un bâti à l'alignement, alors que la zone UA de Loechlé ne présente pas cette physionomie. Force est toutefois de constater que 75 à 85 % des bâtiments en zone UA sont implantés en retrait de la voie de plus de 3 mètres (donc de type RNU). Certes, bon nombre de ces constructions sont toutefois situées en seconde position, à l'arrière d'une construction située elle, à l'alignement.

Second constat : dans toutes les autres zones (hors UC-33), c'est le recul de type RNU qui s'impose quasi exclusivement (la part des constructions de ce type est supérieure à 90% et atteint 100% en secteur UCa et UCb). La création de secteurs POS particuliers est donc globalement justifiée au travers de cette règle et a porté ses fruits.

Sur la base de cette règle, la différenciation entre zones UB et UC ne semble pas se justifier. En effet, respectivement 95 % et 94 % des constructions sont de type RNU avec un recul marqué par rapport aux emprises publiques.

Troisième constat : en zone d'activités économiques la règle est au recul de plus de 3 mètres, à l'exception de la zone UE-29 qui correspond à une zone d'activités industrielle plus ancienne et qui présente d'autres formes d'optimisation foncières.

Quatrième constat : dans les secteurs d'extension urbaine, la règle est le recul de type RNU (100% des constructions sont implantées à au moins 3 mètres des emprises publiques, c'est un choix d'urbanisme du POS). Ce constat est identique dans les autres secteurs urbanisables de la zone NA constructible (zone commerciale).

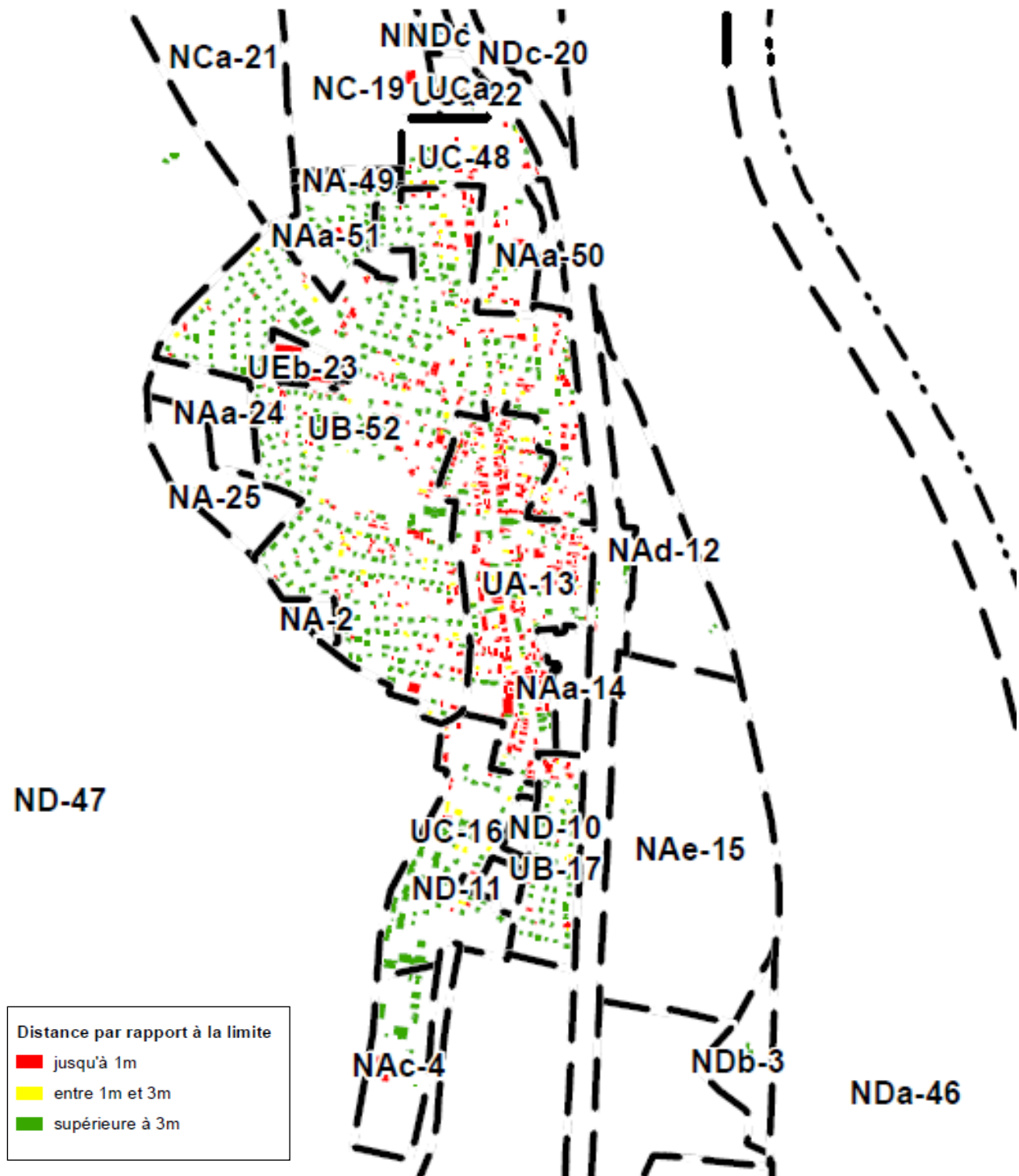
ZONE POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-13	96	47	469	612
	UA-42	15	13	178	206
UB	UB-17	12	3	142	157
	UB-39	31	55	1 448	1 534
	UB-41	6	20	426	452
	UB-52	20	28	1 160	1 208
UBa	UBa-30		1	59	60
UBb	UBb-27			30	30
	UBb-34			7	7
UC	UC-16		6	141	147
	UC-33	4	7	58	69
	UC-48	3		104	107
UCa	UCa-22			2	2
UE	UE-29	6	2	50	58
UEa	UEa-32			15	15
UEb	UEb-23			9	9
UEc	UEc-8			3	3
NAa	NAa-14			1	1
	NAa-40			2	2
	NAa-44			18	18
	NAa-51			31	31
NAc	NAc-4			25	25
NAd	NAd-12			2	2
NA	NA-25			1	1

Questionnement et enjeux

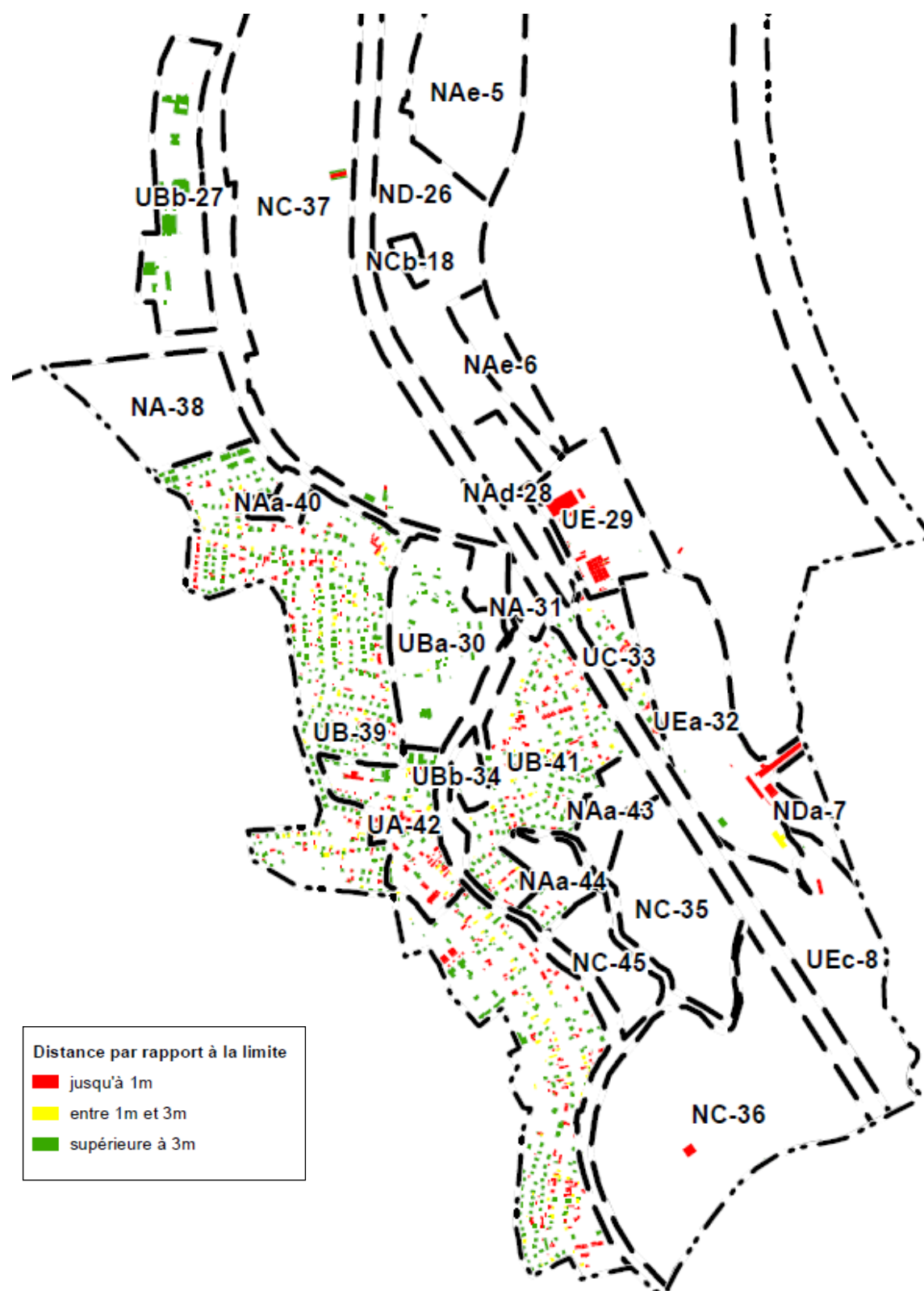
L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situation dans les quartiers ou les îlots. Le choix est par contre difficile tant la morphologie urbaine de la commune est imprégnée de ce recul notable par rapport aux emprises publiques.

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

Distance par rapport à la voirie
Partie Nord



Distance par rapport à la voirie
Partie Sud



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du POS, un des articles obligatoires dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

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

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire (de fait on utilise l'entité emprises 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 ilots 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			Nb constructions
	entre 0-1 m	entre 1-3 m	supérieure à 3 m	
UA	511	88	219	818
UB	1 149	309	1 990	3 448
UC	105	33	187	325
UE	63	6	16	85
Total U	1 828	436	2 412	4 676
NAa	8	1	43	52
NAc	7	0	18	25
NAd	0	0	2	2
NA	0	0	1	1

Les centres (UA) regroupent les ilots et quartiers urbains où les constructions sur limites séparatives sont soit la règle, soit la tendance majeure : seuls 27 % des constructions sont implantées à plus de 3 mètres des limites séparatives. Se sont aussi les secteurs où les bâtiments les plus marquants au sol apparaissent. La tendance est toutefois bien plus marquée dans le centre de Kembs village où l'utilisation des espaces fonciers disponibles est optimisée : 68 % des constructions sur limites contre 47 % à Loechlé.

En zone UB, sauf en secteur UB-17 plus de 70 % des constructions en recul de type RNU), les choix d'implantations sont tous analogues, avec au moins 1/3 de constructions sur limites et des reculs de constructions de type RNU compris entre 50 et 60 %.

La zone UC présente quant à elle deux aspects différenciés : 76 % des constructions en recul de type RNU en UC-16, alors que dans les deux autres zones la part des constructions sur limites est supérieure à celle des reculs de plus de 3 mètres

Il convient toutefois de stipuler qu'en zones UC et UB, l'importance des implantations sur limites dans certains secteurs est partiellement faussée par les constructions d'annexes, peu volumineuses qui ont été autorisées sur limites séparatives

Le même constat peut être posé en zones NA constructibles, ces dernières privilégiant quasi exclusivement le recul de type RNU.

Enfin, en zone d'activités, force est de constater le caractère particulier des secteurs dans leur rapport aux limites séparatives : majoritairement l'implantation des constructions se fait sur limites séparatives. Il est vrai que les bâtiments en question ne sont guère haut et ne présentent pas de contraintes de nuisance importantes.

ZONE POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-13	415	59	138	612
	UA-42	96	29	81	206
UB	UB-17	31	15	111	157
	UB-39	531	162	841	1534
	UB-41	171	47	234	452
	UB-52	415	83	710	1208
UBa	UBa-30		1	59	60
UBb	UBb-27	1		29	30
	UBb-34		1	6	7
UC	UC-16	23	12	112	147
	UC-33	32	11	26	69
	UC-48	50	10	47	107
UCa	UCa-22			2	2
UE	UE-29	44	4	10	58
UEa	UEa-32	9	1	5	15
UEb	UEb-23	8	1		9
UEc	UEc-8	2		1	3
NAa	NAa-14	1			1
	NAa-40	2			2
	NAa-44	3	1	14	18
	NAa-51	2		29	31
NAc	NAc-4	7		18	25
NAAd	NAAd-12			2	2
NA	NA-25			1	1

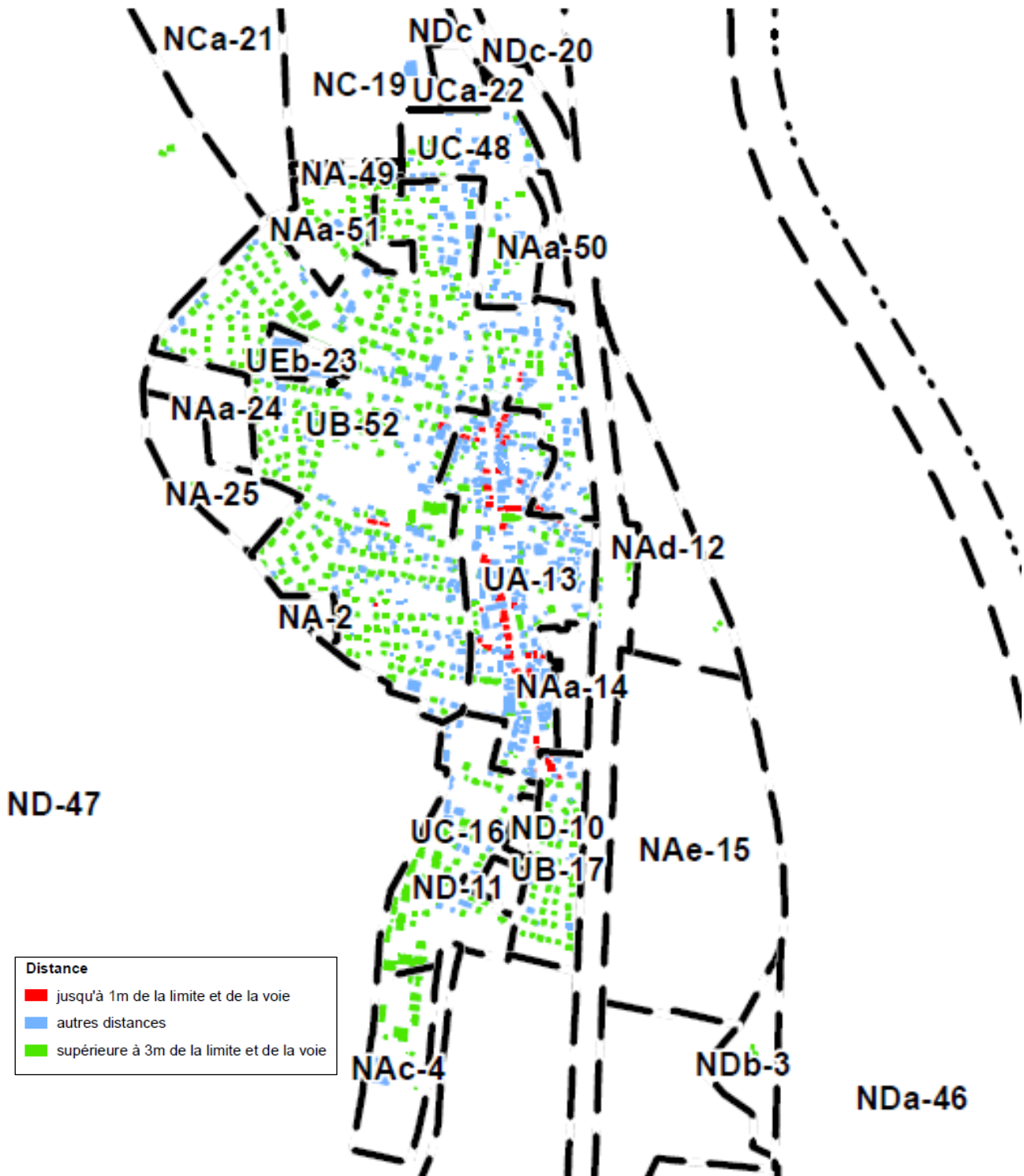
Questionnement et enjeux

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

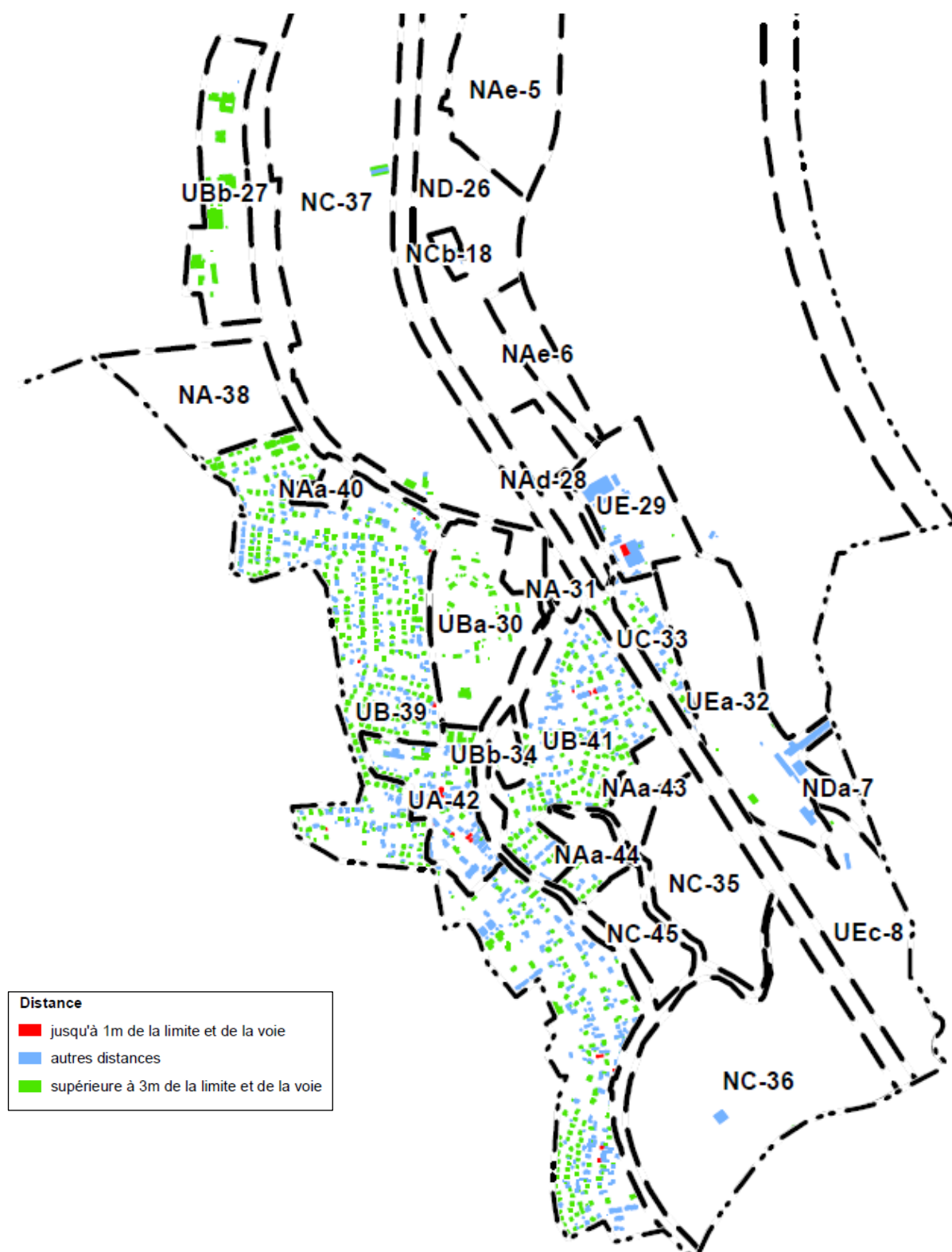
La cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que des réajustements voire des simplifications de zonages sont possibles ou souhaitables et que les choix d'urbanisme dans les zones d'extension existantes ou futures devraient permettre un meilleur usage du foncier disponible.

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

Distance par rapport à la voirie
Partie Nord



Distance par rapport à la voirie
Partie Sud



Eléments méthodologiques

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

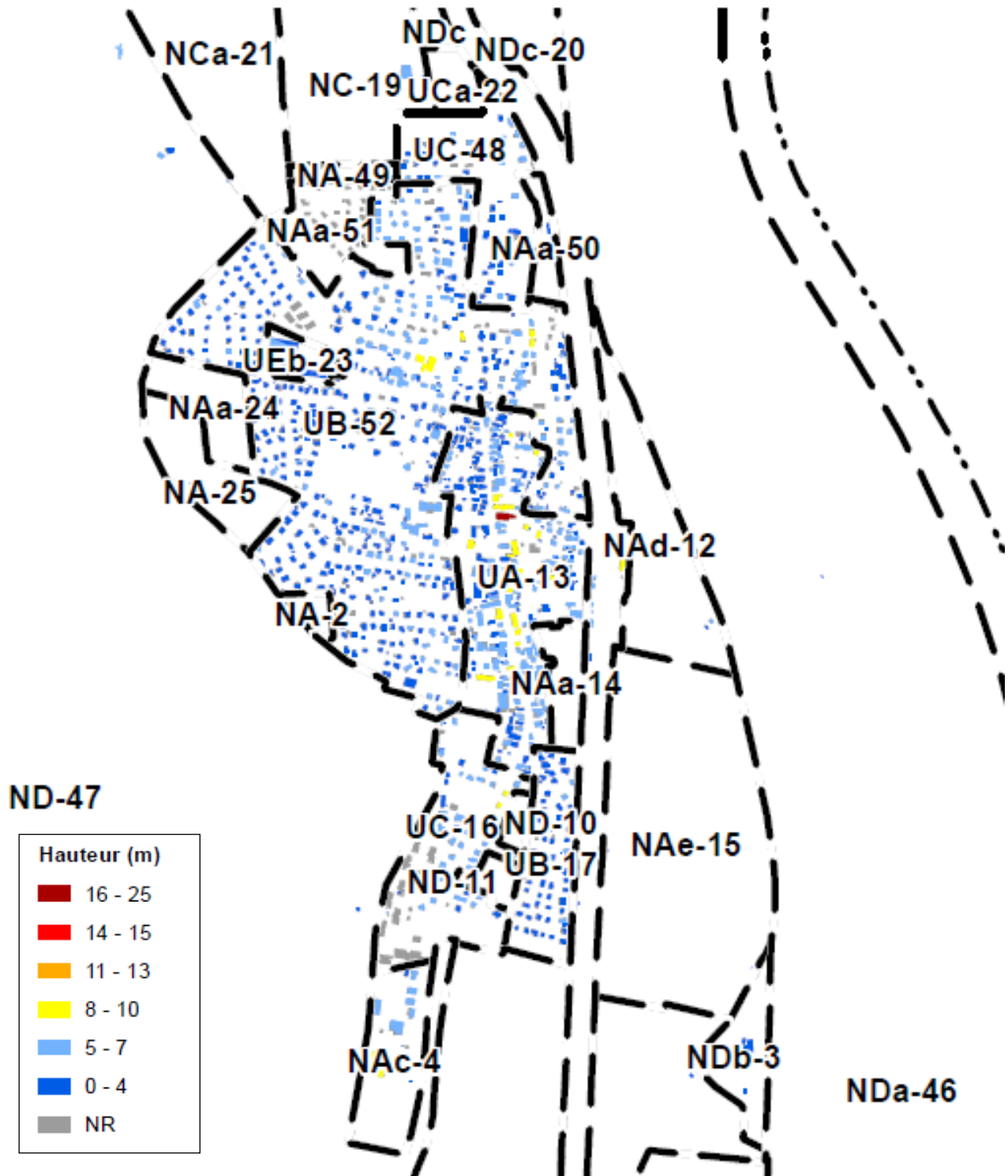
Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations sont et resteront des articles obligatoires dans le PLU.

Trois questions semblent ouvertes sur la base de cette synthèse :

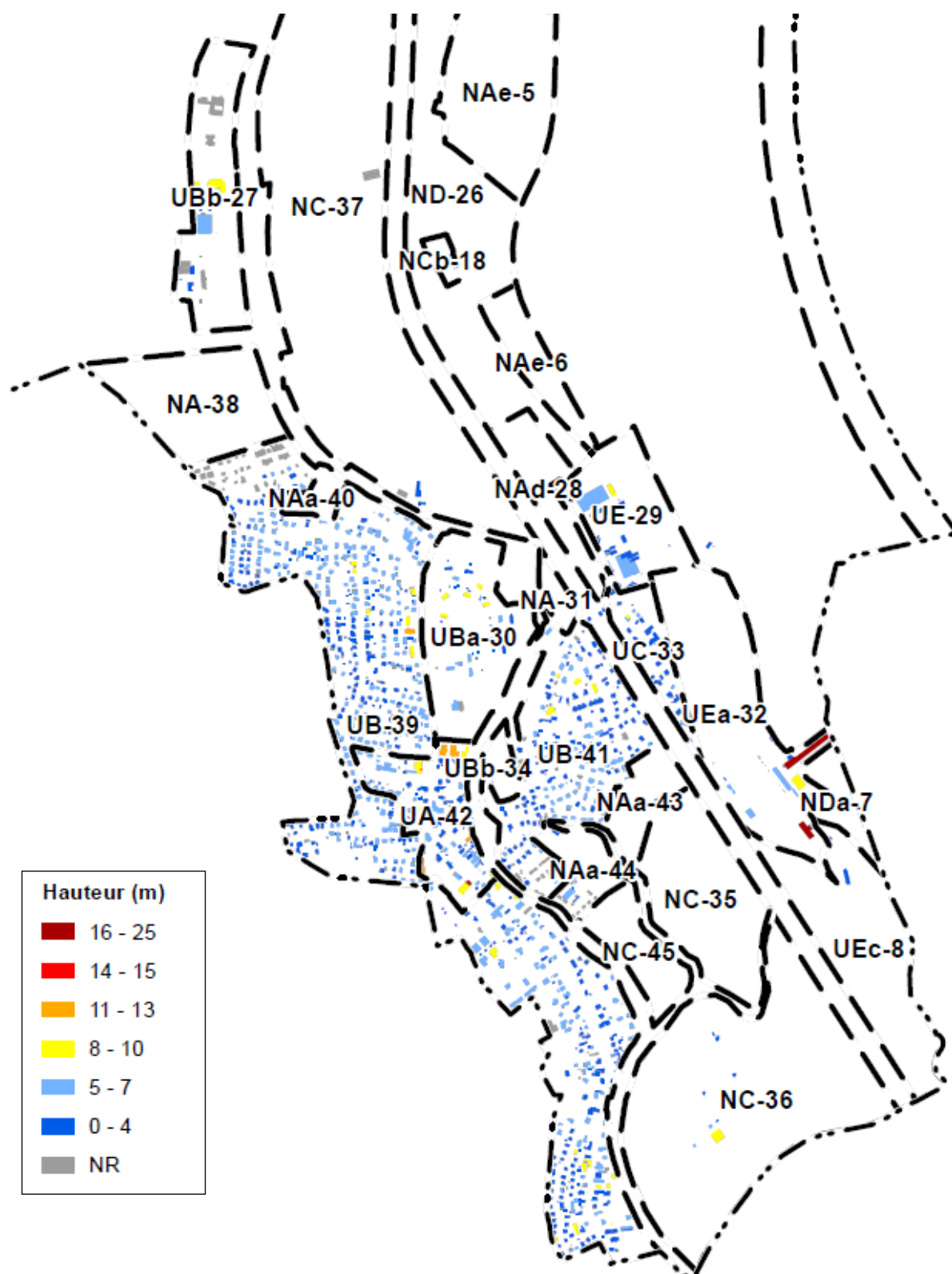
- la pertinence du maintien des zones UC (par rapport aux zones UB) ;
- l'extension éventuelle des limites de la zone UA de Kembs village afin de favoriser la densification urbaine au travers des possibilités d'extension des constructions existantes et/ou du remplissage des quelques vides interstitiels repérés ;
- l'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) pour les zones d'urbanisation, voire pour la zone UBa-30 qui correspond à la cite EDF afin d'optimiser l'usage du foncier disponible, tant dans l'agglomération que dans les extensions à définir.

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

Hauteur à l'égout du toit des bâtiments
Partie Nord



Hauteur à l'égout du toit des bâtiments
Partie Sud



Eléments méthodologiques

Il s'agit là du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données.

- D'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

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

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

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

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

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

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

Tableaux de synthèse des données

Moins d'une trentaine de constructions présentent une hauteur de plus de 10 mètres à l'égout du toit. A l'exception d'un seul (un bâtiment de 13 mètres en secteur NDa-46), ils sont tous situés en zone UA ou UE. Seuls 6 d'entre eux dépassent 15 mètres de haut avec un maximum à 25 mètres en zone UA-42), deux églises d'environ 17-18 mètres.

Globalement, la hauteur moyenne en zone U mixte est de 4-5 mètres, hauteur moyenne que l'on retrouve en zone NAa. Ces valeurs correspondent à des immeubles de 1 étage + sous-sol, voire de deux étages.

Les zones d'activités présentent globalement le même type de hauteurs : 4 mètres en moyenne en UE et NAe, avec deux exceptions en secteur UEa (9 mètres) et NAc, zone commerciale où les bâtiments sont à 7 mètres habituellement.

Force est de constater que Kembs présente dans la diversité de ses zones et quartiers, et ce quelle que soit leur typologie, une très grande homogénéité avec des hauteurs de construction plutôt faibles: seules quelques constructions ressortent de cette silhouette (moins d'une dizaine de fait).

Dans les zones urbanisables sous condition (NA indicés) encore disponibles et/ou à mobiliser, un questionnement sur les hauteurs admissibles devra être mené, et ce d'autant plus dans des secteurs limitrophes, proches de la forêt, dont l'impact semble mesuré même si on augmente les possibilités de construction en hauteur.

Intitulé zone	Hauteur à l'égout du toit		
	Hauteur minimale	Hauteur maximale	Hauteur moyenne
UA	2	25	5
UA-13	2	17	5
UA-42	2	25	6
UB	2	13	4
UB-17	2	6	3
UB-39	2	13	5
UB-41	2	9	4
UB-52	2	9	4
UBa	2	9	5
UBa-30	2	9	5
UBb	2	9	4
UBb-27	2	9	5
UBb-34	2	3	3
UC	2	8	4
UC-16	3	8	5
UC-33	2	8	4
UC-48	2	7	4
UE	2	8	4
UE-29	2	8	4
UEa	4	19	9
UEa-32	4	19	9
UEb	3	8	5
UEb-23	3	8	5

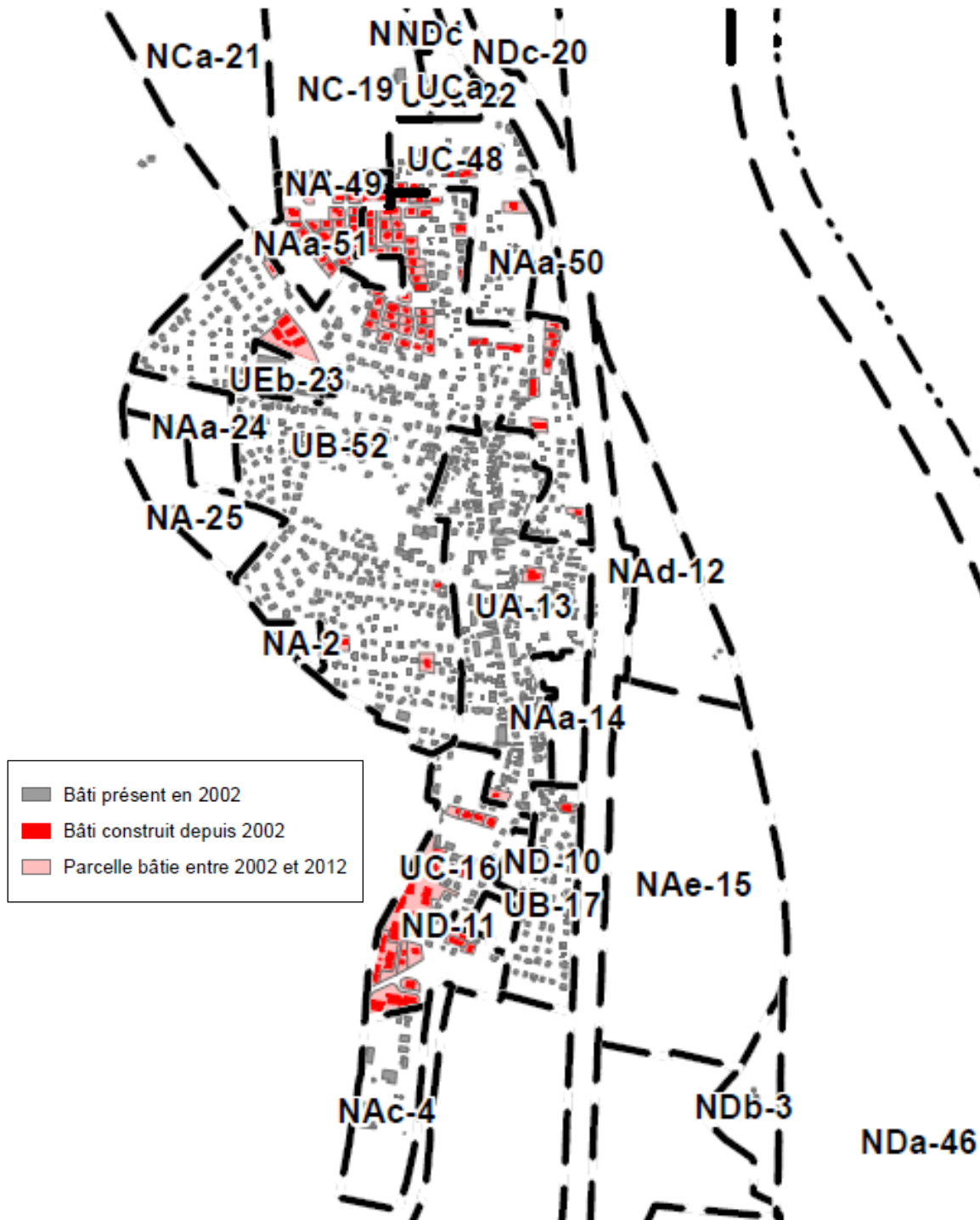
Intitulé zone	Hauteur à l'égout du toit		
	Hauteur minimale	Hauteur maximale	Hauteur moyenne
NAa	3	7	4
NAa-14	7	7	7
NAa-40	6	6	6
NAa-44	3	5	4
NAa-50	3	4	4
NAc	4	9	7
NAc-4	4	9	7
NAd	4	5	5
NAd-12	4	5	5
NAe	3	5	4
NAe-15	3	5	4
NA	4	4	4
NA-25	4	4	4
NC	2	8	4
NC-19	5	5	5
NC-36	2	8	4
NC-37	2	4	3
NCb	5	6	6
NCb-18	5	6	6
ND	2	10	6
ND-26	3	3	3
ND-47	2	10	6
NDa	2	13	5
NDa-46	2	13	5
NDb	2	4	3
NDb-3	2	4	3

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer des critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Kembs, a fortiori si on souhaite ou doit rester dans les contours de zonages du POS ? La mixité urbaine souhaitée par le législateur depuis la loi SRU passe aussi par des amplitudes de hauteurs peut-être un peu plus importantes dans des zones de type UB (et UC si on les agglomère aux zones UB), ou AU indicées encore disponibles

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

Evolution du bâti
Partie Nord



Evolution du bâti
Partie Sud



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

Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges

Zone	Nb de bâtiments)	m2	en %
UA	10	2 187	4,1%
UB	332	35 228	65,6%
UC	98	9 662	18,0%
UE	2	432	0,8%
NAa	49	4 303	8,0%
NC	4	1 707	3,2%
ND	3	149	0,3%
Totaux	498	53 668	100%

Premier constat : l'ampleur de la dynamique urbaine

De fait, près de 500 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 53 670 m² d'emprise bâtie au sol : c'est dire l'ampleur du phénomène constructif sur le ban communal de Kembs.

Second constat : la géographie urbaine de ce phénomène

Les zones U du POS, certes importantes, cristallisent près de 9 constructions nouvelles sur 10, alors que les zones dites d'extension (NAa), n'en représentent que 8 %.

Troisième constat : la faiblesse de l'attractivité économique

Seules deux constructions ont été recensées en zone UE, pour moins de 500 m² au sol.

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

La zone UBb-27 qui se situe entre les deux entités urbaines (Kembs village et Loechlé) concentre les nouveaux équipements communaux. La carte, comme le tableau suivant montrent l'importance des choix politiques effectués, et l'effort consentis pour accompagner la démographie et la dynamique constructive à Kembs.

Cinquième constat : peu de mouvements sont observés dans les zones agricoles et naturelles.

Intitulé POS	Intitulé analyse)	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie bâtie cumulée au sol (m2)
UA	UA-13	3	508
UA	UA-42	7	1 679
UB	UB-17	3	180
UB	UB-39	95	10 045
UB	UB-41	101	8 492
UB	UB-52	117	9 233
UBa	UBa-30	4	372
UBb	UBb-27	12	6 906
UC	UC-16	88	8 791
UC	UC-33	3	302
UC	UC-48	7	569
UEc	UEc-8	2	432
NAa	NAa-40	2	16
NAa	NAa-44	16	1 318
NAa	NAa-51	31	2 968

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				
			Zone d'analyse (m ²)	Parcelles bâties (m ²)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	Part en % des parcelles dans la zone
UA	UA-13	3	179 977	3 098	0,31	18,00	1,7%
UA	UA-42	1	96 590	5 601	0,56	9,66	5,8%
UB	UB-17	3	58 177	1 096	0,11	5,82	1,9%
UB	UB-39	49	684 119	47 313	4,73	68,41	6,9%
UB	UB-41	65	209 228	42 390	4,24	20,92	20,3%
UB	UB-52	82	557 834	47 728	4,77	55,78	8,6%
UBb	UBb-27	2	127 803	30 911	3,09	12,78	24,2%
UBb	UBb-34	1	16 311	357	0,04	1,63	2,2%
UC	UC-16	17	112 881	35 856	3,59	11,29	31,8%
UC	UC-33	2	45 233	2 239	0,22	4,52	5,0%
UC	UC-48	7	89 835	2 599	0,26	8,98	2,9%
UEb	UEb-23	1	14 546	32	0,00	1,45	0,2%
NAa	NAa-40	4	16 798	543	0,05	1,68	3,2%
NAa	NAa-44	14	39 349	6 339	0,63	3,93	16,1%
NAa	NAa-51	31	48 161	17 072	1,71	4,82	35,4%
		282	2 296 842	243 174	24	230	

La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 24 hectares et affecte environ 280 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 10 % 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 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).

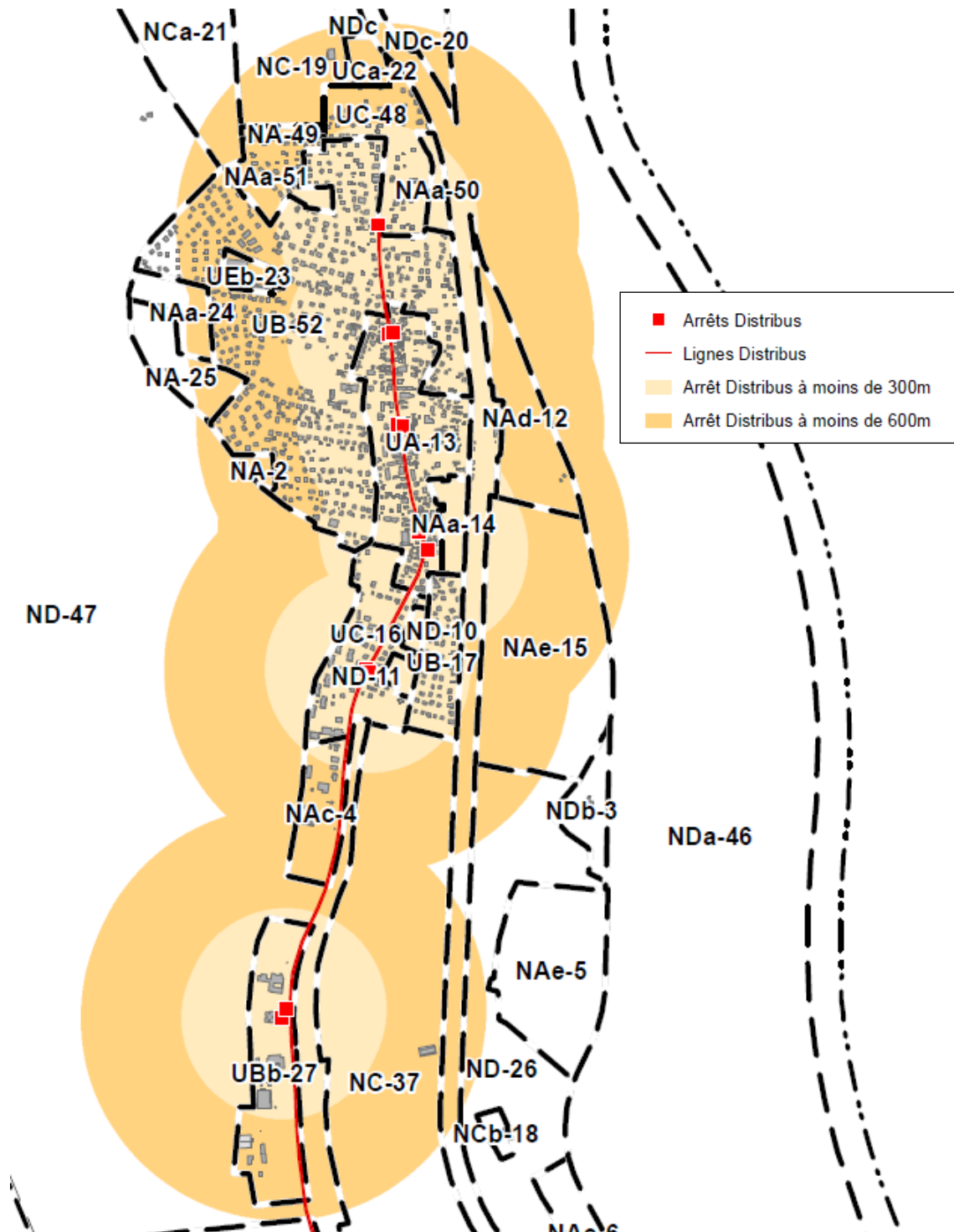
On retrouve en termes de consommation foncière le même ratio qu'en termes de constructions nouvelles observées : 90 % des surfaces utilisées par la dynamique constructive s'est concentrée sur les zones urbaines du POS. De fait, ce mouvement sur 10 ans a permis une meilleure utilisation des zones déjà desservies et viabilisées de la commune et l'inscription au POS d'un potentiel urbanisable sous forme d'extensions n'a guère été utilisé.

Questionnement et enjeux

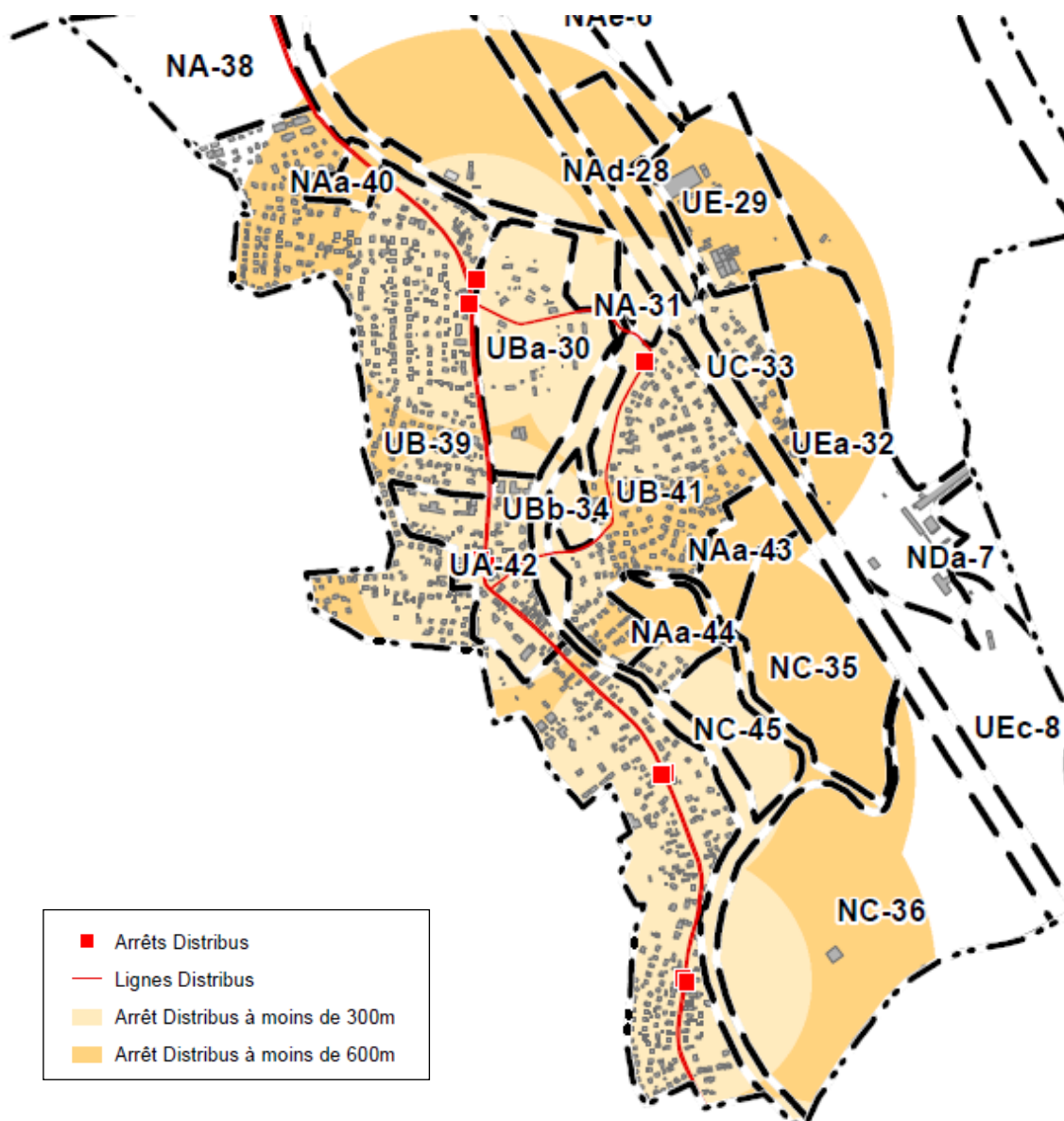
Au vu de ces constats et des zones libres du POS (chapitre 2), le projet de PLU devrait reconsidérer l'inscription de ces zones NA indicées (AU au PLU) au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U.

9 Impact des transports en commun dans le zonage et secteurs d'analyse du POS

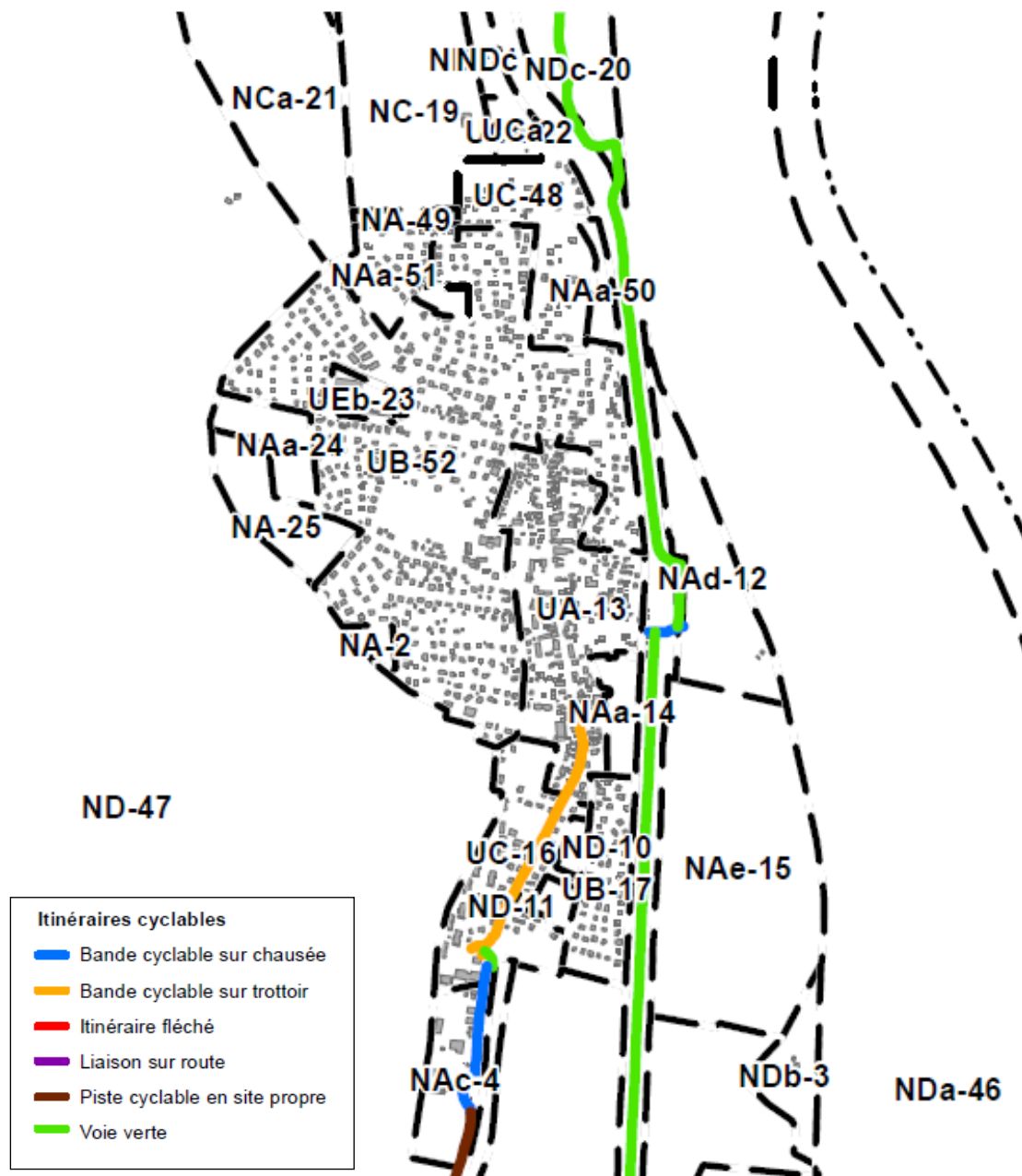
Réseau de transports en commun – Accessibilité
Partie Nord



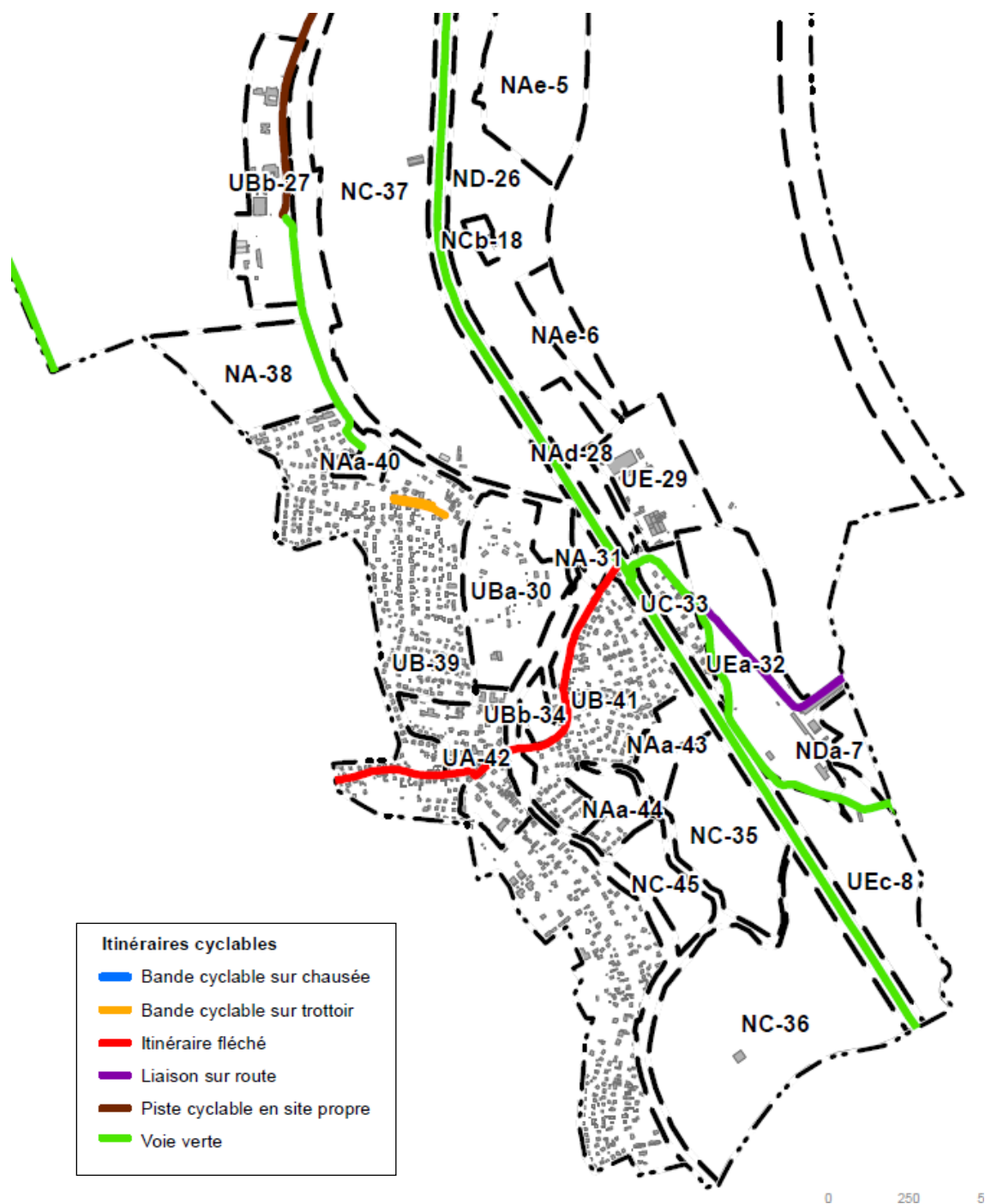
Réseau de transports en commun – Accessibilité
Partie Sud



Réseau de transports doux
Partie Nord



Réseau de transports doux
Partie Sud



Eléments méthodologiques

Les différentes lois récentes (Grenelle et Alur) ont mis l'accent sur la qualité de l'environnement et l'impact que peut avoir les phénomènes d'urbanisation et les mobilités qui leurs sont associées.

Les deux documents qui précèdent illustrent les atouts dont dispose la commune de Kembs en termes de transports en commun et de pistes cyclables (la ville fait partie de la communauté de communes des Trois Frontières qui a mis en place un réseau de transport urbain - Distribus - et accompagne les efforts des communes en termes de circulations douces) : autant de moyens alternatifs au tout voiture.

Le premier document permet d'appréhender sérieusement l'impact du réseau de transports en commun et des arrêts qu'il propose aux habitants de la commune.

Le travail effectué a consisté à superposer au plan cadastral de 2014 les aires de 300 et 600 mètres de distance de chaque arrêt, distance correspondant à des déplacements à pied respectivement de 5 et 10 minutes.

La quasi-totalité des bâtiments de l'agglomération est bien desservie par le réseau et le positionnement de ses arrêts. Notons que les zones d'activités existantes le sont également.

Questionnement et enjeux

La poursuite de l'optimisation foncière et de la densification des zones U du POS est une réponse importante et favorable au bon fonctionnement du réseau de transports en commun Distribus.

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation effective de zones dévolues à de l'habitat pourra (devra ?) s'inspirer de ses possibilités de desserte en transports dans le cadre du PLU

