

PLAN LOCAL d'URBANISME

Document arrêté

Roderen



1. Rapport de présentation
- 1b. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Document arrêté en Conseil Municipal en
date du 4 mai 2017

Le Maire



4 mai 2017

Le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roderen est composé des trois documents suivants :

1a. Diagnostic territorial

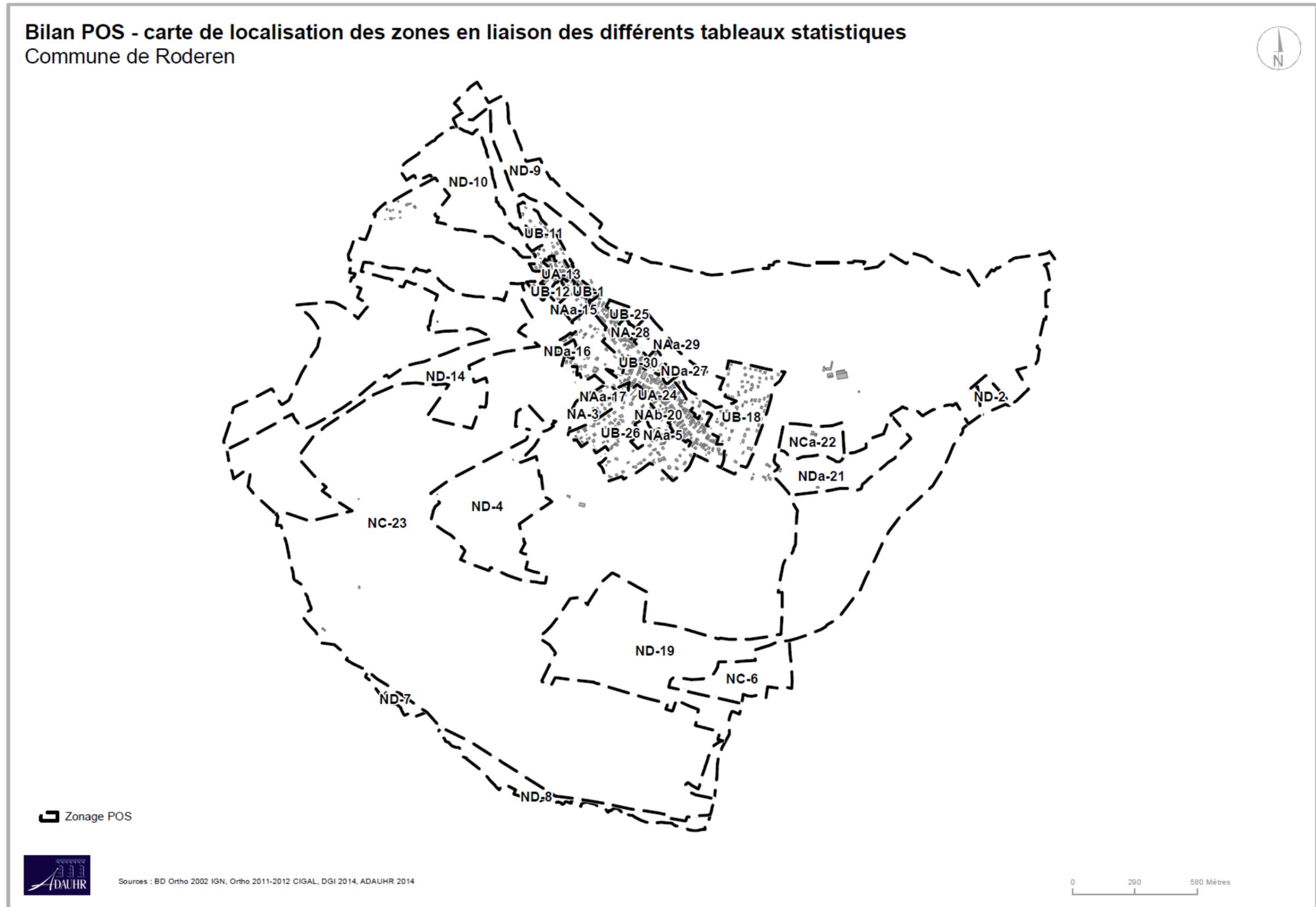
1b. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

1c. Rapport justificatif

SOMMAIRE

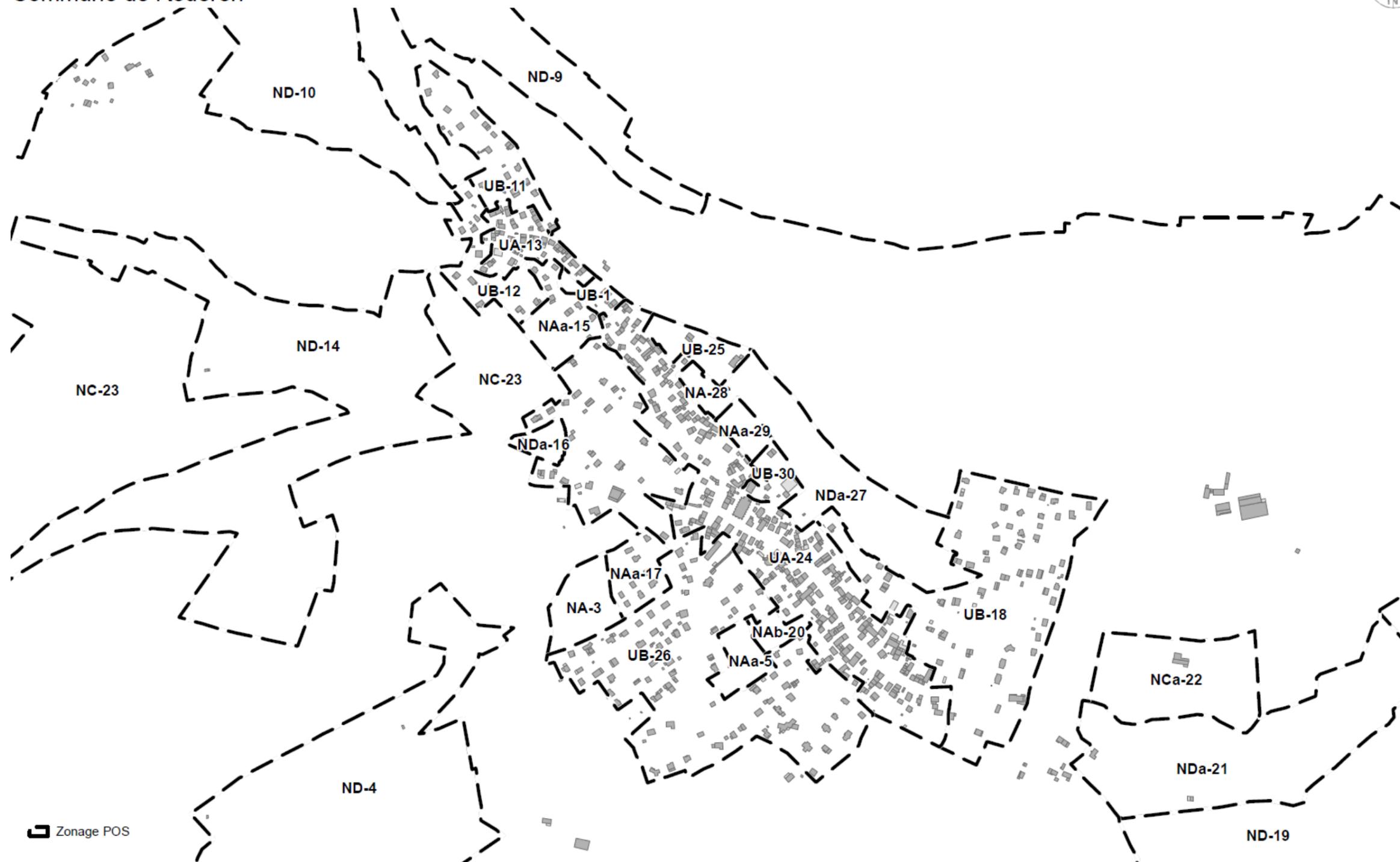
1. Cartes de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur.....	4
2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS.....	7
3. Evaluation du potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat	11
4. Evaluation du potentiel de densification des espaces bâtis.....	16
5. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	18
6. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	22
7. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS	26
8. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	30
9. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS	34
10. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS.....	36
11. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	40

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



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

Commune de Roderen



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

0 125 250 Mètres

Eléments méthodologiques

Le présent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Roderen.

L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération, ses potentialités et son évolution au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et se faisant, d'analyser également la répartition en zones proposées par le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur au travers de ses articles majeurs.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche préconisée vise à analyser les zonages du POS, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur.

Il se peut en effet, que la morphologie actuelle d'une zone 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 Roderen au travers de son plan de zonage POS délimite 9 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 30 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

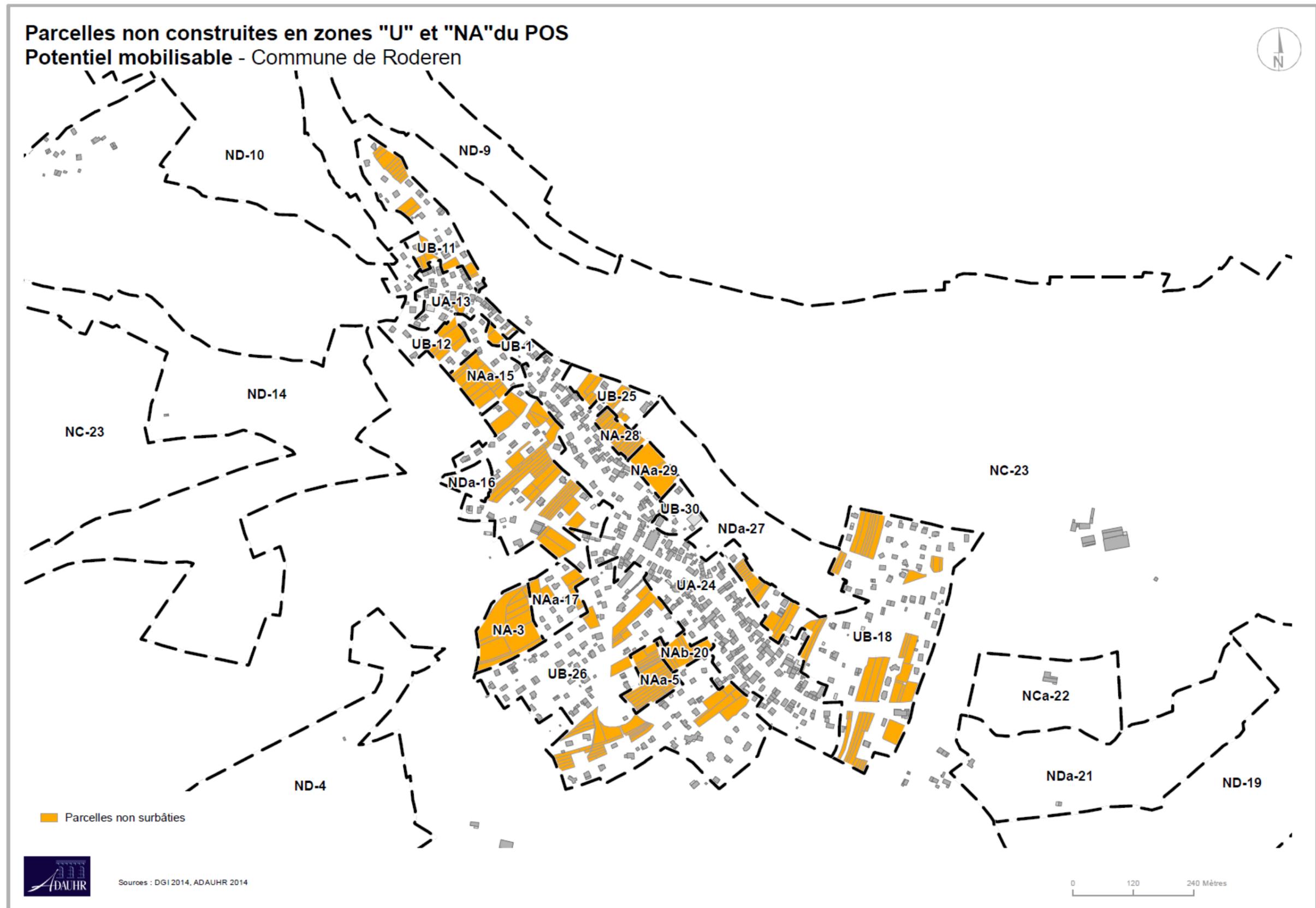
Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse.

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

- La zone UA est une zone d'habitat dense avec commerces et services, qui caractérise le centre ancien du village,
- La zone UB est une zone urbaine avec un bâti plus aéré, caractérisé par l'habitat,
- Les zones NAa et NAb sont des zones d'extension urbaine,
- La zone NA correspond à une zone de réserve foncière.
- La zone NC correspond à une zone agricole protégée,
- La zone NCa est une zone destinée à l'aménagement d'une zone de loisirs,
- La zone ND est une zone naturelle protégée,
- Enfin, la zone NDa correspond à une zone inconstructible.

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)	
01_UA	UA	UA-13	1,5	12,8
01_UA	UA	UA-24	11,3	
02_UB	UB	UB-1	0,5	35,8
02_UB	UB	UB-11	2,5	
02_UB	UB	UB-12	1,9	
02_UB	UB	UB-18	11,2	
02_UB	UB	UB-25	1,1	
02_UB	UB	UB-26	18,0	
02_UB	UB	UB-30	0,7	
09_NA	NAa	NAa-5	0,8	
09_NA	NAa	NAa-15	1,5	
09_NA	NAa	NAa-17	1,2	
09_NA	NAa	NAa-29	0,6	
09_NA	NAb	NAb-20	0,5	
09_NA	NA	NA-3	1,5	
09_NA	NA	NA-28	0,5	473,8
11_NC	NC	NC-6	8,2	
11_NC	NC	NC-23	461,2	
11_NC	NCa	NCa-22	4,4	186,0
12_ND	ND	ND-2	1,6	
12_ND	ND	ND-4	23,0	
12_ND	ND	ND-7	1,4	
12_ND	ND	ND-8	6,8	
12_ND	ND	ND-9	11,5	
12_ND	ND	ND-10	15,2	
12_ND	ND	ND-14	37,0	
12_ND	ND	ND-19	73,7	
12_ND	NDa	NDa-16	0,5	
12_ND	NDa	NDa-21	9,9	
12_ND	NDa	NDa-27	5,4	

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



Eléments méthodologiques

Le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (NA et NA avec indice) du POS de la commune de Roderen. Son but est de montrer le potentiel résiduel existant dans l'agglomération.

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

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG (Système d'Information Géographique) sélectionne les parcelles non surbâties. Le résultat obtenu est ensuite confronté à une vérification sur photo aérienne de l'IGN, en l'occurrence celle de fin 2012 (on sait que les reports de constructions ont souvent au moins deux ans de retard sur le fond de plan cadastral) et à une approche terrain (parcs et stationnements principaux ont notamment été enlevés de ce potentiel) ou communale (prise en compte des opérations en cours).

Les limites de l'exercice sont de deux ordres : technique tout d'abord ; le fond de plan peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles (certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées) ; de temps ensuite : il est difficile de vérifier sur le terrain l'ensemble des résultats.

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

Tableaux de synthèse des données

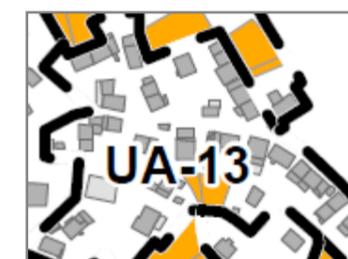
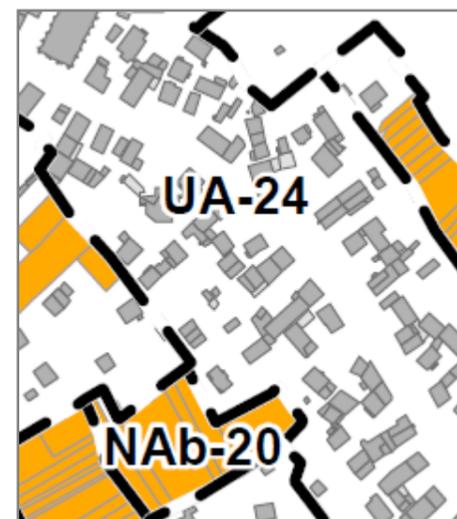
A ce jour l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de 12,58 hectares dans les zones dédiées du POS de Roderen (U et NA), et ce quelque soit leur statut et/ou leur affectation particulière.

Intitulé POS	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m ²	en ha	part en % des vides
UA	6	833	0,08	0,0%
UB	168	78 467	7,85	1,2%
NA	76	46 476	4,65	0,7%
NC	1 588	4 233 093	423,31	66,5%
ND	853	1 747 609	174,76	27,5%
Total	2 691	6 106 478	610,65	

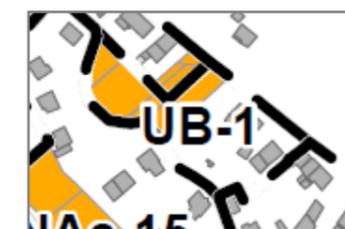
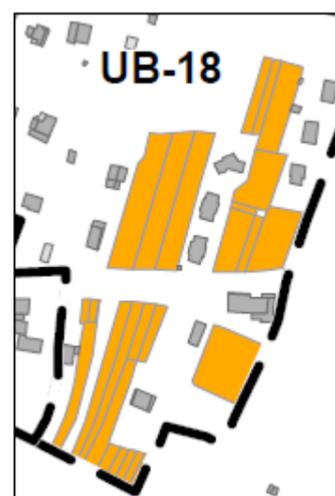
Globalement, le document graphique présenté ci-dessus offre beaucoup de vides, notamment en zone urbaine UB. Le centre ancien UA semble quasiment plein. La commune dispose également de zones de réserves foncières et de zone d'extension peu mobilisées. Globalement, la commune offre un vaste panel de dents creuses.

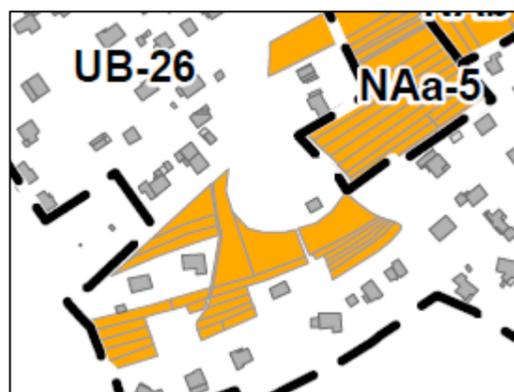
Ce constat est conforté par les chiffres étant donné que la commune de Roderen offre un potentiel constructible théorique de 12.58 ha.

Le centre ancien du village est quasi plein. Ce centre se divise en 2 secteurs : le secteur UA-24 qui n'offre plus qu'une parcelle vide de 0.02ha, et le secteur UA-13 qui lui, offre 5 petites parcelles vides (pour un total de 0.07 ha). Le secteur UA-13 est probablement une extension du centre ancien UA-24.

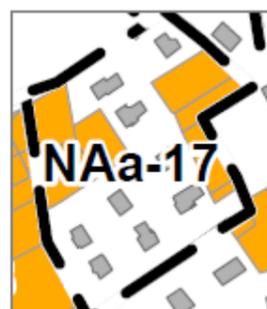
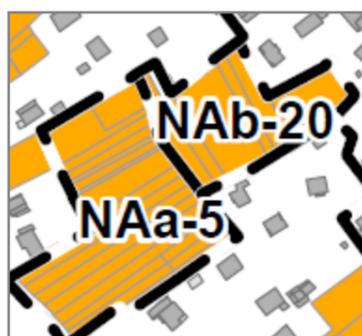
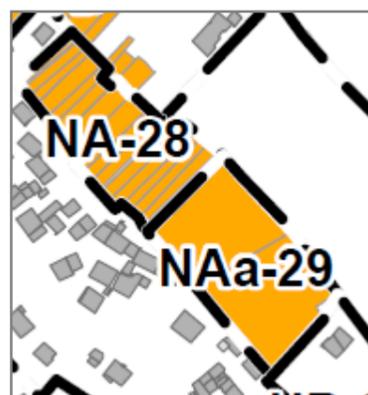


Avec 168 parcelles disponibles, la zone UB est la zone offrant le plus de potentiel foncier. Rares sont les parcelles vides isolées. Le potentiel foncier disponible forme le plus souvent des entités foncières. Avec 76 parcelles disponibles, le secteur UB-26 est largement le moins surbâti avec 3,75 ha disponibles, suivi du secteur UB-18 avec 2.73 ha disponibles (soit 55 parcelles). Le secteur UB-1 semble, quant à lui, le plus surbâti avec seulement encore 2 parcelles disponibles correspondant à 0,08 ha.





Les secteurs d'extension urbaine NAa et NAb sont peu surbâti. Hormis les secteurs NAa-17 et NAa-15 surbâti à plus de 50%, les autres secteurs sont surbâti à moins de 10%. D'ailleurs, certains d'entre eux ne sont commencés (NAa-29).



Au total, la zone NA « stricte » inscrite au POS offre un potentiel constructible de 1.84 ha répartis sur 28 parcelles.



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-13	5	681	0,07	4,6%
UA	UA-24	1	152	0,02	0,1%
UB	UB-1	2	783	0,08	16,8%
UB	UB-11	17	6 158	0,62	24,2%
UB	UB-12	6	3 365	0,34	18,0%
UB	UB-18	55	27 291	2,73	24,4%
UB	UB-25	9	3 348	0,33	31,1%
UB	UB-26	76	37 520	3,75	20,9%
NA	NAa-5	20	8 030	0,80	94,7%
NA	NAa-15	12	6 767	0,68	44,8%
NA	NAa-17	7	3 211	0,32	26,0%
NA	NAa-29	2	5 634	0,56	98,1%
NA	NAb-20	7	4 439	0,44	93,6%
NA	NA-3	12	13 647	1,36	93,0%
NA	NA-28	16	4 747	0,47	95,7%
NC	NC-6	9	80 515	8,05	97,6%
NC	NC-23	1 560	4 119 335	411,93	89,3%
NC	NCa-22	19	33 243	3,32	76,0%
ND	ND-2	3	15 600	1,56	99,7%
ND	ND-4	127	208 033	20,80	90,6%
ND	ND-7	2	14 334	1,43	99,9%
ND	ND-8	19	66 155	6,62	96,9%
ND	ND-9	124	113 357	11,34	98,6%
ND	ND-10	147	148 436	14,84	97,5%
ND	ND-14	213	342 075	34,21	92,5%
ND	ND-19	86	698 421	69,84	94,7%
ND	NDa-16	8	3 041	0,30	60,3%
ND	NDa-21	33	86 962	8,70	88,3%
ND	NDa-27	91	51 195	5,12	94,9%
Total		2 688	6 106 478	610,65	

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 (en U comme en NA), la commune de Roderen n'apparaît pas contrainte dans ses choix en termes d'urbanisme, en termes de marges de manœuvres.

Cependant, il convient de nuancer le constat dressé ici : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière.

De fait, certaines parcelles dites libres ou vides peuvent faire partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas systématiquement disponibles. De même, le fait d'apparaître comme exempté de construction n'est pas synonyme de disponibilité : le phénomène de rétention foncière par les propriétaires, les éventuelles contraintes d'aménagement sur site doivent être prises en considération.

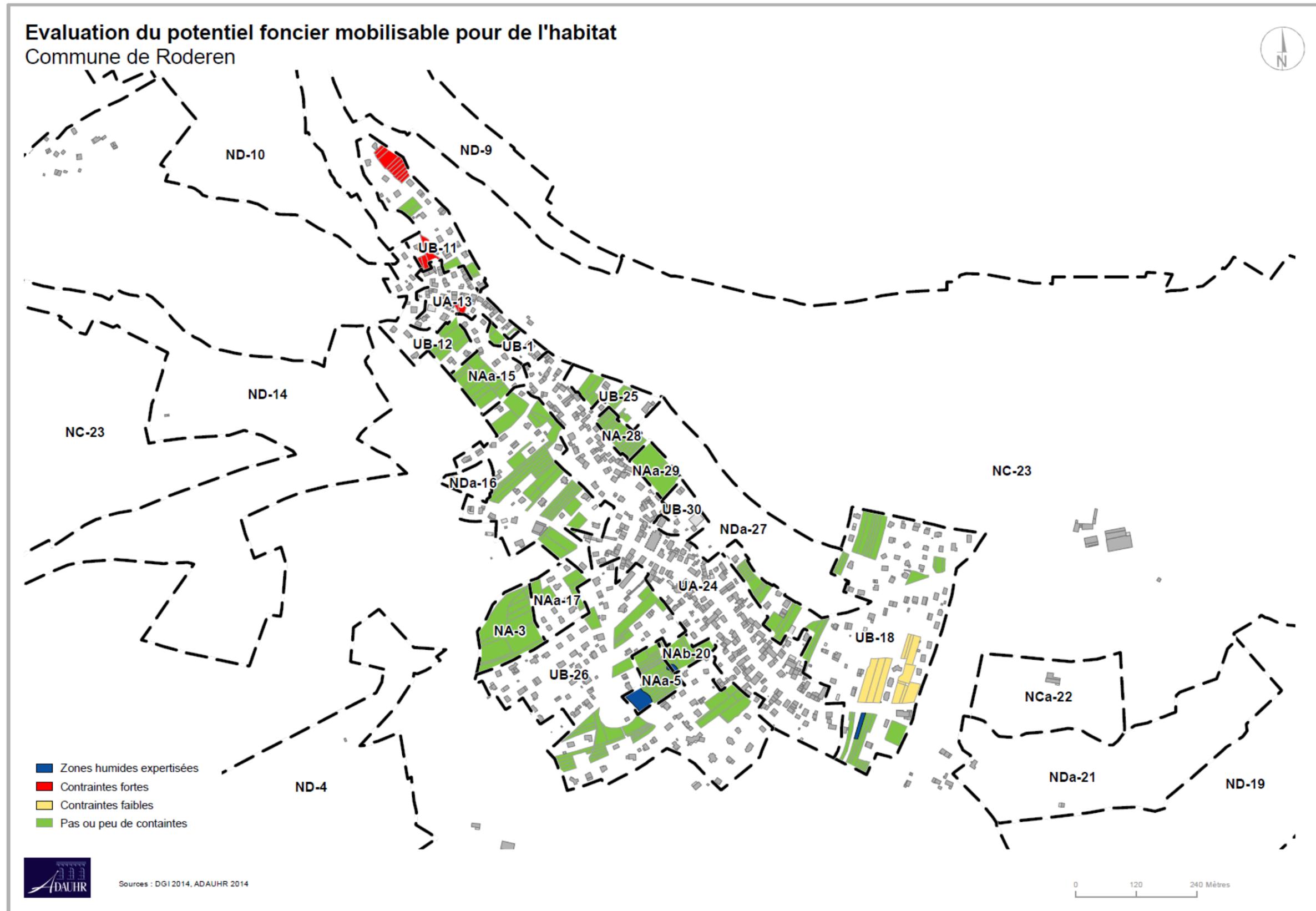
Questionnement et enjeux

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 commune de Roderen ?

Au vu des espaces encore disponibles en zone urbaine, il faudrait peut-être redéfinir la superficie et la vocation des zones d'extension, notamment en accord avec les orientations du SCoT.

Concernant les parcelles vides au sein du tissu bâti existant : il faut relativiser ce foncier. En effet, le coût élevé du foncier à Roderen, couplé à une forte rétention foncière minimise de beaucoup ce potentiel foncier. De surcroît, la commune ne possède pas d'outils efficaces pour déclencher l'urbanisation de ces parcelles. Enfin, on rappellera que ces vides font partie intégrante du paysage urbain de la commune et que leur artificialisation totale et complète n'est pas souhaitable. Ces parcelles vides sont souvent occupées par des jardins ou des potagers, qui en plus de remplir un rôle d'aération du tissu bâti, jouent un rôle important dans le fonctionnement de la trame verte urbaine.

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



Eléments méthodologiques

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

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

- Zones humides expertisées
- Contraintes fortes
- Contraintes faibles
- Pas ou peu de contraintes

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

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

Pour le zonage PPRI, quand une partie d'une parcelle est soumise à une zone PPRI, l'ensemble de cette parcelle est considérée comme porteuse de la contrainte.

A Roderen, les contraintes suivantes ont été retenues :

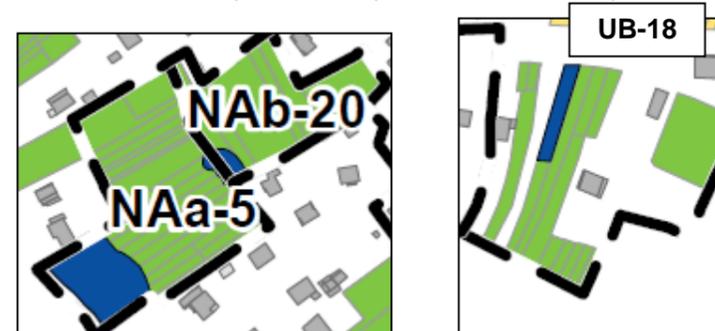
- **Zones humides expertisées :**
 - Report sur la carte des zones humides au sens du Code de l'Environnement après expertise par un bureau d'études spécialisé.
- **Contraintes fortes :**
 - Parcelles enclavés proches d'un cours d'eau (3 parcelles concernées)
 - Parcelles affichant une pente supérieure à 15 % (9 parcelles concernées)
- **Contraintes faibles**
 - PPRI : Débordement de crue, risque faible
- **Pas ou peu de contraintes :**
 - Les parcelles ne présentant pas les contraintes précédentes

Tableau de synthèse des données

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie zone d'analyse (ha)	Superficies des parcelles vides (ha)	Contraintes (superficies affectées en ha)			
				Zones humides expertisées	Fortes	Faibles	Pas ou peu
UA	UA-13	1,5	0,07	-	0,04	-	0,03
	UA-24	11,3	0,02	-	-	-	0,02
UB	UB-1	0,5	0,08	-	-	-	0,08
	UB-11	2,5	0,62	-	0,39	-	0,22
	UB-12	1,9	0,34	-	-	-	0,34
	UB-18	11,2	2,73	0,04	-	0,78	1,91
	UB-25	1,1	0,33	-	-	-	0,33
	UB-26	18,0	3,75	-	-	-	3,75
NAa	NAa-5	0,8	0,80	0,16	-	-	0,65
	NAa-15	1,5	0,68	-	-	-	0,68
	NAa-17	1,2	0,32	-	-	-	0,32
	NAa-29	0,6	0,56	-	-	-	0,56
NAb	NAb-20	0,5	0,44	0,02	-	-	0,42
NA	NA-3	1,5	1,36	-	-	-	1,36
	NA-28	0,5	0,47	-	-	-	0,47
Total		54,5	12,58	0,21	0,43	0,78	11,15

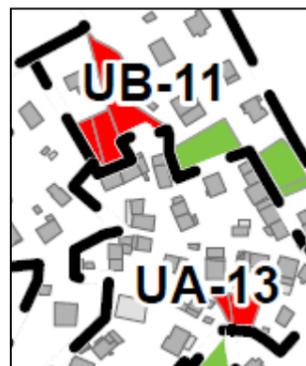
Au total, **12,58 ha** de foncier non surbâti à des fins d'habitat ont été repérés sur la commune. Cependant, seulement **11,15 ha** ne présentent a priori pas ou peu de contraintes susceptibles d'empêcher la mobilisation de ces vides.

En premier lieu, il convient de soustraire au potentiel mobilisable les zones humides expertisées par un bureau d'études spécialisés (en bleu sur la carte) :

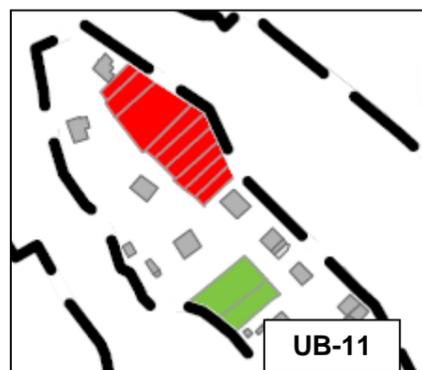


0,43 ha de parcelles libres de construction présentent des contraintes fortes.

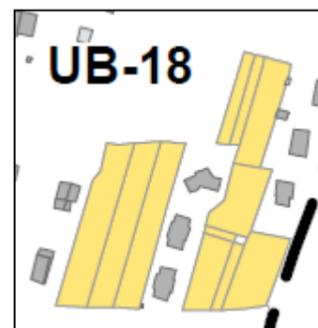
Il s'agit ici de parcelles enclavées à proximité du cours d'eau :



Ainsi qu'un groupe de parcelles présentant une pente supérieure à 15 % (à l'extrémité Nord de village) :



Enfin, 0,78 ha sont concernés par un risque faible en cas de débordement de crue, d'après le PPRI de la Doller :

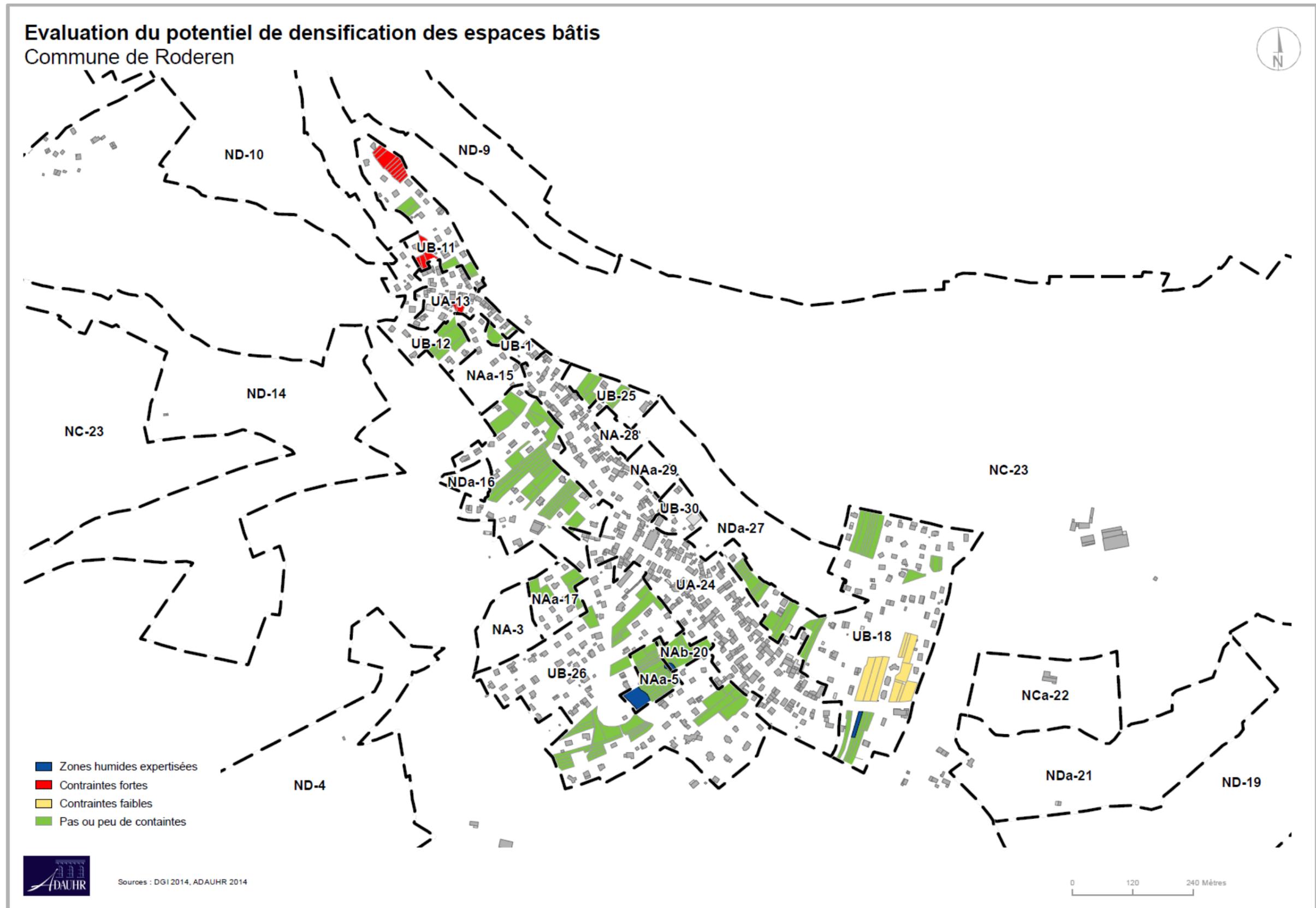


Questionnement et enjeux

Aux vues de la méthode utilisée ici, assez peu de parcelles présentent des contraintes très fortes synonymes de difficulté de mobilisation.

Concernant les parcelles vides au sein du tissu bâti existant : il faut relativiser ce foncier. En effet, le coût élevé du foncier à Roderen, couplé à une forte rétention foncière minimise de beaucoup ce potentiel foncier. De surcroît, la commune ne possède pas d'outils efficaces pour déclencher l'urbanisation de ces parcelles. Enfin, on rappellera que ces vides font partie intégrante du paysage urbain de la commune et que leur artificialisation totale et complète n'est pas souhaitable. Ces parcelles vides sont souvent occupées par des jardins ou des potagers, qui en plus de remplir un rôle d'aération du tissu bâti, jouent un rôle important dans le fonctionnement de la trame verte urbaine.

4. Evaluation du potentiel de densification des espaces bâtis



Eléments méthodologiques

La carte d'évaluation du potentiel de densification des espaces bâtis reprend les données des deux cartes précédentes, cependant seules les parcelles vides comprises à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante sont étudiées ici.

Tableau de synthèse des données

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie zone d'analyse (ha)	Superficies des parcelles vides (ha)	Contraintes (superficies affectées en ha)			
				Zones humides expertisées	Fortes	Faibles	Pas ou peu
UA	UA-13	1,5	0,07	-	0,04	-	0,03
	UA-24	11,3	0,02	-	-	-	0,02
UB	UB-1	0,5	0,08	-	-	-	0,08
	UB-11	2,5	0,62	-	0,39	-	0,22
	UB-12	1,9	0,34	-	-	-	0,34
	UB-18	11,2	2,69	0,04	-	0,78	1,87
	UB-25	1,1	0,33	-	-	-	0,33
	UB-26	18,0	3,75	-	-	-	3,75
NAa	NAa-5	0,8	0,80	0,16	-	-	0,65
	NAa-17	1,2	0,39	-	-	-	0,39
NAb	NAb-20	0,5	0,44	0,02	-	-	0,42
Total		50,5	9,53	0,21	0,43	0,78	8,10

Il existe, dans la trame villageoise, un certain nombre d'espaces non bâtis qui sont susceptibles d'être mobilisés pour la réalisation de nouvelles constructions. L'avantage principal concernant ce type de potentiel est de favoriser un développement interne du village et de limiter la consommation d'espaces extérieurs source potentielle d'étalement urbain et de dépenses de viabilisation.

Au total, 9,53 ha de vides sont compris dans l'enveloppe urbaine existante, 8,15 ne présentent a priori pas ou peu de contraintes.

Questionnement et enjeux

Concernant les parcelles vides au sein du tissu bâti existant : il faut relativiser ce foncier. En effet, le coût élevé du foncier à Roderen, couplé à une forte rétention foncière minimise de beaucoup ce potentiel foncier. De surcroît, la commune ne possède pas d'outils efficaces pour déclencher l'urbanisation de ces parcelles. Enfin, on rappellera que ces vides font partie intégrante du paysage urbain de la commune et que leur artificialisation totale et complète n'est pas souhaitable. Ces parcelles vides sont souvent occupées par des jardins ou des potagers, qui en plus de remplir un rôle d'aération du tissu bâti, jouent un rôle important dans le fonctionnement de la trame verte urbaine.

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



Eléments méthodologiques

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

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

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

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

Tous les résultats obtenus ont été enfin synthétisés cartographiquement en six catégories.

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

Ce plan, et le tableau qui lui est associé, servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du POS en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du POS selon les zones et secteurs).

Tableaux de synthèse des données

La carte, comme les tableaux ci-joints montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la ville de Roderen.

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 50 constructions hors zones urbaines ou urbanisables du POS : respectivement 42 en zone agricole (NC), 1 en zone de loisirs (NCa), 4 en zone naturelle (ND), et 4 en zone naturelle inconstructible (NDa).

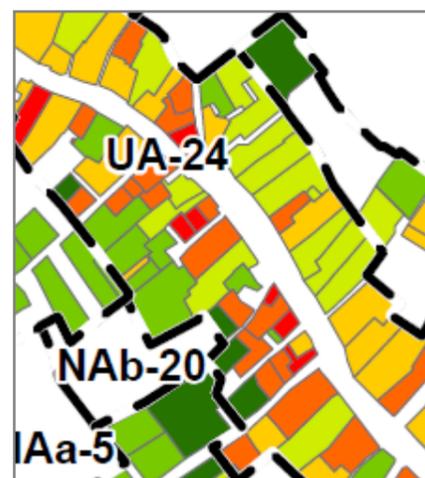
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie			Emprise en %	
		du bâti (ha)	des parcelles (ha)	de la zone d'assise (ha)	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
NC	NC-23	0,00	0,01	461,22	0,0%	0,0%
NC	NC-23	0,01	0,17	461,22	6,1%	0,0%
NC	NC-23	0,02	0,33	461,22	5,7%	0,1%
NC	NC-23	0,01	0,60	461,22	1,6%	0,1%
NC	NC-23	0,01	0,28	461,22	4,0%	0,1%
NC	NC-23	0,00	0,24	461,22	0,0%	0,1%
NC	NC-23	0,01	0,30	461,22	4,6%	0,1%
NC	NC-23	0,00	0,33	461,22	0,6%	0,1%
NC	NC-23	0,01	5,42	461,22	0,2%	1,2%
NC	NC-23	0,01	0,10	461,22	11,8%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,03	461,22	2,3%	0,0%
NC	NC-23	0,01	0,03	461,22	27,1%	0,0%
NC	NC-23	0,01	0,13	461,22	8,8%	0,0%
NC	NC-23	0,01	0,14	461,22	4,4%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,04	461,22	3,6%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,06	461,22	5,7%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,09	461,22	3,7%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,07	461,22	2,8%	0,0%
NC	NC-23	0,01	0,07	461,22	8,6%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,03	461,22	13,4%	0,0%
NC	NC-23	0,02	0,15	461,22	14,1%	0,0%
NC	NC-23	0,01	0,09	461,22	11,2%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,06	461,22	7,8%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,06	461,22	0,1%	0,0%
NC	NC-23	0,01	7,51	461,22	0,2%	1,6%
NC	NC-23	0,00	0,04	461,22	3,7%	0,0%
NC	NC-23	0,01	0,10	461,22	13,3%	0,0%
NC	NC-23	0,02	0,73	461,22	2,8%	0,2%
NC	NC-23	0,04	0,73	461,22	5,0%	0,2%
NC	NC-23	0,02	0,20	461,22	11,3%	0,0%
NC	NC-23	0,03	0,06	461,22	47,4%	0,0%
NC	NC-23	0,24	1,64	461,22	14,3%	0,4%
NC	NC-23	0,01	7,12	461,22	0,2%	1,5%
NC	NC-23	0,00	1,88	461,22	0,2%	0,4%
NC	NC-23	0,00	0,02	461,22	8,5%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,05	461,22	2,0%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,10	461,22	0,0%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,08	461,22	2,7%	0,0%
NC	NC-23	0,00	0,01	461,22	0,0%	0,0%
NC	NC-23	0,02	0,06	461,22	37,3%	0,0%
NC	NC-23	0,01	0,33	461,22	3,5%	0,1%
NC	NC-23	0,00	0,42	461,22	0,2%	0,1%
NC	NCa-22	0,04	0,87	4,37	4,8%	19,9%
ND	ND-4	0,00	0,24	22,95	0,9%	1,1%
ND	ND-4	0,00	0,21	22,95	0,8%	0,9%
ND	ND-14	0,00	0,27	36,99	1,4%	0,7%
ND	NDa-16	0,01	0,07	0,50	12,5%	14,7%
ND	NDa-21	0,01	0,57	9,85	1,5%	5,8%
ND	NDa-21	0,01	0,10	9,85	14,4%	1,0%
ND	NDa-27	0,00	0,05	5,40	2,9%	0,9%

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

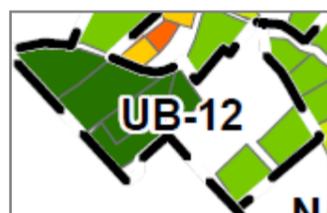
Intitulé POS	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	3,24	9,78	12,79	33,1%	76,5%
UB	2,87	21,66	35,80	13,3%	60,5%
NAa	0,19	1,51	3,79	12,3%	39,8%
NC	0,64	30,83	465,59	2,1%	6,6%
ND	0,04	1,51	75,70	2,7%	2,0%
Total	6,98	65,28	593,67	10,7%	11,0%

Globalement, la carte de l'emprise du bâti est relativement homogène. Un bâti plus dense autour de l'axe central : rappelons ici que Roderen est caractérisé comme un « village-rue », c'est-à-dire que le village s'est développé le long d'un axe central. Puis un bâti très peu dense sur la 2^{ème} couronne. En zone, la première couronne est constituée du centre ancien dense UA puis la 2^{ème} couronne est constituée par la zone UB et les zones d'extension urbaine.

Les chiffres viennent conforter ce constat d'analyse. De fait, la zone UA a l'emprise du bâti la plus forte de la commune avec 33 %.

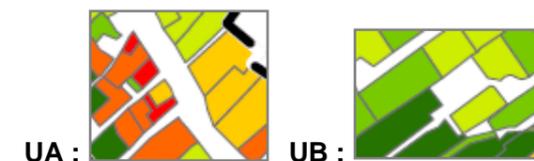


La zone UB a une emprise du bâti plutôt faible : 13.3%. Avec 18.3 %, c'est le secteur UB-30 qui dispose de la plus forte emprise du bâti. Il est à noter que ce secteur est très petit (l'un des plus petits des secteurs UB). D'autres secteurs, comme UB-12 et UB-25 ont une emprise du bâti très faible autour des 10%. Ce constat est à nuancer car les secteurs UB ne sont pas tous subrâtés.



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-13	0,38	1,04	1,47	36,8%	70,7%
UA	UA-24	2,86	8,74	11,31	32,7%	77,2%
UB	UB-1	0,03	0,26	0,47	12,9%	55,2%
UB	UB-11	0,20	1,41	2,54	14,0%	55,4%
UB	UB-12	0,13	1,28	1,87	10,0%	68,6%
UB	UB-18	0,79	6,47	11,20	12,3%	57,8%
UB	UB-25	0,06	0,56	1,08	10,3%	52,2%
UB	UB-26	1,55	11,10	17,96	14,0%	61,8%
UB	UB-30	0,10	0,57	0,68	18,3%	84,2%
NA	NAa-15	0,09	0,61	1,51	14,8%	40,6%
NA	NAa-17	0,09	0,59	1,23	15,9%	47,8%
NA	NAa-29	0,00	0,29	0,57	0,0%	51,1%
NA	NAb-20	0,00	0,01	0,47	2,1%	2,5%
NC	NC-23	0,60	29,96	461,22	2,0%	6,5%
NC	NCa-22	0,04	0,87	4,37	4,8%	19,9%
ND	ND-4	0,00	0,45	22,95	0,9%	2,0%
ND	ND-14	0,00	0,27	36,99	1,4%	0,7%
ND	NDa-16	0,01	0,07	0,50	12,5%	14,7%
ND	NDa-21	0,02	0,67	9,85	3,4%	6,8%
ND	NDa-27	0,00	0,05	5,40	2,9%	0,9%
Total		6,98	65,28	593,67	10,7%	11,0%

Au vu des résultats, la distinction entre les zones UA et UB se justifie :



Les zones d'extension pour l'habitat de Roderen présentent des profils différents en termes d'emprise du bâti avec une moyenne de 12.3%. Cette emprise du bâti est supérieure à celle en UB pour les secteurs NAa-15 (14.8%) et NAa-17 (15.9%). Rappelons ici que les secteurs NAa et NAb pour l'habitat ne sont, pour le moment, que très peu urbanisés.



La zone NA du POS constitue une réserve foncière très faiblement utilisée. Ce constat est donc insignifiant.

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

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.

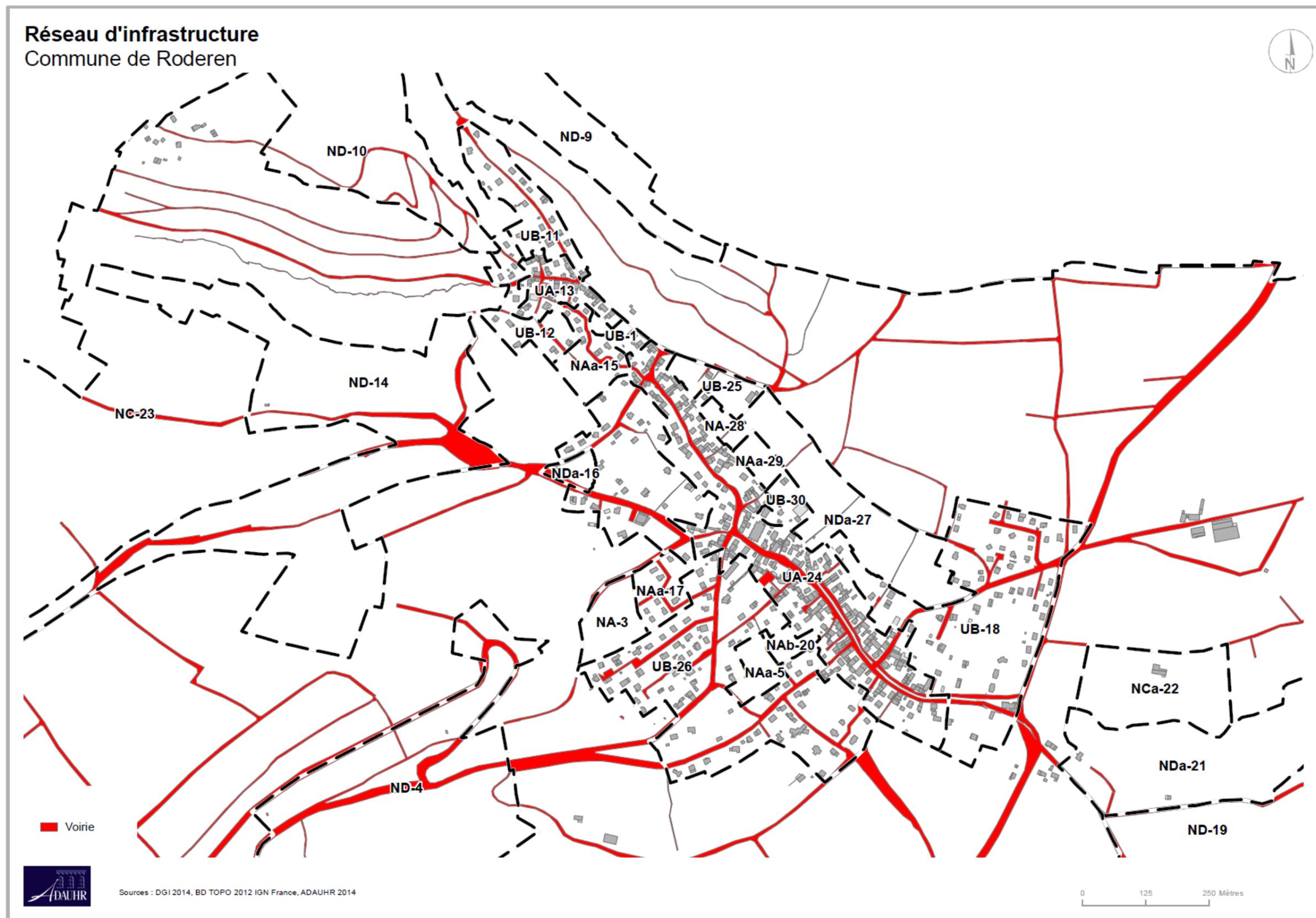
L'approche qui est menée ici permet sans doute d'appréhender de manière plus juste un tel ratio en cumulant les surfaces des parcelles bâties des zones U, NAa et NAb du POS regroupant des quartiers urbains mixtes, soit une surface urbaine effective d'environ 32.95 hectares.

La densité de population de Roderen en 2012 (population légale 2015) varie donc entre 28 à 27 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (917 ou 898 habitants).

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 ?

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



Eléments méthodologiques

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

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

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

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

Tableaux de synthèse des données

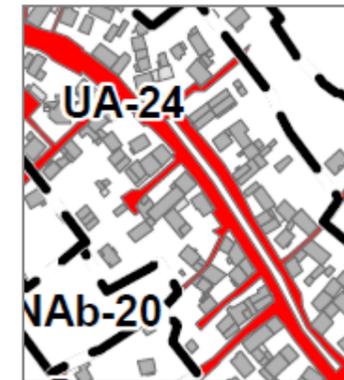
Cartographiquement, la carte apparaît relativement impactée par la voirie. La commune s'est développée autour de la rue du ruisseau qui correspond à l'axe D35. Ainsi, la zone UA-24 est relativement contrainte par la voirie. Les secteurs agricoles et naturels apparaissent davantage impactés par la voirie.

Intitulé POS	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	1,93	12,79	15,1%
UB	3,67	35,80	10,3%
NAa	0,37	4,64	8,0%
NA	0,11	1,96	5,8%
NC	18,26	469,47	3,9%
NC	0,08	4,37	1,8%
ND	9,15	184,55	5,0%
Total	33,58	713,58	4,7%

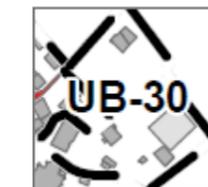
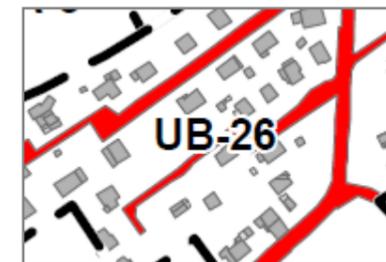
Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment 33.58 ha à Roderen. Leur part dans le ban communal est de 4.7 %.

En moyenne, le réseau viaire de Roderen dans les zones urbaines (Zones U) représente 11.5 % des emprises des zones en question.

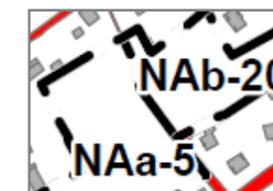
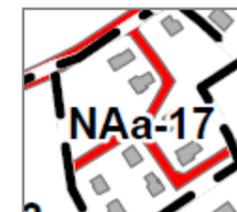
La zone UA recense un taux moyen d'emprise de voirie de 15.1%. Cette zone ne dispose pas de place centrale à proprement parlé, mais compte un axe structurant autour duquel s'est développé le village. Plusieurs petites ruelles s'échappent de cet axe structurant pour aller relier les îlots.



La zone UB présente un profil complètement différent avec des emprises de voirie variant de 1.2% à 11.5 %. Cette différence d'emprise de voirie est due à la différence morphologique des secteurs. Ainsi, un secteur comme UB-1 ou UB-30 est moins impacté en voirie qu'un gros secteur comme UB-18 ou UB-26.



Dans les zones urbanisables pour de l'habitat (NAa et NAb) la moyenne du taux d'emprise de voirie s'élève à 8%, ce qui est inférieur à la zone UB (en moyenne 10.3%). Les profils d'emprise de voirie sont complètement différents d'un secteur à l'autre allant de 0.9% à 13.5%. Rappelons ici que les secteurs d'extension sont très peu subâtiés et que certains n'ont pas encore été urbanisés du tout.



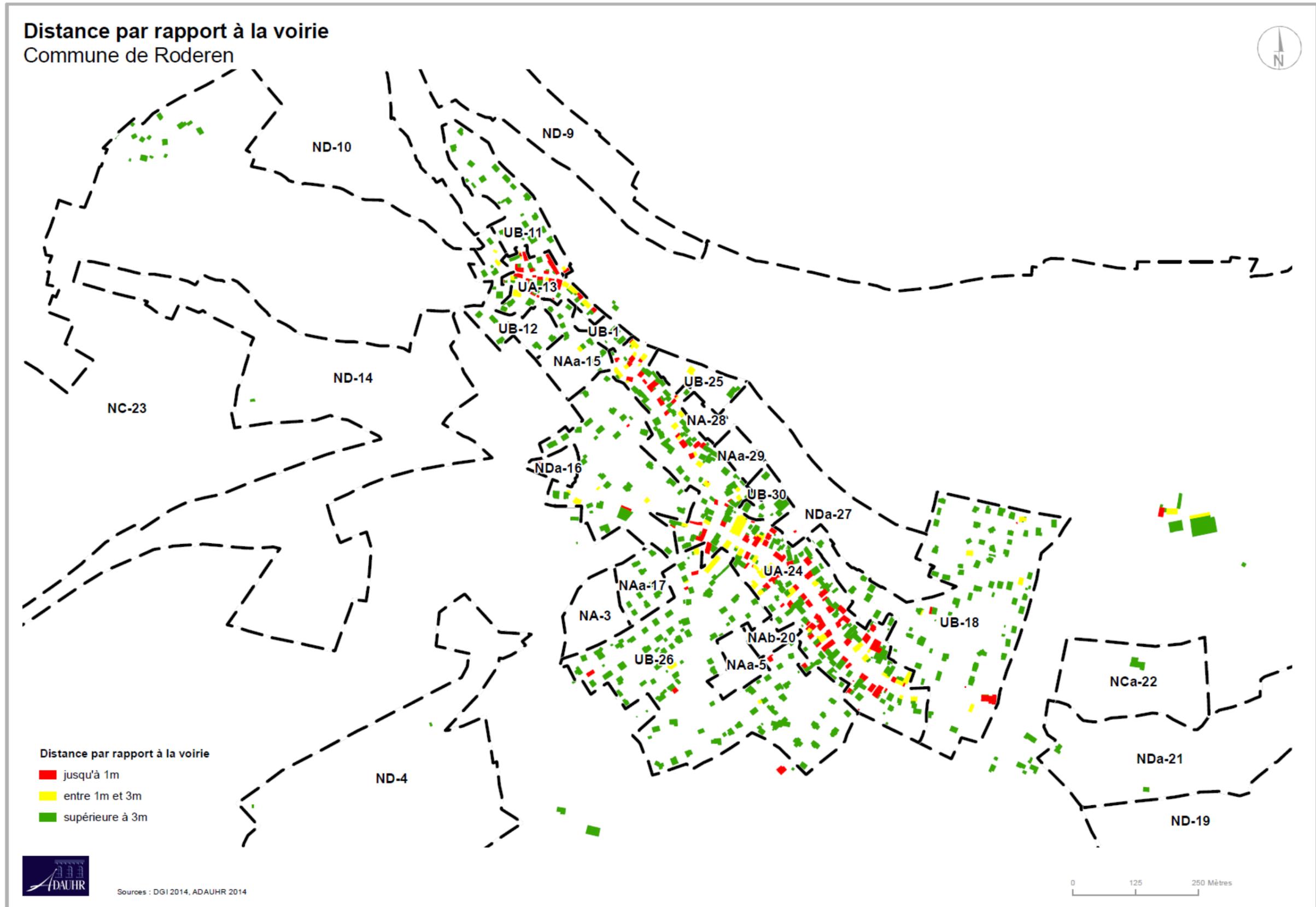
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-13	0,22	1,47	14,7%
UA	UA-24	1,72	11,31	15,2%
UB	UB-1	0,02	0,47	5,1%
UB	UB-11	0,19	2,54	7,6%
UB	UB-12	0,15	1,87	7,8%
UB	UB-18	1,14	11,20	10,2%
UB	UB-25	0,09	1,08	8,6%
UB	UB-26	2,07	17,96	11,5%
UB	UB-30	0,01	0,68	1,2%
NA	NAa-5	0,04	0,85	4,4%
NA	NAa-15	0,14	1,51	9,5%
NA	NAa-17	0,17	1,23	13,5%
NA	NAa-29	0,01	0,57	0,9%
NA	NAb-20	0,02	0,47	3,6%
NA	NA-3	0,10	1,47	6,7%
NA	NA-28	0,02	0,50	3,2%
NC	NC-6	0,19	8,25	2,3%
NC	NC-23	18,07	461,22	3,9%
NC	NCa-22	0,08	4,37	1,8%
ND	ND-2	0,01	1,57	0,3%
ND	ND-4	1,70	22,95	7,4%
ND	ND-8	0,08	6,83	1,1%
ND	ND-9	0,14	11,50	1,3%
ND	ND-10	0,37	15,22	2,4%
ND	ND-14	2,52	36,99	6,8%
ND	ND-19	3,78	73,74	5,1%
ND	NDa-16	0,13	0,50	24,9%
ND	NDa-21	0,21	9,85	2,2%
ND	NDa-27	0,22	5,40	4,0%
Total		33,58	713,58	4,7%

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.

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



Eléments méthodologiques

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

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

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

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

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers où de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (règlement national de l'urbanisme) et où finalement le POS n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Tableaux de synthèse des données

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

ZONE POS	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	229	93	621	943
UB	22	30	607	659
NAa	1	1	30	32
NC	4	4	88	96
ND	2	0	7	9
Total	258	128	1353	1739

Premier constat :

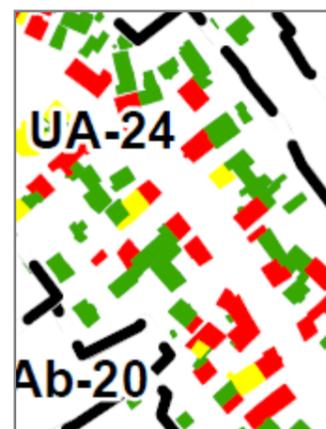
La commune de Roderen présente clairement, de prime abord, une morphologie bâtie marquée par les reculs vis-à-vis des emprises publiques. La carte qui précède est avant tout de couleur verte illustrant des constructions implantées au plus de 3 mètres des voies.

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : il n'y a pas à Roderen une zone ou secteur où le recul de plus de 3 mètres de soit pas prédominant.

Deuxième constat :

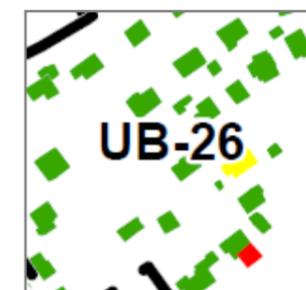
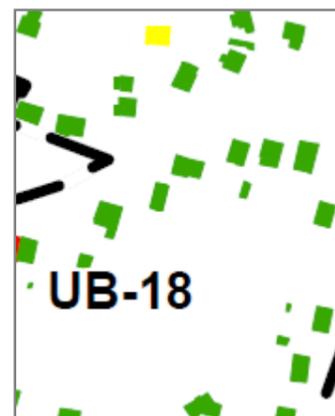
Le bâti de la commune est aligné le long de l'axe central (rue du ruisseau). Pourtant la zone UA est marquée par le recul de plus de 3 mètres par rapport à l'emprise publique (65.9% contre 24.3% à l'alignement). Grand nombre des constructions sont implantées en cœur d'îlot, en seconde partie de parcelle, derrière les constructions à l'alignement le long de la rue du ruisseau.

Le secteur UA-13 est davantage marqué par l'alignement que le secteur UA-24 (respectivement 35% contre 22.7%).



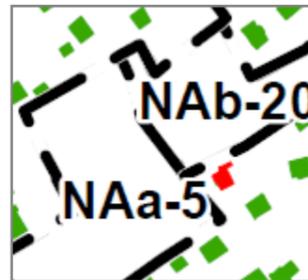
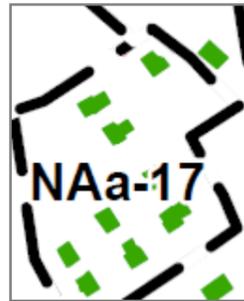
Troisième constat :

En zone UB, 92.1% (en moyenne) des constructions sont implantées à plus de 3 mètres de la voirie. Ainsi, la zone UB ressort comme une zone d'habitat pavillonnaire très aérée. Le secteur UB-1 a même 100% de ses constructions implantées au RNU.



Quatrième constat :

Les zones d'extension pour l'habitat NAa et NAb présentent des taux globalement similaires. De fait, ces zones voient en moyenne 93.8% de leurs implantations supérieures à 3 mètres par rapport à l'emprise publique. La plupart des secteurs NAa et NAb atteignent même 100% des constructions du type précédent. Ce constat est à nuancer étant donné le faible nombre d'implantations dans ces secteurs.



Questionnement et enjeux

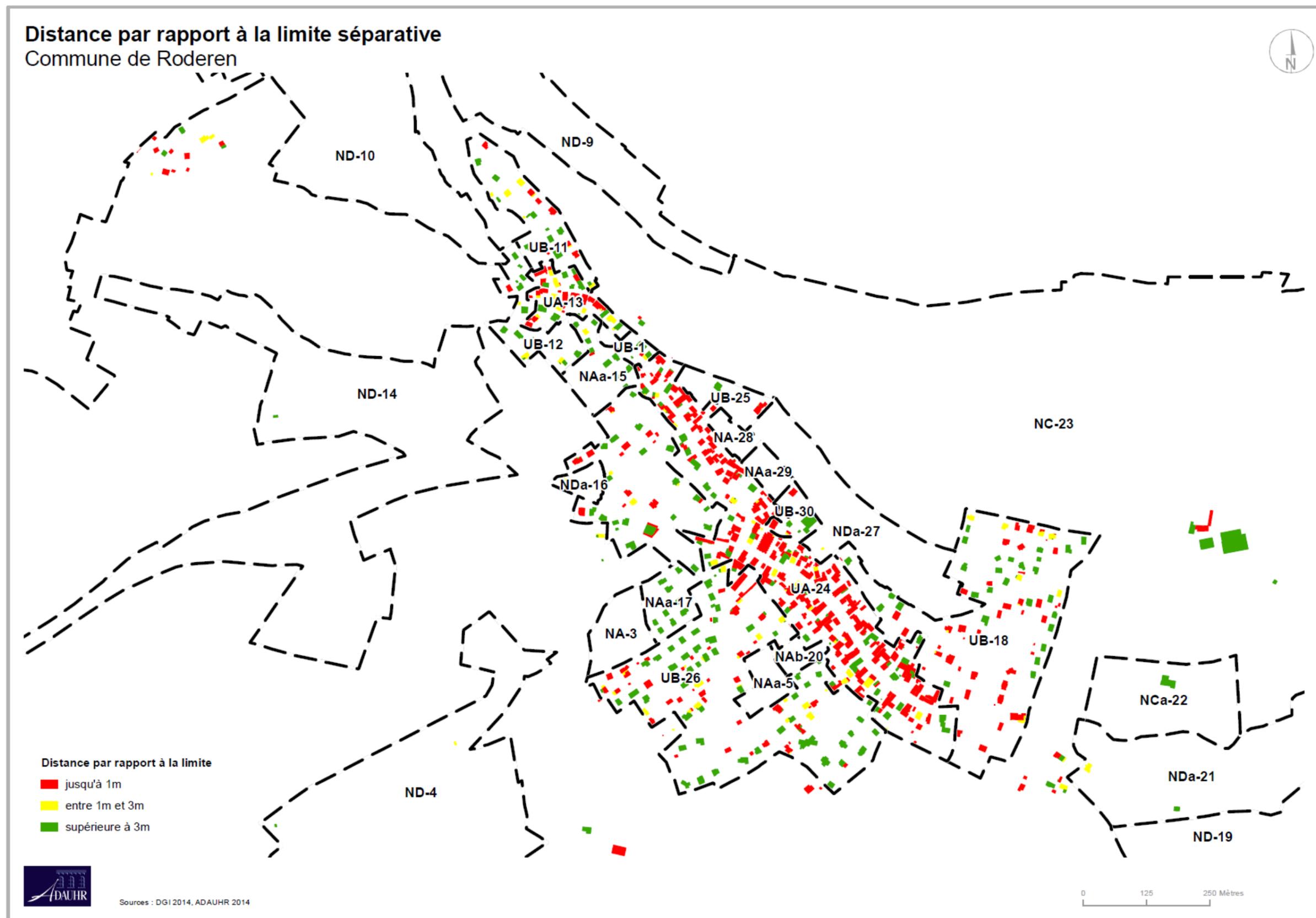
L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle et sur la levée d'un présupposé : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner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

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.

Tri	Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
			entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
01_UA	UA	UA-13	43	16	64	123
		UA-24	186	77	557	820
02_UB	UB	UB-1	0	0	7	7
		UB-11	2	2	38	42
		UB-12	1	3	30	34
		UB-18	9	5	150	164
		UB-25	0	2	12	14
		UB-26	10	18	353	381
		UB-30	0	0	17	17
09_NA	NAa	NAa-15	0	1	13	14
		NAa-17	1	0	13	14
		NAa-29	0	0	2	2
	NAb	NAb-20	0	0	2	2
11_NC	NC	NC-23	4	4	83	91
	NCa	NCa-22	0	0	5	5
12_ND	ND	ND-4	0	0	2	2
		ND-14	0	0	2	2
	NDa	NDa-16	1	0	0	1
		NDa-21	0	0	3	3
		NDa-27	1	0	0	1
Total général			258	128	1353	1739

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



Eléments méthodologiques

Cette partie tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du POS, un autre article obligatoire dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera peut être plus la même).

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

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

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

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers où de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (règlement national de l'urbanisme) et où finalement le POS n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail. On peut toutefois espérer que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficit d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Tableaux de synthèse des données

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

ZONE POS	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	680	83	180	943
UB	275	87	297	659
NAa	7	1	24	32
NC	41	14	41	96
ND	0	4	5	9
Total	1003	189	547	1739

Premier constat :

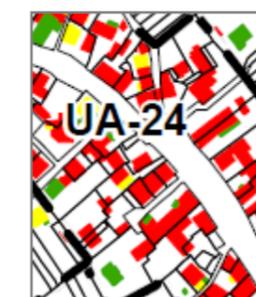
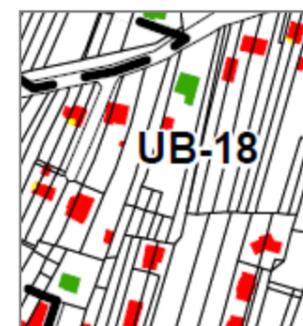
La commune de Roderen présente sur cette thématique, pourtant analogue, celle des implantations bâties par rapport aux limites séparatives, un tout autre profil que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était relativement homogène, marquée par les reculs par rapport aux voies, autant celle-ci apparaît plus hétérogène. On note également une grande part d'implantations sur limites de propriétés.

Tri	Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
			entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
01_UA	UA	UA-13	54	29	40	123
		UA-24	626	54	140	820
02_UB	UB	UB-1	1	1	5	7
		UB-11	14	8	20	42
		UB-12	3	4	27	34
		UB-18	90	15	59	164
		UB-25	9	2	3	14
		UB-26	151	53	177	381
		UB-30	7	4	6	17
09_NA	NAa	NAa-15	3	1	10	14
		NAa-17	0	0	14	14
		NAa-29	2	0	0	2
	NAb	NAb-20	2	0	0	2
11_NC	NC	NC-23	41	14	36	91
		NCa	NCa-22	0	0	5
12_ND	ND	ND-4	0	1	1	2
		ND-14	0	0	2	2
	NDa	NDa-16	0	1	0	1
		NDa-21	0	1	2	3
		NDa-27	0	1	0	1
Total général			1003	189	547	1739

Deuxième constat :

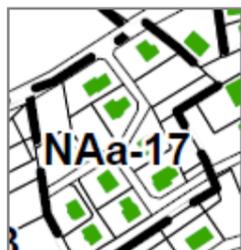
La zone UA et les secteurs UB-18, UB-25 et UB-30 sont les secteurs où l'implantation sur limites est prédominant.

L'alignement en UB, et notamment en UB-18 est quelque peu faussé puisque la méthode ne prend pas en compte les unités foncières.



Troisième constat :

Hormis les secteurs étudiés au préalable, la tendance en zone urbaine est le recul de type RNU. La tendance commence à se ressentir également dans les secteurs d'extension urbaine déjà avancés (NAa-15 et NAa-17).

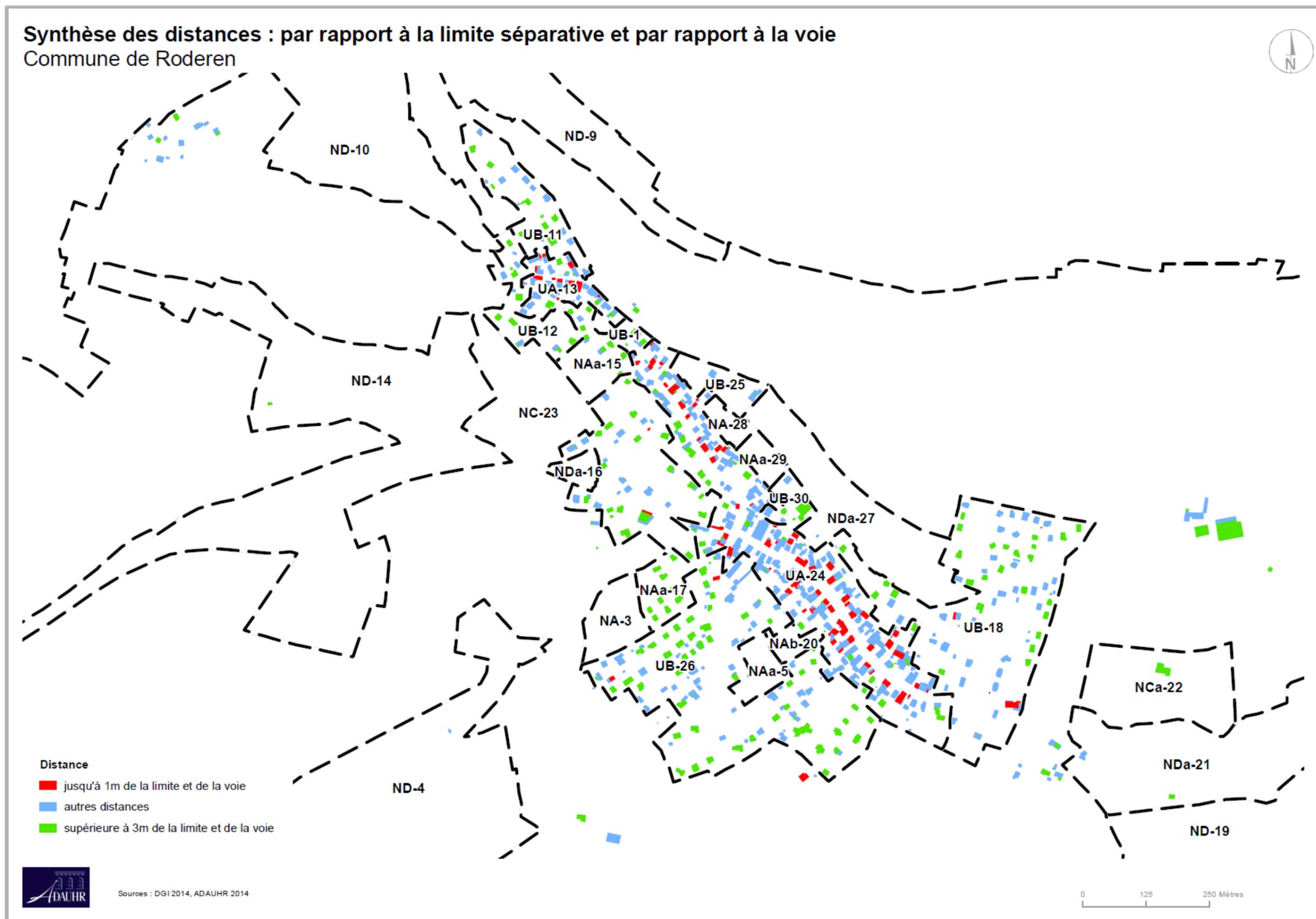


Questionnement et enjeux

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 commune est encore plus prégnant.

La recherche d'une plus grande diversité dans les futures zones d'extension du PLU pourrait être une piste à travailler, afin d'encourager la mixité urbaine et ainsi atténuer cet effet de nappe urbaine pavillonnaire.

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



Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter la commune bâtie de Roderen 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.

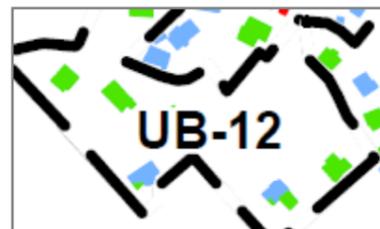
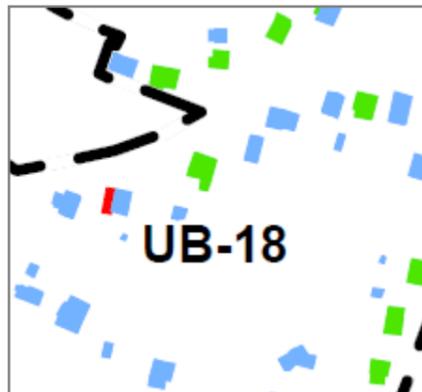
A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui sont implantés avec un recul marqué. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires, qui tantôt sont situés sur une limite, ou un alignement.

Questionnement et enjeux

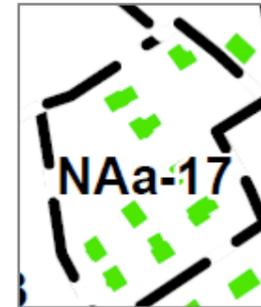
Graphiquement la carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation. Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations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

Qu'autres questionnements semblent ouverts sur la base de cette synthèse :

- Au vu des espaces encore disponibles en zone urbaine, faudrait-il redéfinir la superficie et la vocation des zones d'extension, notamment en accord avec les orientations du SCoT ?
- Comment traiter les grands espaces vides de la zone UB ?

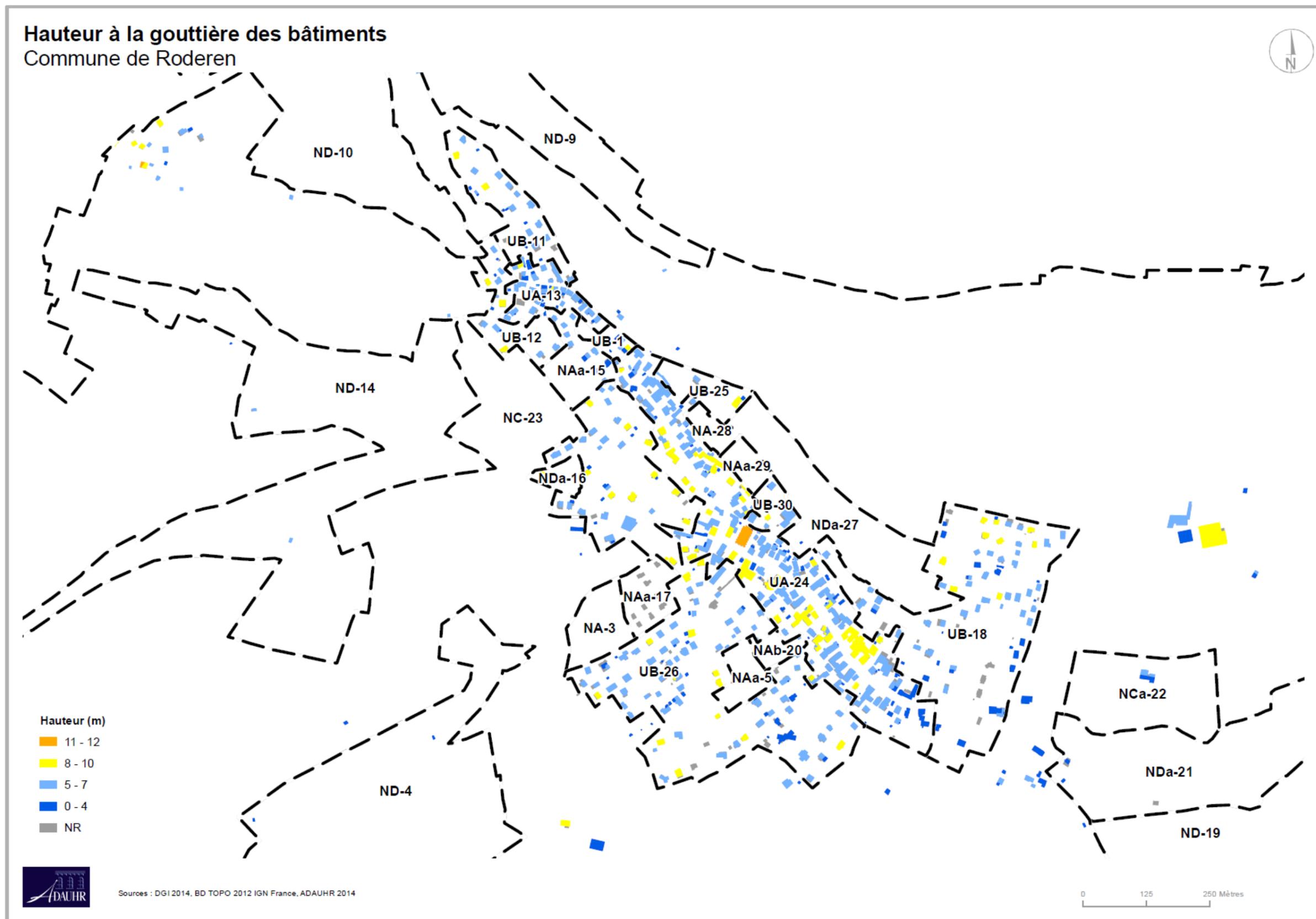


- Le secteur NAa-17 déjà bien avancé pourrait être reclassé en zone urbaine.



- 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.

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



Eléments méthodologiques

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

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

N B :

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

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

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

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

Troisième limite : ni cette méthode, ni 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.

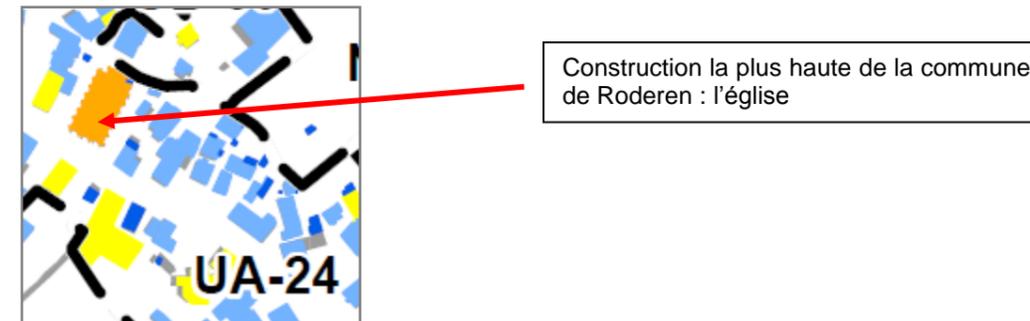
Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Tableaux de synthèse des données

Hauteur (m)	Niveaux	Bâtiments	Pourcentage
0 – 4	1	299	27,9%
5 – 7	2	611	57,1%
8 – 10	3	158	14,8%
11 – 12	4	2	0,2%
Total	-	1 070	100,0%

La commune de Roderen présente une homogénéité de hauteurs de constructions : la carte précédente illustre ce patchwork sans pour autant atteindre des points hauts importants. De façon générale, la carte ci-présente apparaît très bleue, ce qui signifie que les constructions ne sont pas très hautes (principalement entre 5 et 7 mètres de hauteur).

Sur les 1 070 constructions recensées à Roderen sur le plan cadastral le plus récent, seules 2 constructions dépassent les 11 mètres à l'égout. La construction la plus importante (pouvant aller jusqu'à 12 mètres) se retrouve en zone UA : il s'agit de l'église.



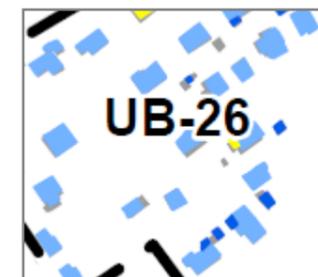
Construction la plus haute de la commune de Roderen : l'église

Comprenant 57.1 % des bâtiments de Roderen, c'est la classe de 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée, suivie par la classe 0-4 mètres, en bleu foncé (27.9%).

Globalement, la hauteur moyenne des zones U d'habitat est de 6.3 mètres à l'égout, hauteur moyenne que l'on retrouve dans les zones d'extension urbanisables (5.75 mètres). Ces valeurs correspondent à des maisons de 2 étages + sous-sol.

Les hauteurs les plus élevées se retrouvent dans les zones d'équipements publics (12 mètres en UA-24).

Force est de constater que la commune de Roderen présente une grande homogénéité de hauteur de construction. En effet, cartographiquement, la couleur bleu clair (5-7 mètres de hauteur) domine largement sur l'ensemble du ban communal.

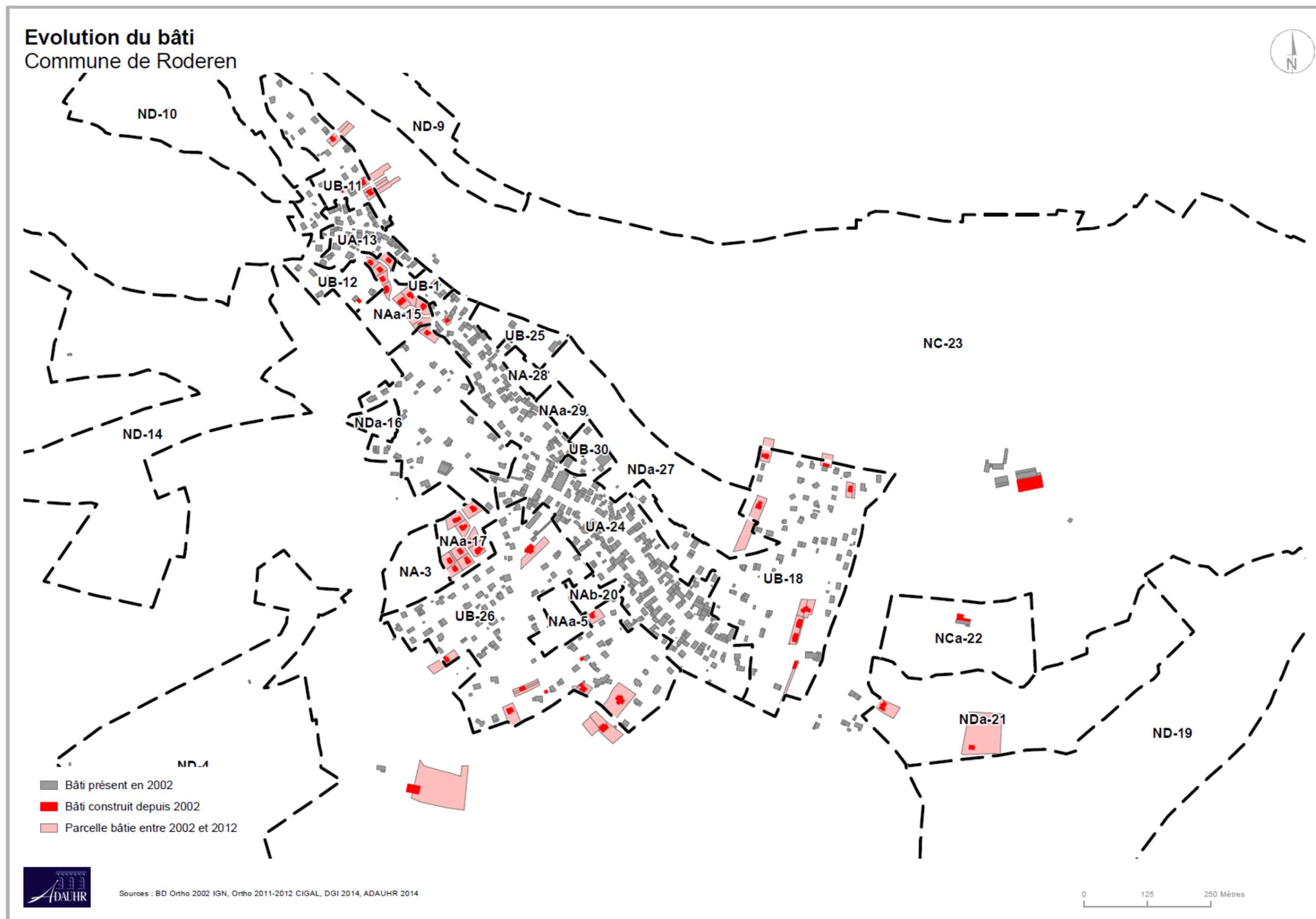


Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
01_UA	2	12	6,34
UA-13	3	8	5,91
UA-24	2	12	6,41
02_UB	3	10	6,33
UB-1	4	8	5,33
UB-11	3	8	6,43
UB-12	3	9	6,11
UB-18	3	10	5,98
UB-25	7	10	8,50
UB-26	3	10	6,46
UB-30	6	8	6,73
09_NA	4	10	5,75
NAa-15	4	6	5,30
NAa-29	10	10	10,00
NAb-20	6	6	6,00
11_NC	2	11	5,34
NC-6	5	6	5,50
NC-23	2	11	5,37
NCa-22	2	7	4,67
12_ND	2	8	4,89
ND-4	4	4	4,00
ND-14	5	5	5,00
NDa-16	8	8	8,00
NDa-21	2	5	3,67
NDa-27	6	6	6,00

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer des critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Roderen, 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 U ou AU indicés.

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



Eléments méthodologiques

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

Ce premier document permet d'appréhender sérieusement la question et a fait 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 possible 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).

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

Tableaux de synthèse des données

Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
		m ²	en %
UA	1	64,43	1,0%
UB	35	2425,06	37,2%
NA	26	1845,22	28,3%
NC	4	1762,43	27,0%
NCa	1	192,00	2,9%
ND	3	226,86	3,5%
Total	70	6516,00	100,0%

Premier constat : la dynamique urbaine

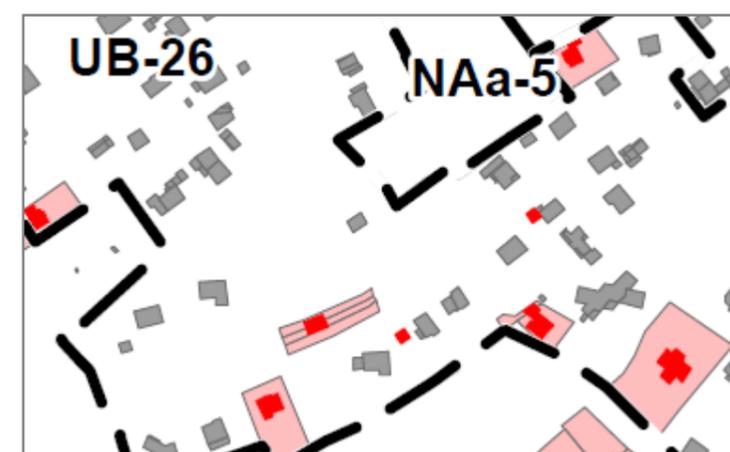
De fait, 70 nouvelles constructions ont été recensées par cette méthode d'analyse, soit 6 516 m² supplémentaires. Force est de constater que la majeure partie se situe en zones urbaines (35 nouvelles constructions en zone UB).

De fait, seules 6.5% des constructions de la commune ont moins de 10 ans.

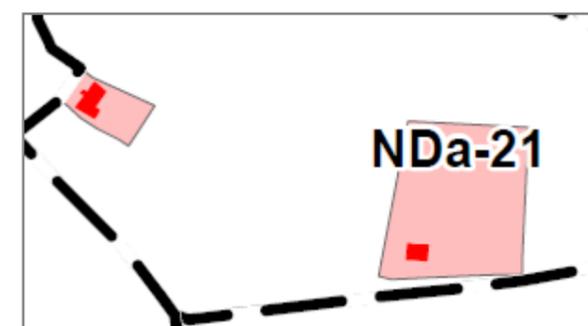
Deuxième constat : la géographie urbaine de ce phénomène

Globalement, on constate que de nouvelles constructions sont apparues un peu partout sur le ban communal. Il y a là une mixité dans les constructions ; tant on retrouve des constructions spontanées venant combler des dents creuses, tant on peut distinguer des opérations d'aménagement comme celle en NAa-17.

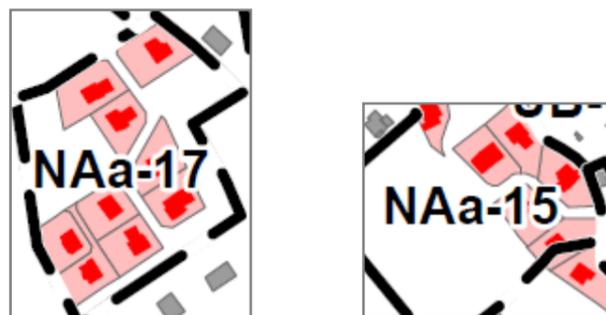
Le centre ancien ne recense qu'une seule nouvelle construction entre 2002 et 2012. La zone UB cristallise à elle seule 37.2% des nouvelles constructions. C'est notamment dans le secteur UC-26 qu'on retrouve l'essentiel de ces constructions. Ces constructions viennent la plupart du temps combler les dents creuses des secteurs UB.



Malgré la destination de la zone NDa, celle-ci compte tout de même 3 nouvelles constructions sur les 10 dernières années.



26 nouvelles constructions ont été comptabilisées en zone d'extension urbaine. Ces 26 constructions ont principalement fait l'objet de programmes d'aménagement. La plupart de ces constructions se situent en secteur NAa-17 (14 nouvelles constructions et 12 pour le secteur NAa-15).



Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie bâtie cumulée au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	Superficie bâtie cumulée au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UA	UA-24	1	64,43	64,43	0,01	11,31	0,1%
UB	UB-11	7	279,94	39,99	0,03	2,54	1,1%
UB	UB-12	1	48,09	48,09	0,00	1,87	0,3%
UB	UB-18	9	971,73	107,97	0,10	11,20	0,9%
UB	UB-26	18	1125,30	62,52	0,11	17,96	0,6%
NA	NAa-15	12	904,63	75,39	0,09	1,51	6,0%
NA	NAa-17	14	940,59	67,18	0,09	1,23	7,6%
NC	NC-23	4	1762,43	440,61	0,18	461,22	0,0%
NC	NCa-22	1	192,00	192,00	0,02	4,37	0,4%
ND	NDa-21	3	226,86	75,62	0,02	9,85	0,2%
Total		70	6516,00	1173,80	0,65	523,08	0,1%

Troisième constat : peu de mouvement en zones agricole (5) et naturelle (3).

Zones	Superficie consommée		
	m ²	ha	en %
UA	184,34	0,02	0,4%
UB	13 511,40	1,35	29,5%
NAa	11 441,82	1,14	25,0%
NA	0,63	0,00	0,0%
NC	12 783,58	1,28	27,9%
ND	7 937,11	0,79	17,3%
Total	45 858,89	4,59	100,0%

La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 2.51 hectares et affecte 78 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 4.97 % de la superficie de ces dernières.

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone d'analyse s'expliquent pour deux raisons essentielles : le fait que le cadastre découpe certaines constructions qui en fait forment une unité, et amplifie donc le nombre de bâtiments nouveaux ; certaines parcelles affectées par des constructions nouvelles dans bon nombre d'opérations, y compris en zone U sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				Part en % des parcelles dans la zone
			Zone d'analyse (m ²)	Parcelles bâties (m ²)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	
UA	UA-13	1	14 737,00	0,01	0,00	1,47	0,0%
UA	UA-24	1	113 141,88	184,33	0,02	11,31	0,2%
UB	UB-11	7	25 419,27	1 265,37	0,13	2,54	5,0%
UB	UB-12	4	18 706,37	57,54	0,01	1,87	0,3%
UB	UB-18	10	111 986,58	4 628,81	0,46	11,20	4,1%
UB	UB-26	13	179 610,52	7 559,68	0,76	17,96	4,2%
NA	NAa-15	11	15 105,36	5 545,74	0,55	1,51	36,7%
NA	NAa-17	9	12 338,50	5 896,09	0,59	1,23	47,8%
NA	NA-3	1	14 667,69	0,63	0,00	1,47	0,0%
NC	NC-23	18	4 612 210,30	12 783,58	1,28	461,22	0,3%
ND	NDa-21	2	98 536,54	6 701,35	0,67	9,85	6,8%
ND	NDa-27	1	53 951,59	1 235,76	0,12	5,40	2,3%
Total		78	5 270 411,60	45 858,89	4,59	527,04	0,9%

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 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.

