

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Réunion PPA*

**Commune de VILLAGE-NEUF**



## 1. - Diagnostic urbain Analyse spatiale

Réunion PPA du 17 juin 2015

Le Maire



2015

## SOMMAIRE

1. Carte de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur.....	2
2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS.....	4
3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	6
4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	8
5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	10
6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	12
7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS.....	14
8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS.....	16
9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS.....	18
10. Accessibilité au réseau de transport en commun de type urbain et zonage POS.....	20



## Eléments méthodologiques

Le présent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la ville de Village-Neuf.

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

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

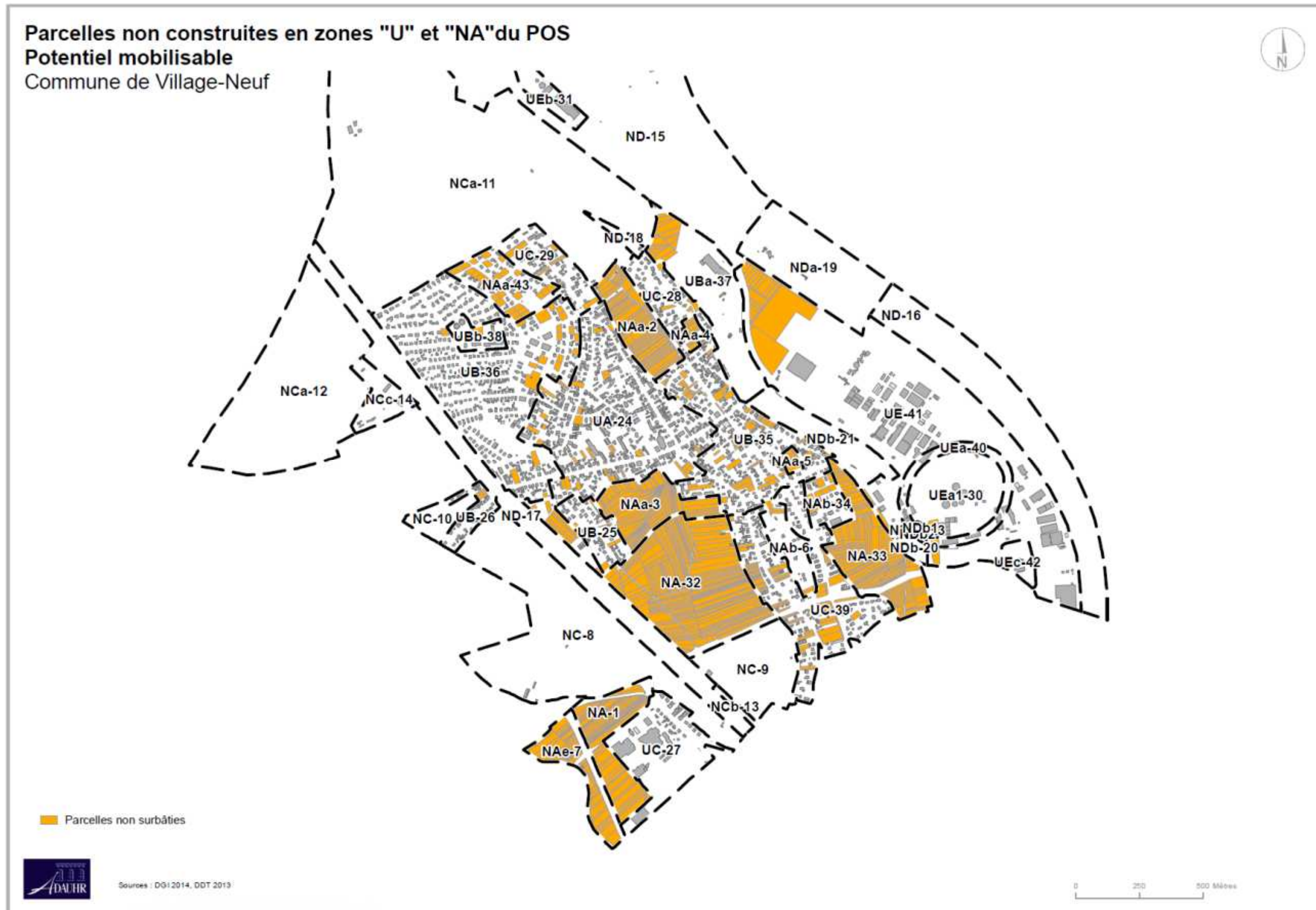
Il se peut, en effet, que la morphologie actuelle d'une zone UB (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones UB classées au POS. Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations en zonage du futur PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité, soit par choix politique de renforcer tel ou tel aspect réglementaire afin d'infléchir à moyen et long terme la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

Ainsi, si la commune de Village-Neuf, au travers de son plan de zonage POS, délimite 23 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage (43 secteurs identifiés) pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

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

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse
1_U	UA	UA-24	3_NC	NC	NC-8
	UB	UB-25		NC	NC-9
	UB	UB-26		NC	NC-10
	UB	UB-35		NCa	NCa-11
	UB	UB-36		NCa	NCa-12
	UBa	UBa-37		Ncb	Ncb-13
	UBb	UBb-38		Ncc	Ncc-14
	UC	UC-27	4_ND	ND	ND-15
	UC	UC-28		ND	ND-16
	UC	UC-29		ND	ND-17
	UC	UC-39		ND	ND-18
	UE	UE-41		NDa	NDa-19
	UEa	UEa-40		NDb	NDb-20
	UEa1	UEa1-30		NDb	NDb-21
UEb	UEb-31	NDb1		NDb1-22	
UEc	UEc-42	NDb2		NDb2-23	
2_NA	NAa	NAa-2			
	NAa	NAa-3			
	NAa	NAa-4			
	NAa	NAa-5			
	NAa	NAa-43			
	NAb	NAb-6			
	NAb	NAb-34			
	NAe	NAe-7			
	NA	NA-1			
	NA	NA-32			
NA	NA-33				

## 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 Village-Neuf. Son but est de montrer le potentiel résiduel existant dans l'agglomération.

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

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

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

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

## Tableaux de synthèse des données

Zonages POS	Sum_S_VID E (m <sup>2</sup> )	Superficie vide (ha)
U	134 970,98	13,50
UE	79 147,42	7,91
NAa-b	181 106,16	18,11
NAe	41 860,29	4,19
NA	387 538,51	38,75
<b>Total =</b>	<b>824 623,37</b>	<b>82,46</b>

A ce jour, l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **82 hectares** dans les zones dédiées du POS de Village-Neuf, potentiel considérable.

Les zones UA (centre ville) et UB sont fortement occupées, de même que la zone UC. Au total, au sein de ces zones près de 13,5 ha restent disponibles (essentiellement dans les zones UB et UC) : plus de 11 ha cumulés.

Près de 18,11 ha restent disponibles dans 7 zones d'extension (zones NAa et NAb) et surtout 38,75 hectares sont inscrits en zones de réserves foncières (3 zones NA). Près de 88 % des réserves foncières inscrite dans le POS ne sont pas urbanisées.

Au vu de ces chiffres, la commune de Village-Neuf dispose au sein de son document d'urbanisme local actuel de suffisamment de terrain pour faire face à ses besoins en termes de développement urbain à des fins d'habitat mixte (zones urbaines mélangeant logements, services et équipements de proximité). Face à cette première analyse brute, et sans donner une affectation précise aux zones de réserves foncières (zones NA), la problématique se pose davantage sur la question de l'excédent du potentiel constructible, au regard notamment des dispositions du SCoT.

Il est à noter que le PPRT approuvé en septembre 2014 grève une partie de la zone NA située à l'Ouest de l'usine DSM (possibilités de construction en faveur de l'habitat compromise) et limite la densification des secteurs urbains proches.

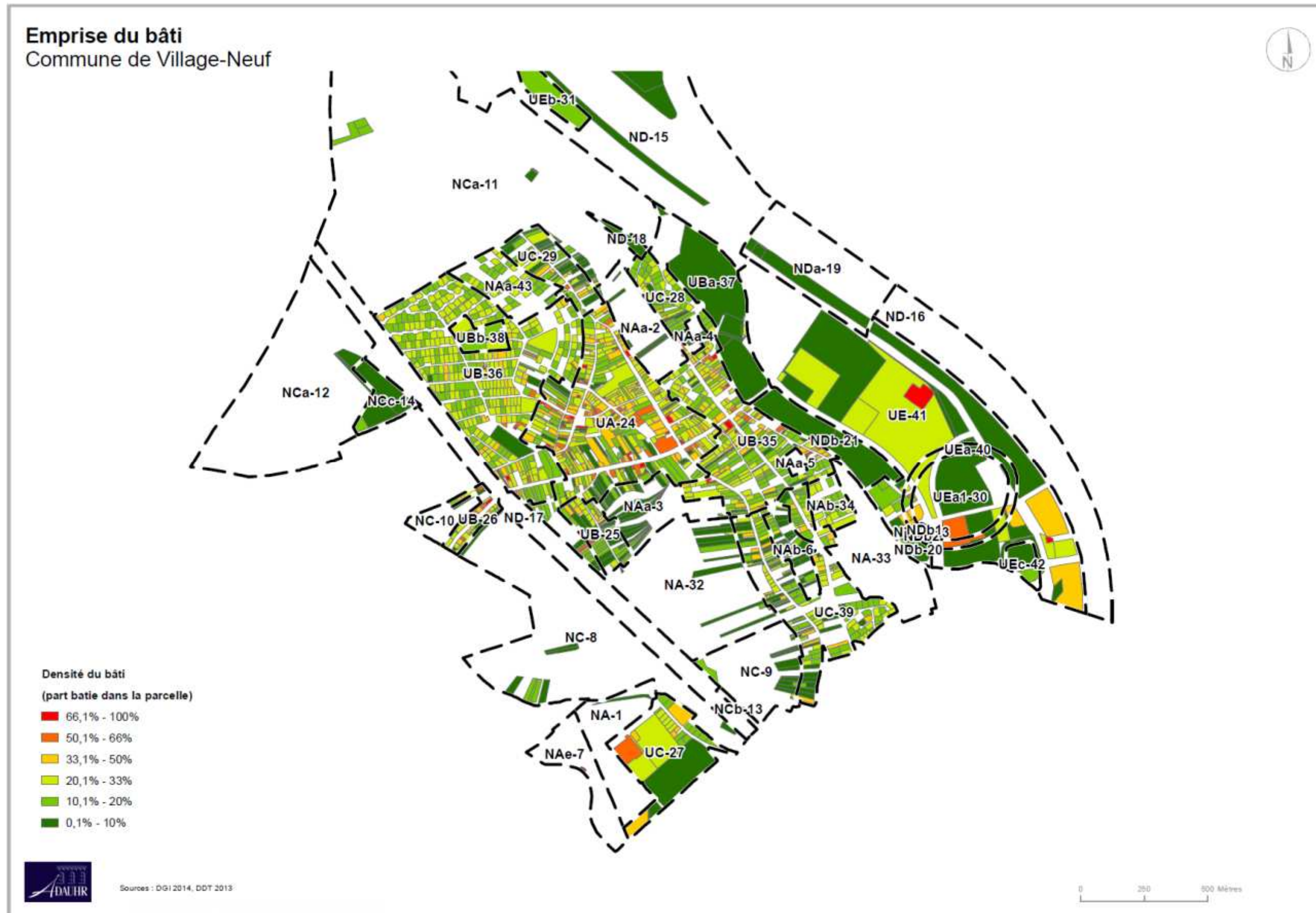
Dans le POS, le potentiel foncier à des fins d'accueil d'activités économiques semble plus limité : moins de 5 ha actuellement inscrits en secteur NAe du POS, et un peu plus de 7 ha en zone UE, dont l'essentiel semble constituer une réserve foncière pour l'établissement DSM.

Il conviendra également de s'interroger sur le devenir des espaces occupés aujourd'hui par les activités portuaires en cas de fermeture du port.

Il convient bien entendu de nuancer ce premier constat : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière. De fait, certaines parcelles dites libres font partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas disponibles. De même, le fait d'apparaître comme libre d'urbanisation n'est pas synonyme de disponibilité ou de mise sur le marché : les phénomènes de rétention foncière ou de contrainte sur site doivent être pris en considération, même si le premier est particulièrement difficile à quantifier et à étalonner dans le temps.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie zone (ha)	Superficie Vide (ha)	Ratio vide/zone
UA	UA-24	31,00	1,90	6,1%
UB	UB-25	4,08	0,48	11,8%
	UB-26	2,55	0,13	5,0%
	UB-35	20,18	2,67	13,2%
	UB-36	35,11	1,83	5,2%
UBa	UBa-37	12,94	1,77	13,7%
UBb	UBb-38	2,23	0,14	6,3%
UC	UC-28	4,94	0,30	6,1%
	UC-29	5,86	0,66	11,3%
	UC-39	19,21	3,62	18,9%
UE	UE-41	55,31	7,39	13,4%
UEa	UEa-40	4,13	0,11	2,7%
UEa1	UEa1-30	10,23	0,25	2,4%
UEb	UEb-31	2,98	0,16	5,5%
NAa	NAa-2	6,97	6,41	92,0%
	NAa-3	7,40	7,32	98,9%
	NAa-4	0,98	0,75	76,5%
	NAa-43	6,28	2,02	32,2%
	NAa-5	0,65	0,61	95,1%
NAb	NAb-34	2,94	0,62	21,0%
	NAb-6	3,67	0,38	10,4%
NAe	NAe-7	5,95	4,19	70,4%
NA	NA-1	7,89	7,01	88,8%
	NA-32	24,59	21,86	88,9%
	NA-33	11,16	9,89	88,6%

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



## Eléments méthodologiques

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

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

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

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

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

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

## Tableaux de synthèse des données

La carte, et le tableau ci-joint, montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la ville de Village-Neuf.

Les données relatives aux zones agricoles (Zones ND) ou naturelles (ND) sont plus anecdotiques, ces espaces étant très peu le support de constructions (contraintes réglementaires), et quand c'est le cas, ces dernières sont bien souvent implantées sur des parcelles très importantes ce qui donne une densité faible. L'intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors des zones urbaines et/ou urbanisables (U et NA) : cette information revêt toute son utilité au regard de la loi ALUR et de la loi Avenir Agricole du 13 octobre 2014 qui encadrent différemment aujourd'hui toutes les deux les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

En zones urbaines, les résultats obtenus mettent en avant des taux d'emprise au sol plutôt faibles, y compris en zone UA (centre ville) où l'emprise moyenne du bâti n'est que de 21 %. Dans les zones UB (hors UBa réservé aux équipements publics), et UC, ces taux moyens varient entre 12,2 % et 17,7%.

Selon les secteurs, les taux d'emprise au sol des constructions sont proches et peu discriminants, ce qui peut conduire à s'interroger sur le maintien de la délimitation de certains secteurs vis-à-vis de ce critère.

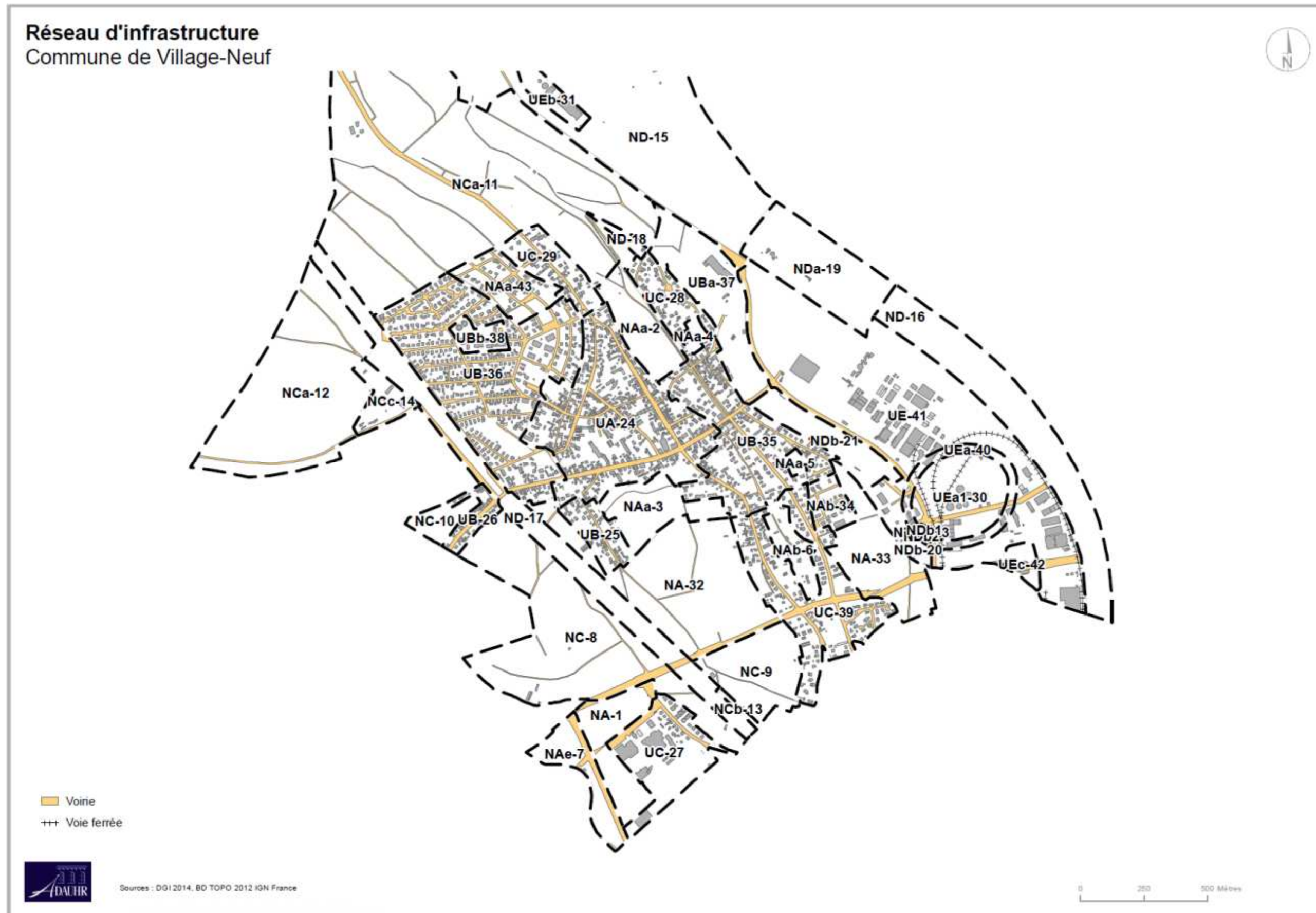
Intitulé analyse	Superf. ZONE (ha)	Superf. Bâti (ha)	Emprise du bâti %	Intitulé analyse	Superf. ZONE (ha)	Superf. Bâti (ha)	Emprise du bâti %
UA-24	31,00	6,76	21,8%	NC-8	32,56	0,10	0,3%
UB-25	4,08	0,60	14,8%	NC-9	9,93	0,05	0,5%
UB-26	2,55	0,45	17,7%	NCa-11	85,56	0,11	0,1%
UB-35	20,18	3,40	16,9%	NCa-12	31,75	0,00	0,0%
UB-36	35,11	5,53	15,8%	NCC-14	3,54	0,14	4,1%
UBa-37	12,94	0,52	4,0%	ND-15	151,29	0,05	0,0%
UBb-38	2,23	0,33	14,7%	ND-17	18,76	0,00	0,0%
UC-27	11,44	2,02	17,7%	ND-18	0,91	0,01	1,4%
UC-28	4,94	0,68	13,7%	NDa-19	13,97	0,06	0,4%
UC-29	5,86	0,84	14,4%	NDb-20	1,06	0,00	0,5%
UC-39	19,21	2,42	12,6%	NDb-21	6,45	0,05	0,7%
UE-41	55,31	6,41	11,6%	NDb1-22	0,08	0,01	13,5%
UEa-40	4,13	0,85	20,5%	NDb2-23	0,28	0,01	5,2%
UEa1-30	10,23	0,85	8,3%				
UEb-31	2,98	0,55	18,5%				
UEc-42	1,76	0,11	6,3%				
NAa-2	6,97	0,02	0,3%				
NAa-3	7,40	0,01	0,1%				
NAa-4	0,98	0,00	0,3%				
NAa-43	6,28	0,49	7,7%				
NAb-34	2,94	0,39	13,2%				
NAb-6	3,67	0,14	3,8%				
NAe-7	5,95	0,01	0,2%				
NA-1	7,89	0,00	0,0%				
NA-32	24,59	0,10	0,4%				
NC-8	32,56	0,10	0,3%				
NC-9	9,93	0,05	0,5%				
NCa-11	85,56	0,11	0,1%				
NCa-12	31,75	0,00	0,0%				
NCC-14	3,54	0,14	4,1%				
ND-15	151,29	0,05	0,0%				
ND-17	18,76	0,00	0,0%				
ND-18	0,91	0,01	1,4%				
NDa-19	13,97	0,06	0,4%				
NDb-20	1,06	0,00	0,5%				
NDb-21	6,45	0,05	0,7%				
NDb1-22	0,08	0,01	13,5%				
NDb2-23	0,28	0,01	5,2%				

## 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 ?



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



## Eléments méthodologiques

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

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

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

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

## Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Superf. ZONE (ha)	Superf. Voies (ha)	Part des voies (%)
UA	31,0	4,5	14,4%
UB	77,1	11,1	14,3%
UC	41,4	5,3	12,7%
UE	71,4	5,0	6,9%
NAa-b	28,9	2,5	8,5%
NAe	5,95	1,72	28,9%
NA	43,6	3,3	7,7%
NC	163,3	8,3	5,1%
ND	178,8	3,6	2,0%
<b>Totaux</b>	<b>641,6</b>	<b>45,1</b>	<b>7,0%</b>

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises publiques existantes et repérables consomment près de 45 ha. Leur part dans le ban communal approche 7 %.

En moyenne, le réseau viaire de Village-Neuf dans les zones urbaines (Zones U du POS) représente 14 % des emprises des zones en question.

On observe l'importance de la part des voiries dans la zone NAa-43, où le taux d'emprise atteint 21,5 %.

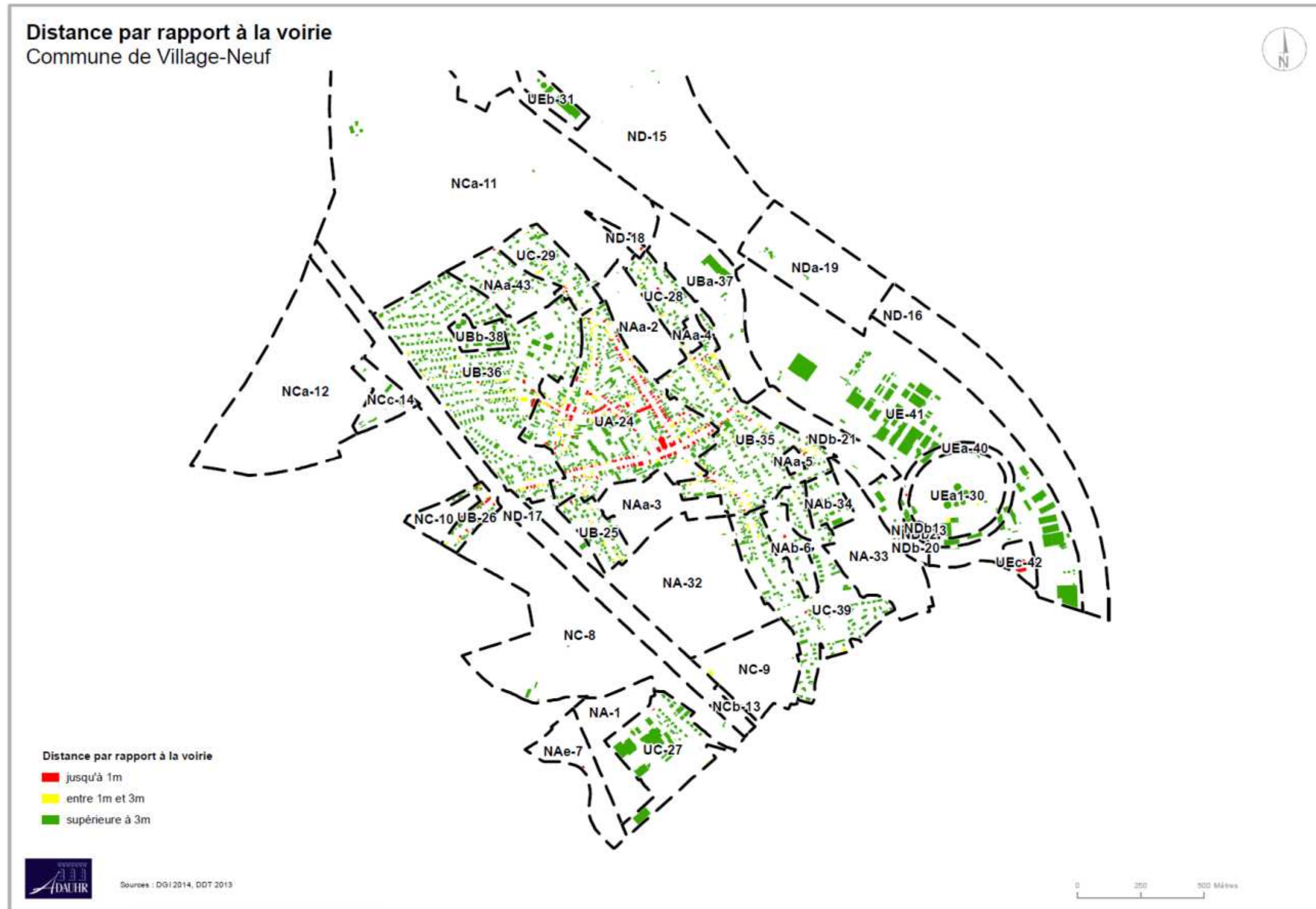
Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 %. Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs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

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. ZONE (ha)	Superf. Voies (ha)	Part des voies (%)	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. ZONE (ha)	Superf. Voies (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-24	31,00	4,48	14,4%	NC	NC-8	32,56	1,87	5,7%
UB	UB-25	4,08	0,33	8,0%	NC	NC-9	9,93	0,20	2,0%
UB	UB-26	2,55	0,58	22,7%	NCa	NCa-11	85,56	4,84	5,7%
UB	UB-35	20,18	2,61	12,9%	NCa	NCa-12	31,75	0,94	3,0%
UB	UB-36	35,11	6,92	19,7%	NCC	NCC-14	3,54	0,45	12,8%
UBa	UBa-37	12,94	0,40	3,1%	ND	ND-15	151,29	1,91	1,3%
UBb	UBb-38	2,23	0,22	9,8%	ND	ND-17	18,76	1,55	8,2%
UC	UC-27	11,44	1,12	9,8%	ND	ND-18	0,91	0,06	6,6%
UC	UC-28	4,94	0,80	16,2%	NDb	NDb-20	1,06	0,02	1,7%
UC	UC-29	5,86	0,57	9,6%	NDb	NDb-21	6,45	0,01	0,2%
UC	UC-39	19,21	2,77	14,4%	NDb1	NDb1-22	0,08	0,00	1,8%
UE	UE-41	55,31	3,40	6,1%	NDb2	NDb2-23	0,28	0,00	0,8%
UEa	UEa-40	4,13	0,33	8,1%					
UEa1	UEa1-30	10,23	0,96	9,4%					
UEc	UEc-42	1,76	0,26	14,9%					
NAa	NAa-2	6,97	0,30	4,3%					
NAa	NAa-3	7,40	0,07	1,0%					
NAa	NAa-4	0,98	0,03	3,2%					
NAa	NAa-43	6,28	1,35	21,5%					
NAa	NAa-5	0,65	0,03	4,6%					
NAb	NAb-34	2,94	0,48	16,2%					
NAb	NAb-6	3,67	0,18	5,0%					
NAe	NAe-7	5,95	1,72	28,9%					
NA	NA-1	7,89	0,63	7,9%					
NA	NA-32	24,59	1,51	6,1%					
NA	NA-33	11,16	1,21	10,9%					
NC	NC-8	32,56	1,87	5,7%					
NC	NC-9	9,93	0,20	2,0%					
NCa	NCa-11	85,56	4,84	5,7%					
NCa	NCa-12	31,75	0,94	3,0%					
NCC	NCC-14	3,54	0,45	12,8%					
ND	ND-15	151,29	1,91	1,3%					
ND	ND-17	18,76	1,55	8,2%					
ND	ND-18	0,91	0,06	6,6%					
NDb	NDb-20	1,06	0,02	1,7%					
NDb	NDb-21	6,45	0,01	0,2%					
NDb1	NDb1-22	0,08	0,00	1,8%					
NDb2	NDb2-23	0,28	0,00	0,8%					

## Questionnement et enjeux

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

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



## Eléments méthodologiques

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

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

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

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

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, les reculs sont ceux usuellement utilisés ces dernières années, notamment dans les opérations de lotissement. 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			Total constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	192	109	957	1258
UB	96	130	1 652	1 878
Uba		4	18	22
UBb		1	40	41
UC	15	28	818	861
UE	2		157	159
UEa	1		21	22
UEa1	1	2	24	27
UEb			9	9
UEc	3		3	6
<b>Total U</b>	<b>310</b>	<b>274</b>	<b>3 699</b>	<b>4 283</b>
NAa	12	3	77	92
NAb	1		62	63
NAe	2	3	4	5
NA	0	1	10	11

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

Second constat : dans toutes les autres zones, c'est le recul qui s'impose largement.

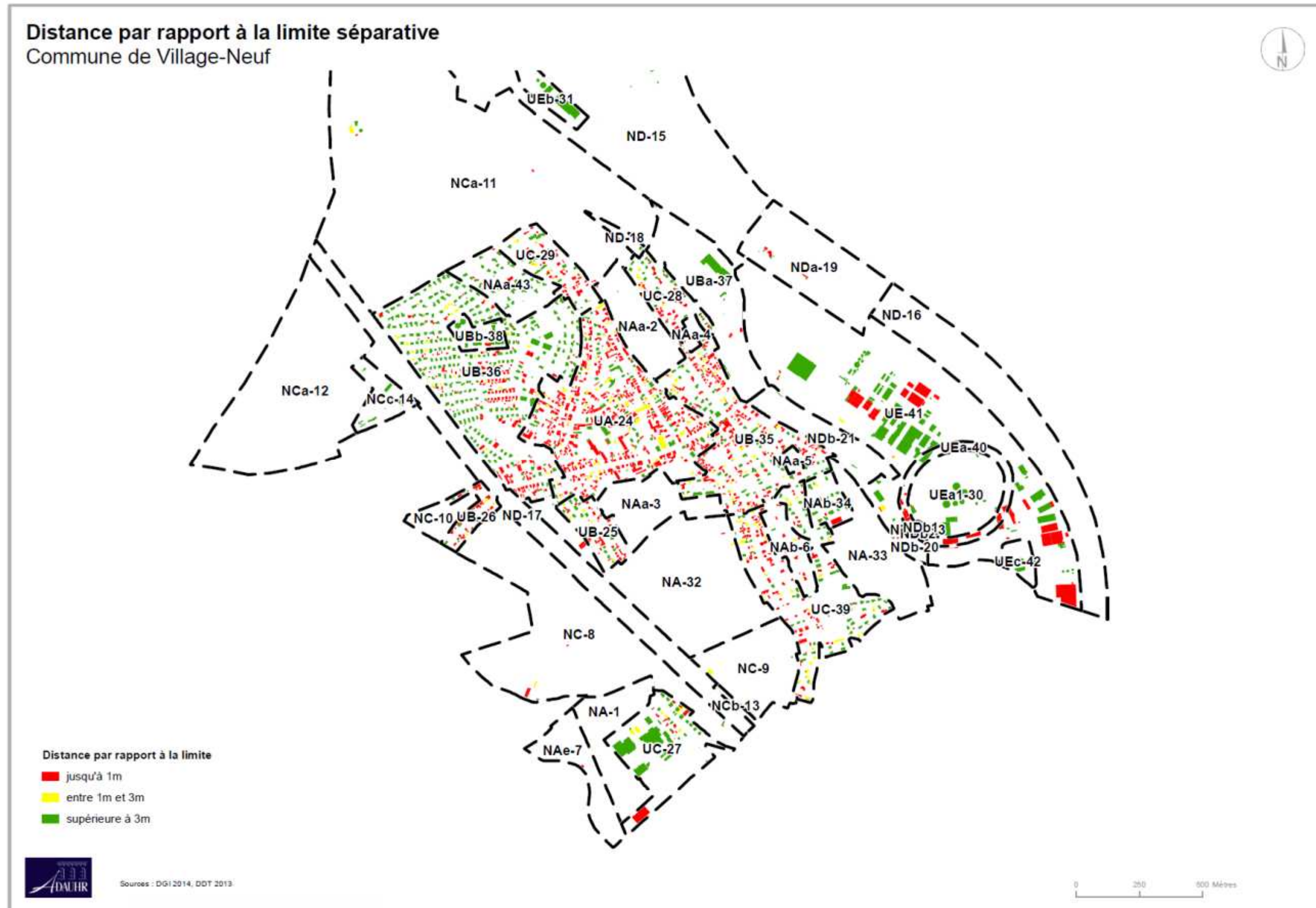
Troisième constat : le long des axes routiers structurants on observe des constructions à l'alignement ou en léger recul, quel que soit la zone (UA, UB ou UC).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Total constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-24	192	109	957	1 258
UB	UB-25	3	12	113	128
	UB-26	15	7	72	94
	UB-35	55	72	583	710
	UB-36	23	39	884	946
	UBa-37		4	18	22
UBb	UBb-38		1	40	41
UC	UC-27	4	2	85	91
	UC-28	4	4	129	137
	UC-29	5	13	137	155
	UC-39	2	9	467	478
UE	UE-41	2		157	159
UEa	UEa-40	1		21	22
UEa1	UEa1-30	1	2	24	27
UEb	UEb-31			9	9
UEc	UEc-42	3		3	6
NAa	NAa-2	3		13	16
	NAa-3			8	8
	NAa-4	8	2	1	11
	NAa-43	1	1	55	57
NAb	NAb-34			41	41
	NAb-6	1		21	22
NAe	NAe-7	2			2
NA	NA-1		1		1
	NA-32			10	10

## Questionnement et enjeux

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

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



## Eléments méthodologiques

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

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

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

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

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers ou de fait on appliquerait les règles de recul minimal d'implantation du RNU (règlement national de l'urbanisme). La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme à 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 évoqués ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail. On peut toutefois espérer que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficits d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

## Tableaux de synthèse des données

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

ZONE POS	Distance en mètres par rapport aux limites			Total constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	940	116	202	1258
UB	974	154	750	1878
Uba	9		13	22
UBb	4	1	36	41
UC	448	86	327	861
UE	44	4	111	159
UEa	11	2	9	22
UEa1	5	1	21	27
UEb		1	8	9
UEc			6	6
<b>Total U</b>	<b>2 435</b>	<b>365</b>	<b>1 483</b>	<b>4 283</b>
NAa	31	6	55	92
NAb	21	4	38	63
NAe	1	1		2
NA	5	3	3	11

Le centre (UA) et ses extensions UB immédiates, mais aussi et c'est plus étonnant des secteurs inscrits en zone UC, regroupent les îlots et quartiers urbains où les constructions sur limites séparatives sont soit la règle, soit la tendance majeure. Ce sont aussi les secteurs où les bâtiments

les plus marquants au sol apparaissent. En zone UC, les bâtiments implantés sur limites séparatives sont majoritaires.

Toutefois en zones UB et UC, l'importance des implantations sur limites dans certains secteurs est partiellement faussée par les constructions d'annexes, peu volumineuses qui ont été autorisées sur limites séparatives (même constat en zones NA constructibles).

Dans les secteurs UC 29, UB 35, UC 39, les constructions sur ou proche des limites séparatives sont nombreuses ; cela résulte probablement en grande partie de la configuration des parcelles qui longues et étroites (lanières).

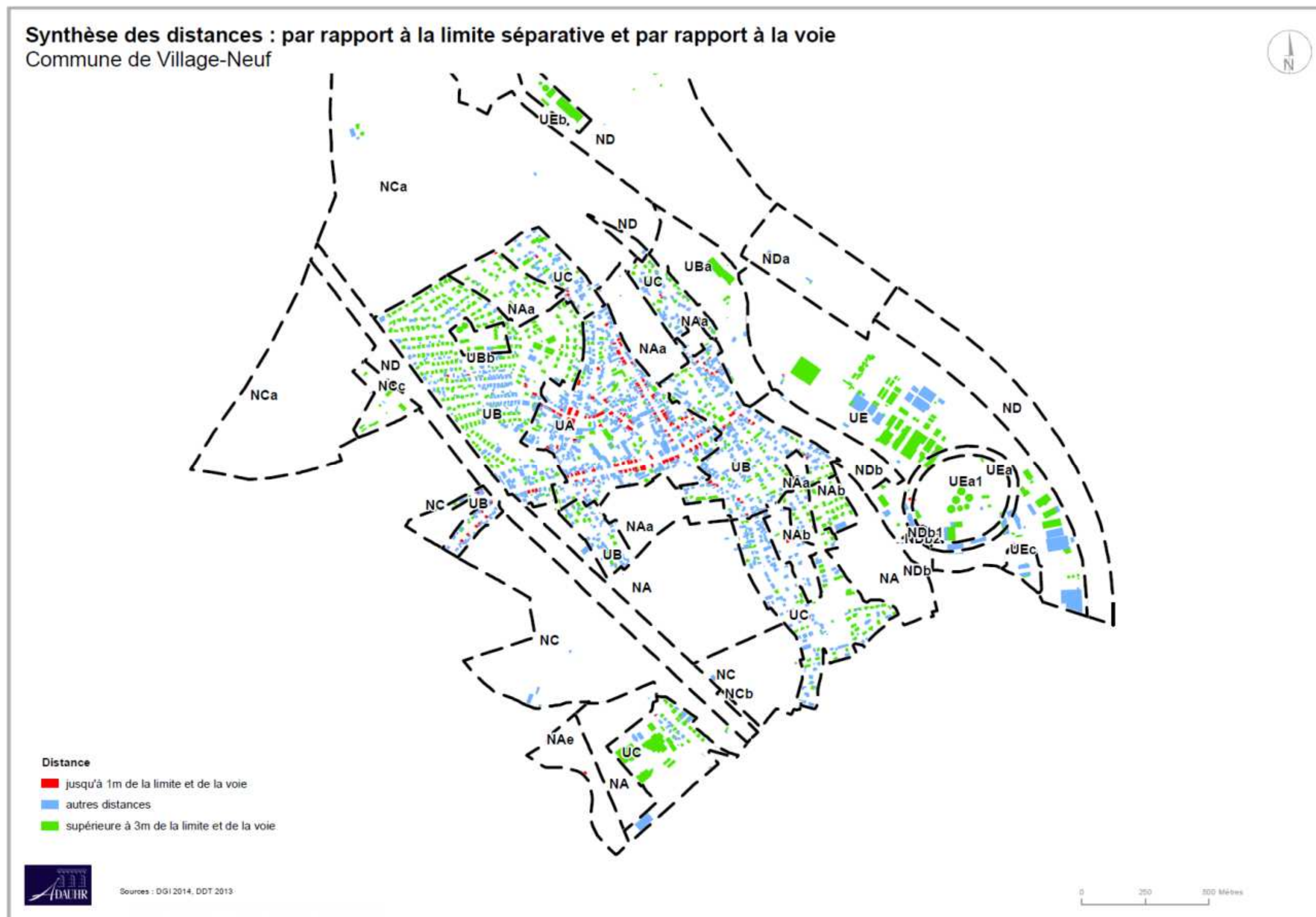
Les quartiers urbanisés ces 15 dernières années sont généralement occupés par des constructions isolées des limites séparatives.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites			Total constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-24	940	116	202	1258
UB	UB-25	85	11	32	128
	UB-26	73	5	16	94
	UB-35	446	81	183	710
	UB-36	370	57	519	946
	UBa-37	9		13	22
UBb	UBb-38	4	1	36	41
UC	UC-27	29	8	54	91
	UC-28	78	7	52	137
	UC-29	99	17	39	155
	UC-39	242	54	182	478
UE	UE-41	44	4	111	159
UEa	UEa-40	11	2	9	22
UEa1	UEa1-30	5	1	21	27
UEb	UEb-31		1	8	9
UEc	UEc-42			6	6
NAa	NAa-2	10	3	3	16
	NAa-3	6		2	8
	NAa-4	8		3	11
	NAa-43	7	3	47	57
NAb	NAb-34	4	1	36	41
	NAb-6	17	3	2	22
NAe	NAe-7	1	1		2
NA	NA-1		1		1
	NA-32	5	2	3	10

## Questionnement et enjeux

Même type de conclusion et même enjeu qu'au chapitre précédent quant à la possibilité et au bon usage de la règle d'implantation sur limite : force est de constater que son impact dans la ville est encore plus prégnant. La cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que des réajustements voire des simplifications de zonages sont possibles ou souhaitables.

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



## Eléments méthodologiques

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

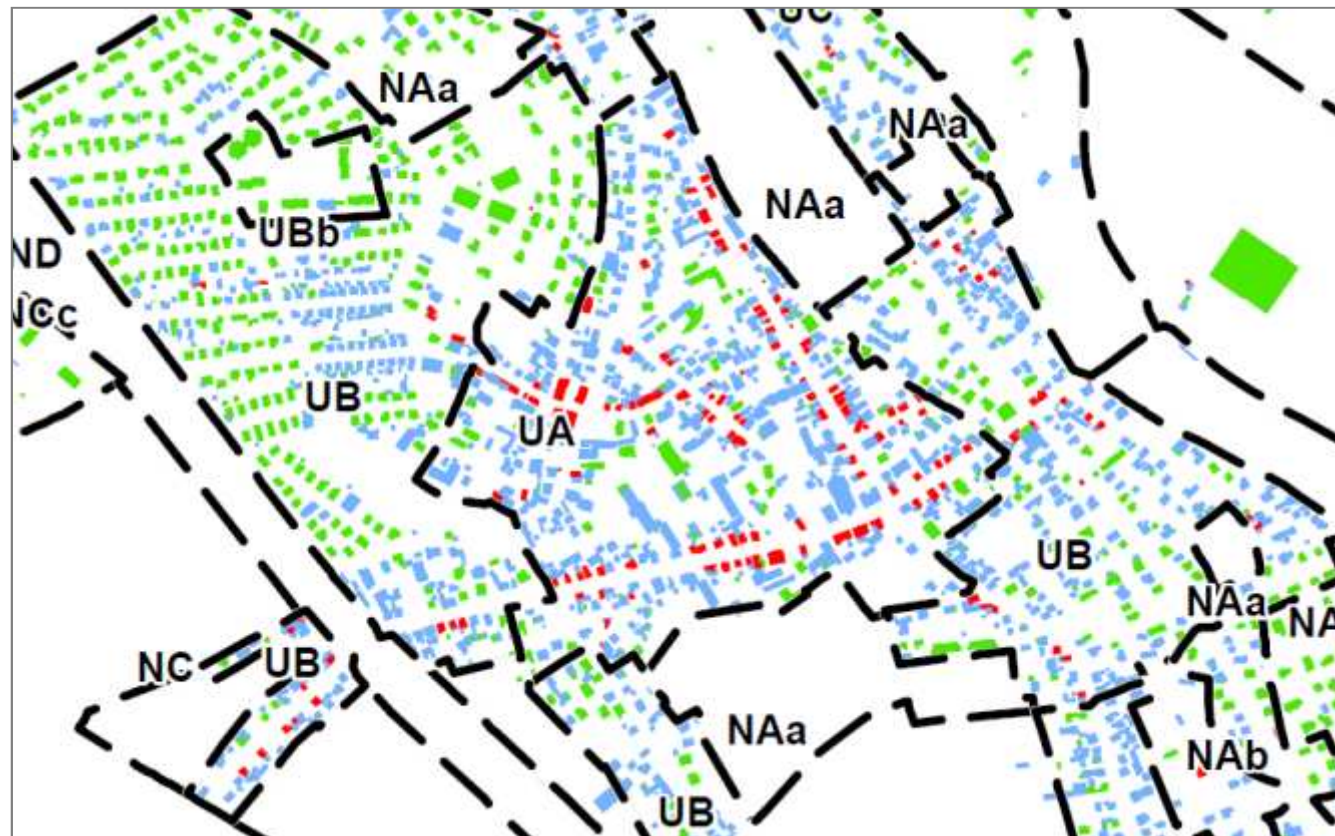
Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte) on retrouve les espaces urbains qui utilisent au mieux l'espace et les configurations parcellaires disponibles. La bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 3 (emprise bâtie) qui précède n'étonnera personne.

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

## Questionnement et enjeux

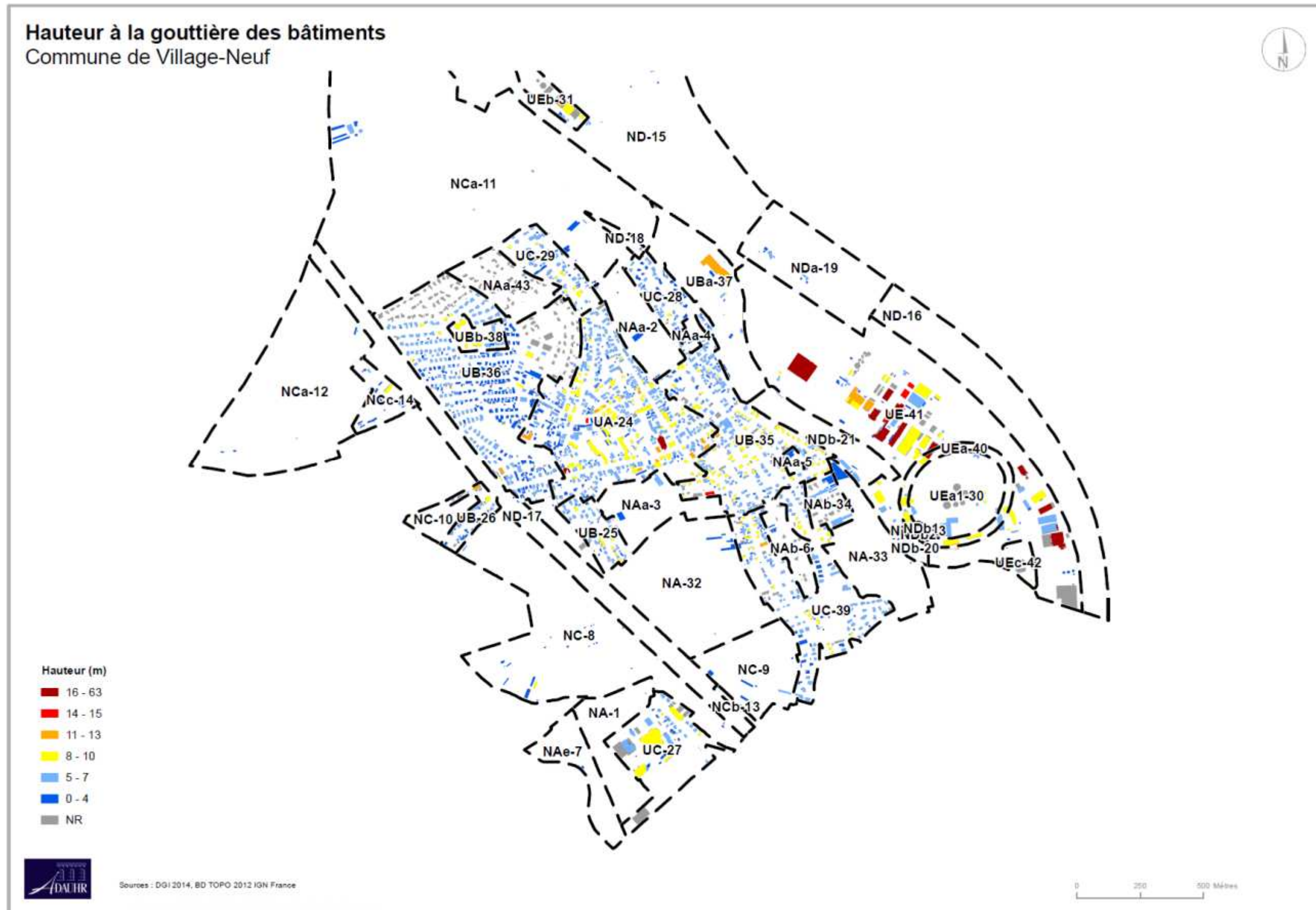
Graphiquement la carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur certaines délimitations de zonages proposés par le POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation. Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations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

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





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



## Eléments méthodologiques

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tableaux de synthèse des données

Les constructions implantées à Village-Neuf ne dépassent guère, pour l'essentiel, 7 mètres à l'égout du toit. Les constructions plus importantes (supérieures à 7 mètres et pouvant aller au-delà, pour une église et des bâtiments d'activités) se retrouvent essentiellement en centre-ville et abords, en zone d'activités ou d'équipements.

Globalement les constructions existantes sont comprises dans la classe 5-7 mètres, et ce quelque soit leur inscription dans les différentes zones du POS. Seule la zone UA et les extensions immédiates (UB35 notamment) présentent une typologie de hauteurs plus variées et plus importantes (présence de la classe 8-10 mètres notamment).

Exceptée l'église, on ne trouve des bâtiments de plus de 16 mètres que dans les zones d'activités.

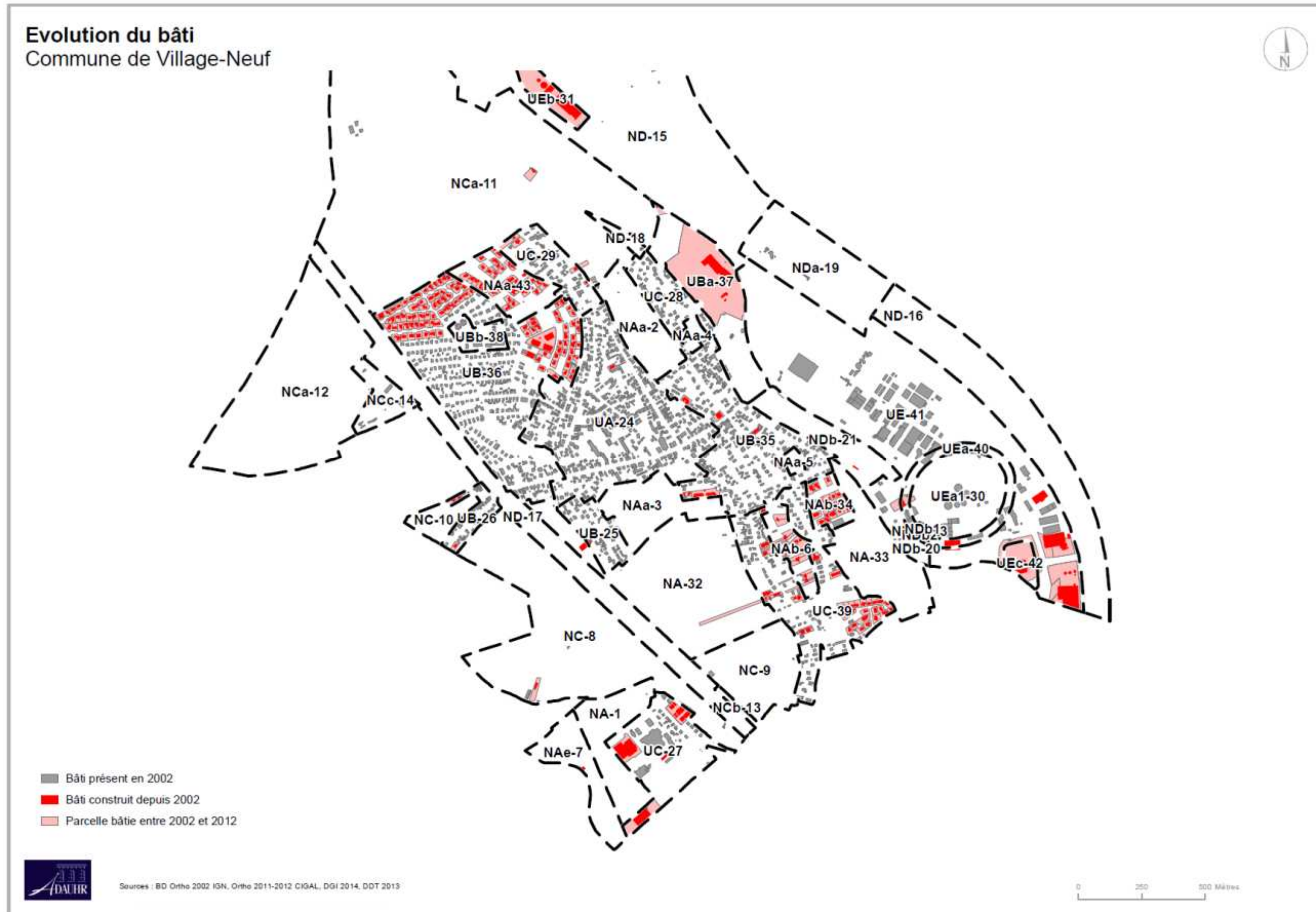
## Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer des critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Village-Neuf ? La mixité urbaine souhaitée par le législateur depuis la loi SRU passe aussi par des amplitudes de hauteurs peut-être un peu plus importantes notamment dans des zones AU indicées.

Zones	Nombre de bâtiments	Hauteur max,	Hauteur moyenne
UA	940	29	6
UA-24	940	29	6
UB	1261	18	5
UB-25	89	10	6
UB-26	68	11	5
UB-35	525	15	6
UB-36	579	18	5
UBa	12	12	6
UBa-37	12	12	6
UBb	23	9	6
UBb-38	23	9	6
UC	610	11	6
UC-27	57	10	6
UC-28	92	8	5
UC-29	117	10	6
UC-39	344	11	6
UE	101	63	11
UE-41	101	63	11
UEa	21	26	9
UEa-40	21	26	9
UEa1	22	10	7
UEa1-30	22	10	7
UEb	6	12	8
UEb-31	6	12	8
UEc	2	9	9
UEc-42	2	9	9
NA	12	6	4
NA-32	10	6	4
NA-33	2	4	4
NAa	37	8	5
NAa-2	17	8	5
NAa-3	8	6	5
NAa-4	9	6	5
NAa-43	1	4	4
NAa-5	2	6	5
NAb	18	7	4
NAb-34	12	7	4
NAb-6	6	6	4

Zones	Nombre de bâtiments	Hauteur max.	Hauteur moyenne
NC	47	9	4
NC-10	1	5	5
NC-8	35	9	4
NC-9	11	5	3
NCa	27	6	4
NCa-11	22	6	4
NCa-12	5	4	4
NCc	13	10	4
NCc-14	13	10	4
ND	16	13	4
ND-15	8	13	6
ND-17	8	4	3
NDa	9	5	4
NDa-19	9	5	4
NDb	9	7	5
NDb-20	1	3	3
NDb-21	8	7	5
NDb1	2	7	6
NDb1-22	2	7	6
NDb2	3	7	4
NDb2-23	3	7	4
Total général	3191		6

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



## Eléments méthodologiques

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

Ce premier document permet d'appréhender sérieusement la question et devra faire l'objet de réactualisations tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du PLU communal. Afin de tenir compte de l'attendu de la loi, il conviendra en plus d'effectuer quelques extrapolations puisqu'il se passe environ 9 mois entre la date d'arrêt et la date d'approbation d'un PLU.

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

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

Limites de l'exercice : une erreur d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ; le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assise (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives).

## Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie cumulée au sol (m <sup>2</sup> )	Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
						m <sup>2</sup>	en %
UA	UA-24	2	174,8				
UB	UB-25	3	185,8	UA	2	174,8	0,25%
UB	UB-26	3	289,6	UB	203	23 850,4	33,66%
UB	UB-35	11	2 271,6	UC	117	15 091,8	21,30%
UB	UB-36	178	16 636,7	UE	31	22 152,1	31,26%
UBa	UBa-37	8	4 466,6	NAa-b	103	9 056,2	12,78%
UC	UC-27	18	8 815,7	NAe	1	99,4	0,14%
UC	UC-29	5	573,6	NA	1	99,4	0,14%
UC	UC-39	94	5 702,5	NC	7	248,1	0,35%
UE	UE-41	16	13 231,3	ND	2	91,0	0,13%
UEa	UEa-40	3	2 308,2	<b>Totaux</b>	<b>467</b>	<b>70 863,2</b>	<b>100,00%</b>
UEb	UEb-31	7	5 503,4				
UEc	UEc-42	5	1 109,2				
NAa	NAa-43	54	4 854,6				
NAb	NAb-34	37	3 065,3				
NAb	NAb-6	12	1 136,3				
NAe	NAe-7	1	99,4				
NA	NA-32	3	668,1				
NC	NC-8	4	172,2				
NCa	NCa-11	3	75,9				
ND	ND-16	1	0,8				
NDb	NDb-21	1	90,2				

De fait 467 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 71000 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie au sol (soit 7 ha).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficie des parcelles bâties (m <sup>2</sup> )	Superficie des parcelles bâties (ha)
UA	UA-24	1	636,91	0,06
UB	UB-26	4	1823,93	0,18
UB	UB-35	13	10733,44	1,07
UB	UB-36	116	102963,76	10,30
UBa	UBa-37	9	271791,35	27,18
UC	UC-27	11	51915,72	5,19
UC	UC-28	4	4,43	0,00
UC	UC-29	10	3979,70	0,40
UC	UC-39	67	30339,83	3,03
UE	UE-41	24	116934,34	11,69
UEa	UEa-40	2	2690,85	0,27
UEa1	UEa1-30	2	737,73	0,07
UEb	UEb-31	1	28248,48	2,82
UEc	UEc-42	2	13597,01	1,36
NAa	NAa-3	3	34,84	0,00
NAa	NAa-43	44	25171,88	2,52
NAb	NAb-34	20	15548,45	1,55
NAb	NAb-6	29	17400,41	1,74
NAe	NAe-7	1	99,41	0,01
NA	NA-1	4	22,75	0,00
NA	NA-32	3	3150,76	0,32
NA	NA-33	3	17,92	0,00
NC	NC-10	1	3,31	0,00
NC	NC-8	11	2939,29	0,29
NCa	NCa-11	17	2680,21	0,27
ND	ND-15	6	115,29	0,01

Zones	Superficie consommée		
	m <sup>2</sup>	ha	en %
UA	637	0,06	0,09%
UB	387 312	38,7	55,05%
UC	86 240	8,6	12,26%
UE	162 208	16,2	23,05%
NAa-b	58 156	5,8	8,27%
NAe	99	0,0	0,01%
NA	3 191	0,3	0,45%
NC	5 623	0,6	0,80%
ND	115	0,0	0,02%
<b>Totaux</b>	<b>703 582</b>	<b>70,4</b>	<b>100,00%</b>

La consommation d'espace résultante (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 70 hectares et affecte environ 408 parcelles de propriété. Sur ces 70,4 ha, 27 ha concernent l'espace culturel et 16 ha les constructions dans les sites d'activités. Le développement urbain classique (essentiellement des logements) a consommé près de 27 ha. Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone s'expliquent pour deux raisons essentielles : certains bâtiments nouveaux sont implantés sur des parcelles déjà bâties (phénomène de densification ou d'optimisation foncière).

On peut noter que la dynamique constructive s'est surtout concentrée dans les secteurs NAa et NAb du POS, qui au fur et à mesure de leur urbanisation ont été reclassés en zone UB ou UC.

## Questionnement et enjeux

Le remplissage d'une grande partie des zones NAa et NAb témoigne de la pression résidentielle du secteur. Le rythme de développement futur est à déterminer dans le PLU, afin de fixer les besoins fonciers liés, dans un objectif d'optimisation du foncier. Les objectifs du SCoT sont à prendre en compte.



## Éléments méthodologiques

La loi ALUR décline les préceptes déjà présents dans les lois SRU et Grenelle, c'est-à-dire d'optimiser l'urbanisation dans les secteurs bien desservis par les transports en commun. Village-Neuf est desservie par le distribus (transport urbain). Sur la carte "réseau de transport-accessibilité" sont reportés les lignes et arrêts du distribus. Des cercles ont été tracés autour des différents points d'arrêt : un premier cercle à 300 mètres (= déplacements à pied d'une durée inférieure à 5 mn) et un second cercle à 600 mètres (= déplacements à pied d'une durée inférieure à 10 mn).

La quasi-totalité des constructions se trouvent à 5 mn ou moins d'un arrêt du distribus.

