

PLAN LOCAL d'URBANISME

Document arrêté

Landser



1.c Diagnostic urbain

Analyse spatiale

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération du Conseil Municipal
en date du 05 juin 2025



Le Maire,
Daniel ADRIAN

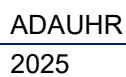


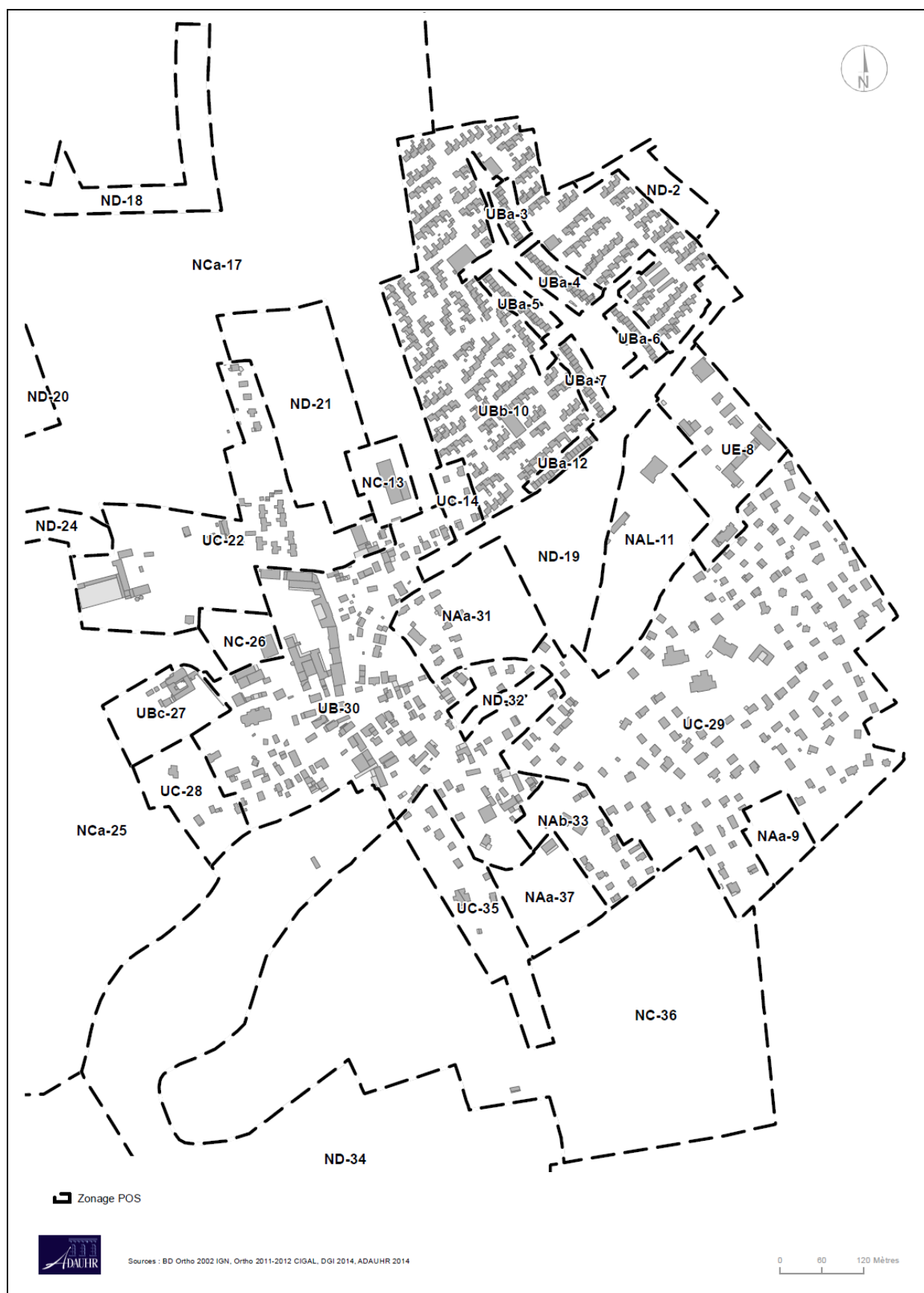
2025

Sommaire

1	CARTES DE REPERAGE DES ZONES ET SECTEURS DU POS CADUC	3
2	PARCELLES NON CONSTRUITES EN ZONES URBAINES OU URBANISABLES DU PLU	7
3	EMPRISE DU BATI DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS CADUC	11
4	EMPRISE DES INFRASTRUCTURES DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS CADUC	16
5	DISTANCE DU BATI EXISTANT PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS CADUC	20
6	DISTANCE DU BATI EXISTANT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DANS LE ZONAGE ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS CADUC	24
7	SYNTHESE DES DISTANCES D'IMPLANTATION DU BATI EXISTANT PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET LIMITES DANS LE ZONAGE DU POS CADUC	29
8	HAUTEURS DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES ET SECTEURS D'ANALYSE DU POS CADUC	31
9	BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	35

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





Eléments méthodologiques

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

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) au travers de ses articles majeurs, pour rappeler les grandes orientations définies avant que ce dernier ne devienne caduc.

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 de l'ancien 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 Landser au travers de son plan de zonage POS délimite 13 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 37 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

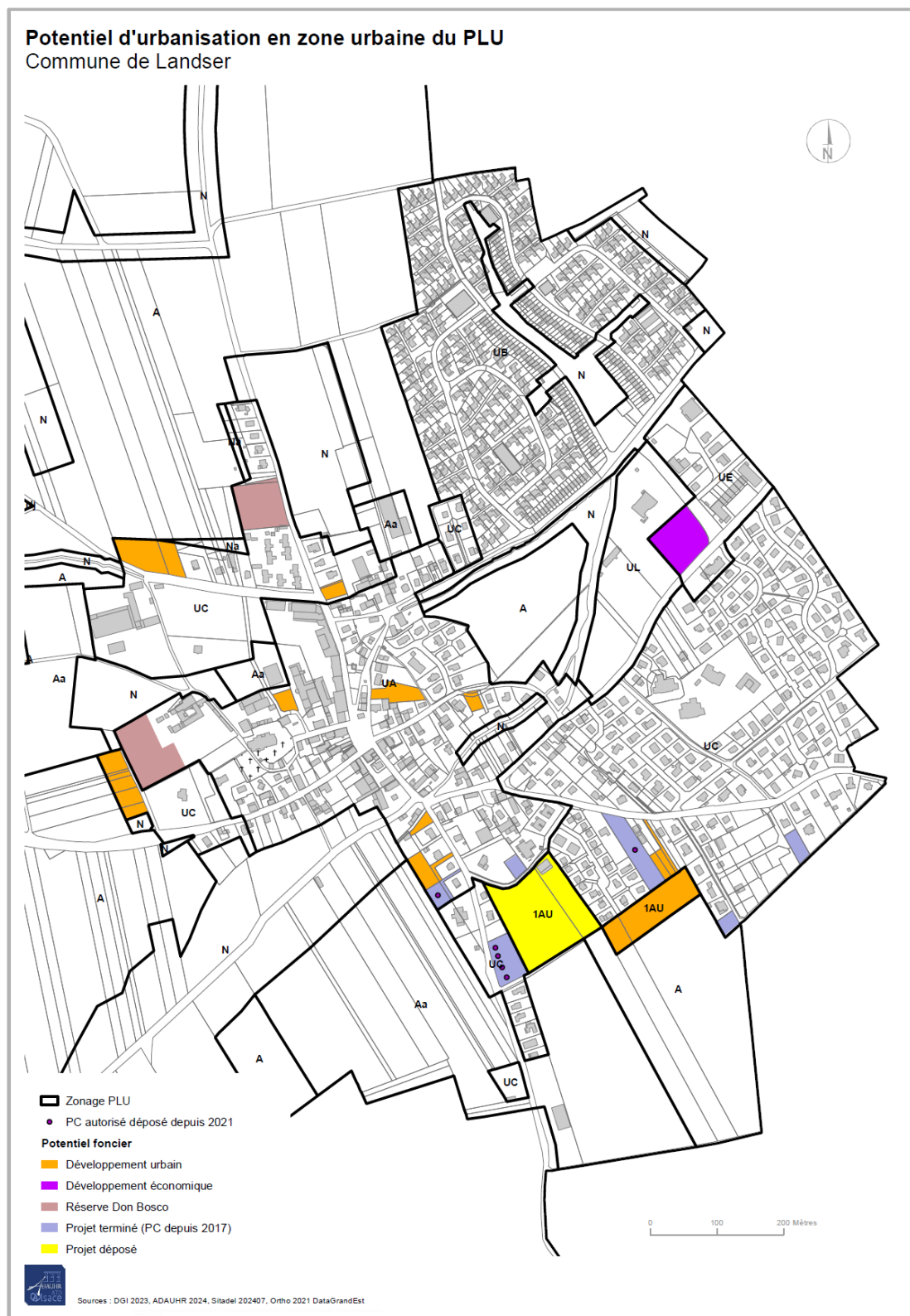
Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse.

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

- La zone UB correspond au noyau ancien ;
- Les secteurs UBa et UBb sont une ancienne ZAC ;
- Le secteur UBc correspond à un monastère, à un EHPAD, à un pôle des maladies cognitives et à une résidence multigénérationnelle ;
- La zone UC est une zone d'habitat à faible densité ;
- La zone UE est une zone d'activités artisanales, commerciales et de services ;
- Les secteurs NAa et NAb sont des secteurs d'extension urbaine de première phase : le secteur NAb permet une mixité de l'habitat ;
- Le secteur NAL est un secteur réservée à l'extension pour sports et loisirs ;
- La zone NC est un secteur agricole constructible ;
- Le secteur NCa est un secteur agricole inconstructible ;
- Le secteur NCb correspond à des jardins familiaux ;
- Enfin, la zone ND correspond à une zone naturelle et forestière protégée.

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)	
02_UB	UB	UB-30	12,6	29,0
02_UB	UBa	UBa-3	0,3	
02_UB	UBa	UBa-4	0,6	
02_UB	UBa	UBa-5	0,4	
02_UB	UBa	UBa-6	0,4	
02_UB	UBa	UBa-7	0,4	
02_UB	UBa	UBa-12	0,3	
02_UB	UBb	UBb-10	12,5	
02_UB	UBc	UBc-27	1,5	
03_UC	UC	UC-14	0,5	30,4
03_UC	UC	UC-22	6,7	
03_UC	UC	UC-28	1,5	
03_UC	UC	UC-29	19,1	
03_UC	UC	UC-35	2,5	
05_UE	UE	UE-8	2,8	2,8
09_NA	NAa	NAa-9	0,8	10,4
09_NA	NAa	NAa-31	2,7	
09_NA	NAa	NAa-37	1,6	
09_NA	NAb	NAb-33	1,8	
09_NA	NAL	NAL-11	3,5	
11_NC	NC	NC-13	0,9	171,4
11_NC	NC	NC-26	0,8	
11_NC	NC	NC-36	23,4	
11_NC	NCa	NCa-15	41,4	
11_NC	NCa	NCa-17	69,9	
11_NC	NCa	NCa-25	34,4	
11_NC	NCb	NCb-23	0,7	
12_ND	ND	ND-1	3,9	59,3

2 Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du PLU



Eléments méthodologiques

Le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (1AU) du PLU de la commune de Landser. 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 2023 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 2021 (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 – zone U et AU du PLU

ZONE PLU	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m ²	en ha	part en % des vides
UA	9	1 1300	1,13	29 %
UC	15	14 900	1,49	10 %
UE	1	5 100	0,51	21 %
1AU	4	22 900	2,29	40 %
Total	29	54 200	5,42	100 %

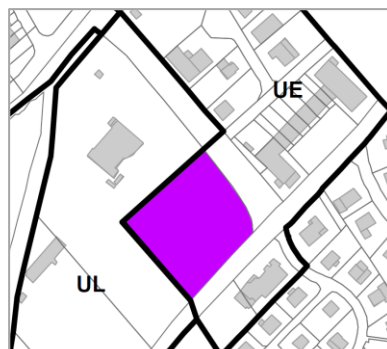
A ce jour l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de 5,42 hectares dans les zones dédiées du PLU de Landser (U et AU), et ce quel que soit leur statut et/ou leur affectation particulière.

Néanmoins, les résultats ci-dessus nécessitent un travail plus contextualisé.

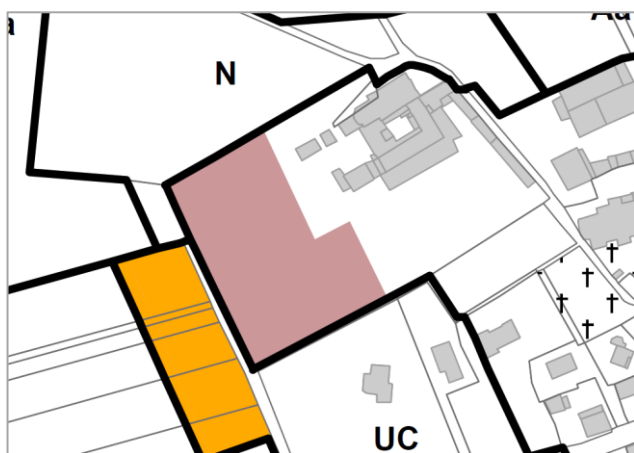
En effet, il faut d'abord soustraire à ce potentiel les deux secteurs d'extensions, non considérés comme des dents creuses.

Ils représentent 1,57 ha pour le secteur d'extension à court terme (et faisant déjà l'objet d'un projet) et 0,72 ha pour le secteur à moyen/long terme, pour un total de 2,29 ha.

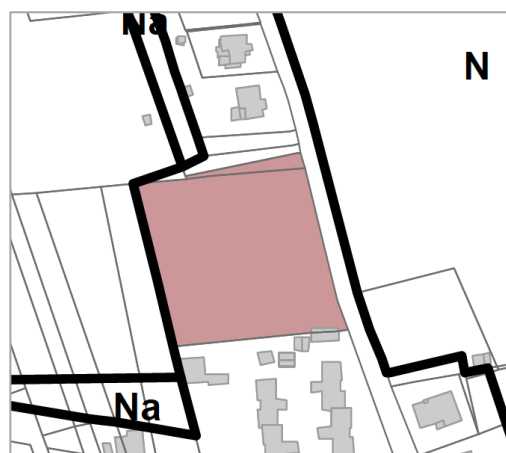
En effet, on constate que 0,51 ha de parcelles libres sont situées en zone UE au Nord-Est du village, à vocation économique.



L'Institut Don Bosco dispose à lui seul de 1,1 ha destiné à ses propres projets, sur deux parcelles, en extension du de l'annexe existante rue du Couvent et Chemin dit Eschentzwillerweg.



Périmètre encore disponible à proximité de l'Espace Kolmer (rue du Couvent)



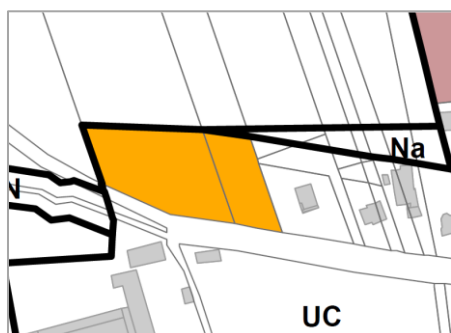
Propriétés situées hors de l'Institut (chemin dit Eschwentzwillerweg)

Ces deux secteurs offrent un potentiel de densification, à nuancer dans la mesure où leur mobilisation va dépendre de plusieurs facteurs que la commune ne maîtrise pas. Un coefficient de mobilisation de 80 % est donc appliqué sur ces parcelles.

Enfin, les parcelles encore recensées ne souffrent d'aucune contrainte, qu'elle soit d'ordre topographique, d'équipements ou autres.

En zone UA, le potentiel reste limité car il ne subsiste que quelques parcelles éparpillées dans la zone, représentant une surface de 0,52 ha.

Par contre, la zone UC présente un potentiel plus important, avec 1 ha de parcelles libres, répartis majoritairement sur deux secteurs.



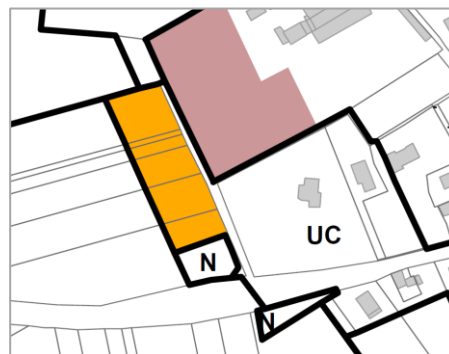
Le premier, rue du Moulin, a déjà fait l'objet de projet et se situe en prolongement du stade de foot et de l'établissement situés rue du Couvent.

Il était déjà intégré à la zone UC dans l'ancien POS applicable.

Ce secteur se situe au niveau de l'entrée Ouest du village, en venant de Steinbrunn-le-Bas.

La commune a décidé d'inscrire un emplacement réservé pour aménager une voie entre l'espace Kolmer au Nord et le débouché du chemin existant sur la rue des Seigneurs au Sud.

L'aménagement de cette future connexion permettra de débloquer une possibilité de densification à l'Ouest, sur une profondeur limitée.



Le reste des espaces libres de Landser présentent un potentiel fort de mobilisation. A l'échelle du PLU, il a été estimé à 90% de l'ensemble de ces parcelles.

Questionnement et enjeux

En résumé, on constate que le potentiel intra urbain est très limité : la forte pression foncière de ces dernières années a permis un comblement important des dents creuses dans les zones déjà bâties.

Néanmoins, il convient de déterminer le nombre de logements pouvant être produits sur ces dents creuses encore existantes.

Type de parcelles	Surfaces brutes en ha	Coefficient de mobilisation	Potentiel densification en ha
Développement urbain	1,52	90 %	1,368
Propriétés de l'Institut Don Bosco	1,1	80 %	0,88
Total	2,62		2,248

Le potentiel de surface représenté par les dents creuses de Landser peut donc, après application de coefficients adaptés, être estimé à 2,25 ha.

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, comme les tableaux ci-joints montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Landser.

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 20 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du POS : respectivement 5 en zone agricole constructible (NC), 5 en zone agricole inconstructible (NCa), et 10 en zone naturelle et forestière.

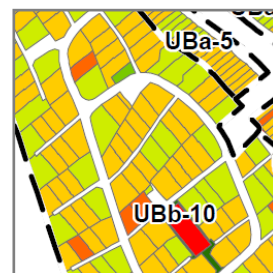
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie			Emprise en %	
		du bâti (ha)	des parcelles (ha)	de la zone d'assise (ha)	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
NC	NC-13	0,13	0,23	0,87	57,6%	26,2%
NC	NC-13	0,03	0,22	0,87	12,7%	25,7%
NC	NC-26	0,06	0,55	0,78	11,7%	71,0%
NC	NC-36	0,01	0,21	23,40	3,5%	0,9%
NC	NC-36	0,00	0,07	23,40	2,6%	0,3%
NC	NCa-17	0,00	0,00	69,92	32,2%	0,0%
NC	NCa-17	0,00	0,00	69,92	10,2%	0,0%
NC	NCa-17	0,00	0,03	69,92	0,0%	0,0%
NC	NCa-17	0,00	0,63	69,92	0,2%	0,9%
NC	NCa-25	0,00	0,00	34,41	0,3%	0,0%
ND	ND-19	0,00	0,00	6,35	0,4%	0,0%
ND	ND-19	0,00	0,00	6,35	48,2%	0,0%
ND	ND-19	0,00	0,00	6,35	32,8%	0,0%
ND	ND-19	0,00	0,00	6,35	45,2%	0,0%
ND	ND-19	0,00	0,08	6,35	0,0%	1,3%
ND	ND-19	0,00	0,20	6,35	2,3%	3,1%
ND	ND-19	0,00	0,00	6,35	100,3%	0,0%
ND	ND-21	0,00	0,24	3,81	0,3%	6,3%
ND	ND-32	0,00	0,03	0,31	0,4%	8,0%
ND	ND-34	0,01	0,15	32,09	6,8%	0,5%

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
UB	7,34	23,76	29,00	30,9%	81,9%
UC	3,26	21,25	30,37	15,3%	70,0%
UE	0,41	1,77	2,77	23,2%	63,8%
NA	0,49	4,59	9,58	10,7%	47,9%
NC	0,24	1,95	94,97	12,1%	2,1%
ND	0,02	0,43	38,45	3,5%	1,1%
Total	11,75	53,76	205,14	21,9%	26,2%

Globalement, la carte d'emprise du bâti ressort très verte au Sud de la commune et plus orange au Nord de la commune. Le fait que la commune soit orange en UB n'est pas étonnant. En effet, la réalisation du lotissement des [Terrasses d'Emeraude](#) (Chalandon) dans les années 1970 s'est traduite par une opération de forte densité dont la morphologie est atypique. Les zones d'équipement UBc et NAL ressortent également très en vert.

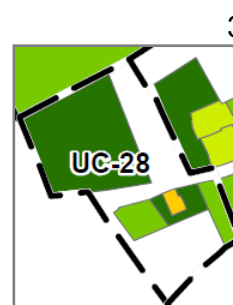
Les chiffres viennent conforter ce constat d'analyse. De fait, la zone UB a une emprise du bâti d'environ 31%, ce qui est très important comparé au reste de la commune. Etant défini comme centre ancien, il n'est pas anodin que cette zone ait une emprise du bâti importante.



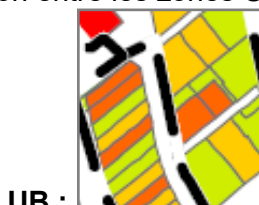
Seule la zone UBc destinée aux activités médicalisées (EHPAD, pôle des maladies cognitives, etc.) a une faible emprise du bâti en UB. En effet, son emprise n'est que de 12%. Néanmoins, malgré cette différence en termes d'emprise du bâti, le zonage paraît cohérent étant donné que la zone d'équipement est en UB qui est défini comme centre ancien



La zone UC a une emprise du bâti de moitié par rapport à l'emprise du bâti en UB (15.3%). Le secteur UC-28 a une emprise du bâti nettement inférieure aux autres secteurs en UC : son emprise s'élève à 6.5% seulement. Ceci s'explique par le nombre infime de constructions implantées sur le secteur. La plupart des vides servent de prés pour chevaux, de vergers ou autre destination.



La distinction entre les zones UB et UC apparaît clairement ; le zonage est donc justifié :



UB :

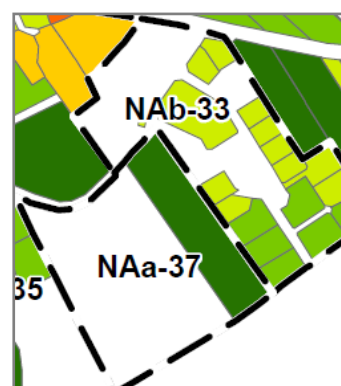
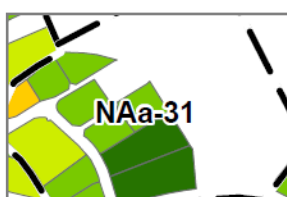


UC :

La zone d'activité UE a une emprise du bâti relativement faible (23.2%). Cela n'étonne guère : en effet, la zone accueille principalement des commerces. Ainsi, du parking est nécessaire afin que les consommateurs viennent dans la zone. C'est pourquoi, l'emprise du bâti de la zone économique n'est pas tellement importante.



Au vu de l'état d'avancement des zones d'extension urbaine, les résultats affichés sur l'emprise du bâti sont insignifiants. Néanmoins, une tendance se dégage : ainsi, les zones d'extension urbaine tendent à se rapprocher davantage des zones UC en termes d'emprise du bâti que des zones UB.



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

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, et NA du POS regroupant des quartiers urbains mixtes (on supprime de ce comptage la zone UE réservée aux activités), soit une surface urbaine effective d'environ 49.6 hectares.

La densité de population de Landser en 2012 (population légale 2015) varie donc entre 32 à 31 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (1 595 ou 1 554 habitants).

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
UB	UB-30	2,77	10,08	12,57	27,5%	80,2%
UB	UBa-3	0,09	0,23	0,33	40,1%	69,4%
UB	UBa-4	0,14	0,36	0,56	38,3%	64,9%
UB	UBa-5	0,12	0,36	0,44	34,1%	82,9%
UB	UBa-6	0,09	0,30	0,44	30,7%	69,3%
UB	UBa-7	0,13	0,31	0,43	41,7%	72,2%
UB	UBa-12	0,11	0,27	0,27	39,5%	98,7%
UB	UBb-10	3,70	10,33	12,47	35,8%	82,9%
UB	UBc-27	0,18	1,51	1,50	12,0%	100,8%
UC	UC-14	0,06	0,40	0,51	15,4%	78,2%
UC	UC-22	0,80	4,70	6,73	17,1%	69,8%
UC	UC-28	0,05	0,82	1,52	6,5%	54,1%
UC	UC-29	2,21	14,32	19,11	15,5%	74,9%
UC	UC-35	0,13	1,01	2,50	12,6%	40,4%
UE	UE-8	0,41	1,77	2,77	23,2%	63,8%
NA	NAa-31	0,16	0,96	2,72	16,3%	35,3%
NA	NAa-37	0,03	0,45	1,61	6,6%	27,6%
NA	NAb-33	0,20	0,88	1,76	22,6%	50,0%
NA	NAL-11	0,11	2,30	3,48	4,6%	66,1%
NC	NC-13	0,16	0,45	0,87	35,4%	51,9%
NC	NC-26	0,06	0,55	0,78	11,7%	71,0%
NC	NC-36	0,01	0,29	23,40	3,3%	1,2%
NC	NCa-17	0,00	0,66	69,92	0,2%	0,9%
ND	ND-19	0,01	0,29	6,35	1,8%	4,5%
ND	ND-34	0,01	0,15	32,09	6,8%	0,5%
Total		11,75	53,76	205,14	21,9%	26,2%

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, a fortiori si le choix de la commune est de rester peu ou prou dans les délimitations du POS actuel ?

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

Réseau d'infrastructure



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 (micros-parcelles près de carrefours, lanières le long de certaines voies, etc. qui apparaissent notamment dans l'emprise viaire sur photos aériennes).

Tableaux de synthèse des données

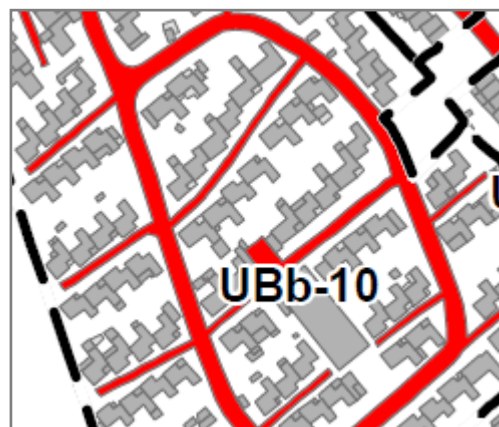
Cartographiquement, le tissu urbain apparaît impacté par la voirie. En effet, Landser est une commune qui compte nombre de petites ruelles pour aller desservir l'ensemble de la commune. On peut remarquer que chaque quartier a sa voirie ; ainsi, chaque bout de voirie a été optimisé pour desservir l'ensemble de la zone d'aménagement.

Intitulé POS	Superficie Voies (ha)	Superficie. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UB	3,87	27,50	14,1%
UC	3,65	30,37	12,0%
UE	0,63	2,77	22,6%
NA	1,06	8,79	12,1%
NC	5,10	169,75	3,0%
ND	3,13	56,68	5,5%
Total	17,44	295,85	5,9%

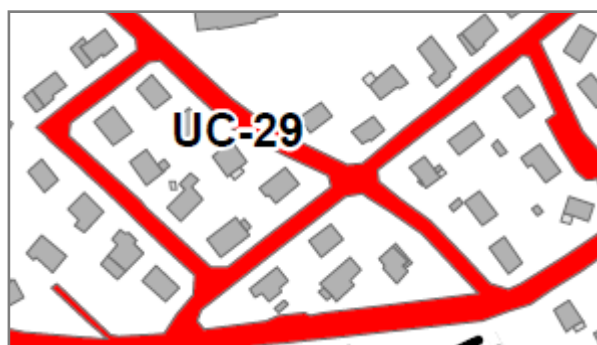
Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment 17.44 ha à Landser. Leur part dans le ban communal est de 5.9 %. Résultat à nuancer car on remarque qu'il y a déjà 8 ha en zone agricole et naturelle.

En moyenne, le réseau viaire de Landser dans les zones urbaines (Zones U) représente environ 20 % des emprises des zones en question, ce qui est beaucoup au vu de la taille du ban communal.

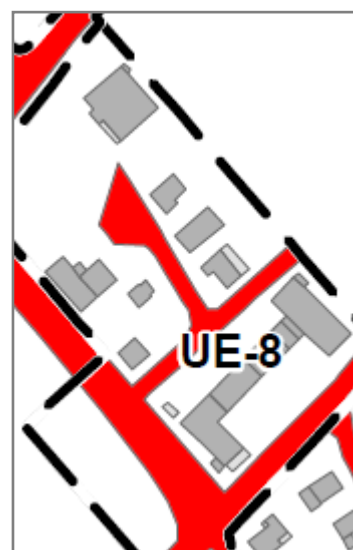
La zone UB recense environ 14% d'emprise de voirie ce qui est beaucoup pour un centre ancien dense. Ce taux important de voirie est dû à la morphologie de la zone qui se voit dans l'obligation d'avoir pleins de petites ruelles pour desservir l'ensemble des constructions.



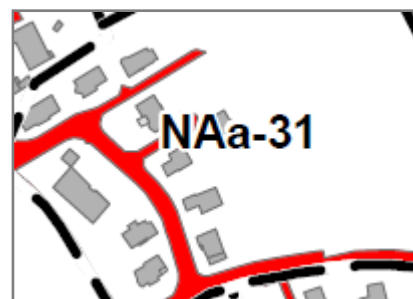
La zone UC compte en moyenne 12% de voirie. La tendance veut que les zones d'extension urbaines soient sur le même taux de voirie. Ce taux d'emprise de voirie est lié à l'aménagement des zones.



La zone UE dédiée aux activités économique affiche un taux d'emprise de voirie de 22.6%. Ce taux est dû aux nombreux parkings qui bordent la zone afin de permettre aux consommateurs de se stationner.



Dans les zones à urbaniser, l'emprise moyenne de la voirie est de 12%, tendance qui se rapproche de la zone UC. Il importe de préciser que ce constat n'est pas significatif au vue du peu de nombre d'implantations dans ces secteurs. De fait, la voirie n'est pas encore créée pour accueillir des procédures de lotissement, ZAC ou autre.



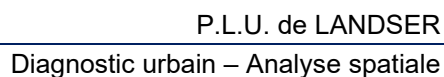
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UB	UB-30	1,47	12,57	11,7%
UB	UBa-3	0,07	0,33	22,4%
UB	UBa-4	0,10	0,56	17,9%
UB	UBa-5	0,11	0,44	24,0%
UB	UBa-6	0,09	0,44	20,3%
UB	UBa-7	0,10	0,43	23,7%
UB	UBa-12	0,00	0,27	1,3%
UB	UBb-10	1,93	12,47	15,5%
UC	UC-14	0,11	0,51	21,7%
UC	UC-22	0,61	6,73	9,0%
UC	UC-28	0,11	1,52	7,3%
UC	UC-29	2,53	19,11	13,2%
UC	UC-35	0,29	2,50	11,6%
UE	UE-8	0,63	2,77	22,6%
NA	NAa-9	0,02	0,82	2,7%
NA	NAa-31	0,29	2,72	10,6%
NA	NAb-33	0,25	1,76	14,3%
NA	NAL-11	0,50	3,48	14,2%
NC	NC-36	0,23	23,40	1,0%
NC	NCa-15	1,45	41,36	3,5%
NC	NCa-17	1,95	69,92	2,8%
NC	NCa-25	1,46	34,41	4,3%
NC	NCb-23	0,00	0,66	0,5%
ND	ND-1	0,07	3,91	1,8%
ND	ND-16	0,28	5,15	5,5%
ND	ND-18	0,63	3,00	21,0%
ND	ND-19	1,15	6,35	18,1%
ND	ND-21	0,06	3,81	1,6%
ND	ND-24	0,03	2,37	1,3%
ND	ND-34	0,91	32,09	2,8%
	Total	17,44	295,85	5,9%

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.

Distance par rapport à la voirie



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 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 «morphotypes» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers 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	
UB	125	235	851	1211
UC	12	6	353	371
UE	0	0	28	28
NAa	3	2	53	58
NC	2	0	11	13
ND	1	1	10	12
Total	143	244	1306	1693

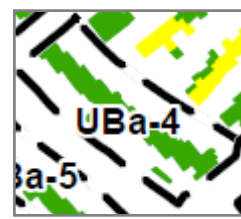
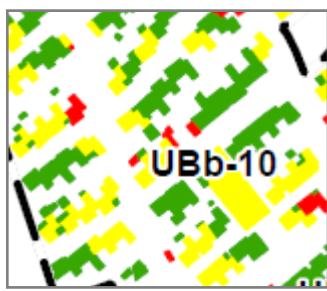
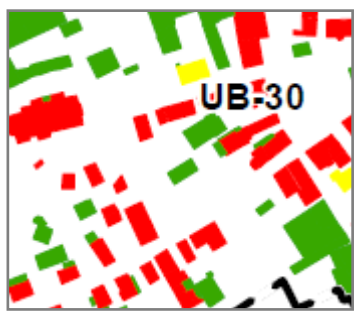
Premier constat :

La commune de Landser se découpe en 3 parties en termes de morphologie : au Sud-Est, la morphologie bâtie est marquée par les reculs vis-à-vis des emprises publiques (carte de couleur verte), à l'Ouest la carte apparaît plus rouge ce qui signifie que des bâtiments sont à l'alignement avec la voirie, et enfin au Nord, la carte apparaît jaune et verte.

Deuxième constat :

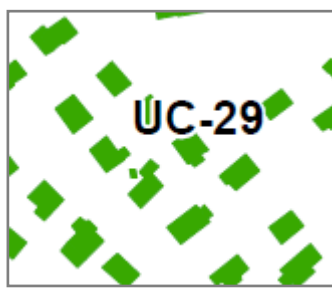
La zone UB qui délimite le centre ancien au POS est marquée par le recul de plus de 3 mètres par rapport à l'emprise publique (70.3%). Le secteur UBb-10 sort du lot : en effet, ce secteur, implanté au Nord de la commune, rassemble également un nombre important de constructions implantées entre 1 et 3 mètres par rapport à la voie publique (31.8%) – matérialisé en jaune sur la carte. Mais même dans ce secteur, c'est le recul de plus de 3m qui prime (62%). Le secteur UB-30 se détache également avec des constructions implantées à l'alignement (secteur Ouest de la commune), soit 23.2%. Idem que le secteur UBb-10, le secteur UB-30 est tout de même marqué par le RNU (71.8%).

Outre ces deux secteurs, la règle est le RNU dans les zones UB (avec près de 100% pour l'ensemble des secteurs).



Troisième constat :

La zone UC est très fortement marquée par le recul de type RNU. En effet, les secteurs qui composent cette zone sont marqués plus de 88% des implantations en recul de voirie. La zone UC voit, en moyenne, 95% de ses constructions en recul de voirie.



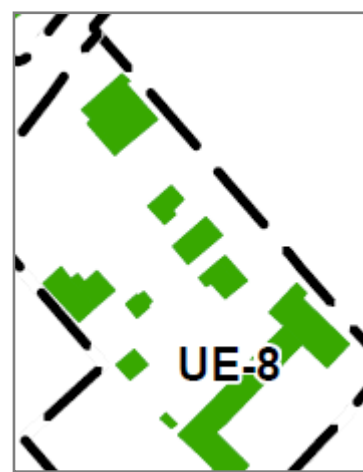
Quatrième constat :

La zone à urbaniser a été que, pour le moment, peu mobilisée. Néanmoins, au vu des constructions déjà implantées, le recul de plus de 3 mètres se fait ressentir et présage des zones aérées.



Cinquième constat :

La zone d'activité économique UE ne contient qu'un seul secteur d'analyse qui compte 28 constructions. Sur ces 28 constructions, toutes sont implantées en recul de voirie, soit 100% des constructions de type RNU.



Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UB	UB-30	79	17	244	340
UBa	UBa-3	0	1	26	27
	UBa-4	0	0	44	44
	UBa-5	0	0	30	30
	UBa-6	0	0	20	20
	UBa-7	0	0	30	30
	UBa-12	0	0	22	22
UBb	UBb-10	42	215	420	677
UBc	UBc-27	4	2	15	21
UC	UC-14	1	0	8	9
	UC-22	3	1	76	80
	UC-29	7	5	247	259
	UC-28	1	0	6	7
	UC-35	0	0	16	16
UE	UE-8	0	0	28	28
NAa	NAa-31	2	0	19	21
	NAa-37	0	0	2	2
NAb	NAb-33	0	1	30	31
NAL	NAL-11	1	1	2	4
NC	NC-13	0	0	3	3
	NC-26	0	0	3	3
	NC-36	0	0	2	2
NCa	NCa-17	0	0	3	3
	NCa-25	2	0	0	2
ND	ND-19	1	1	7	9
	ND-21	0	0	1	1
	ND-32	0	0	1	1
	ND-34	0	0	1	1
Total général		143	244	1306	1693

Questionnement et enjeux

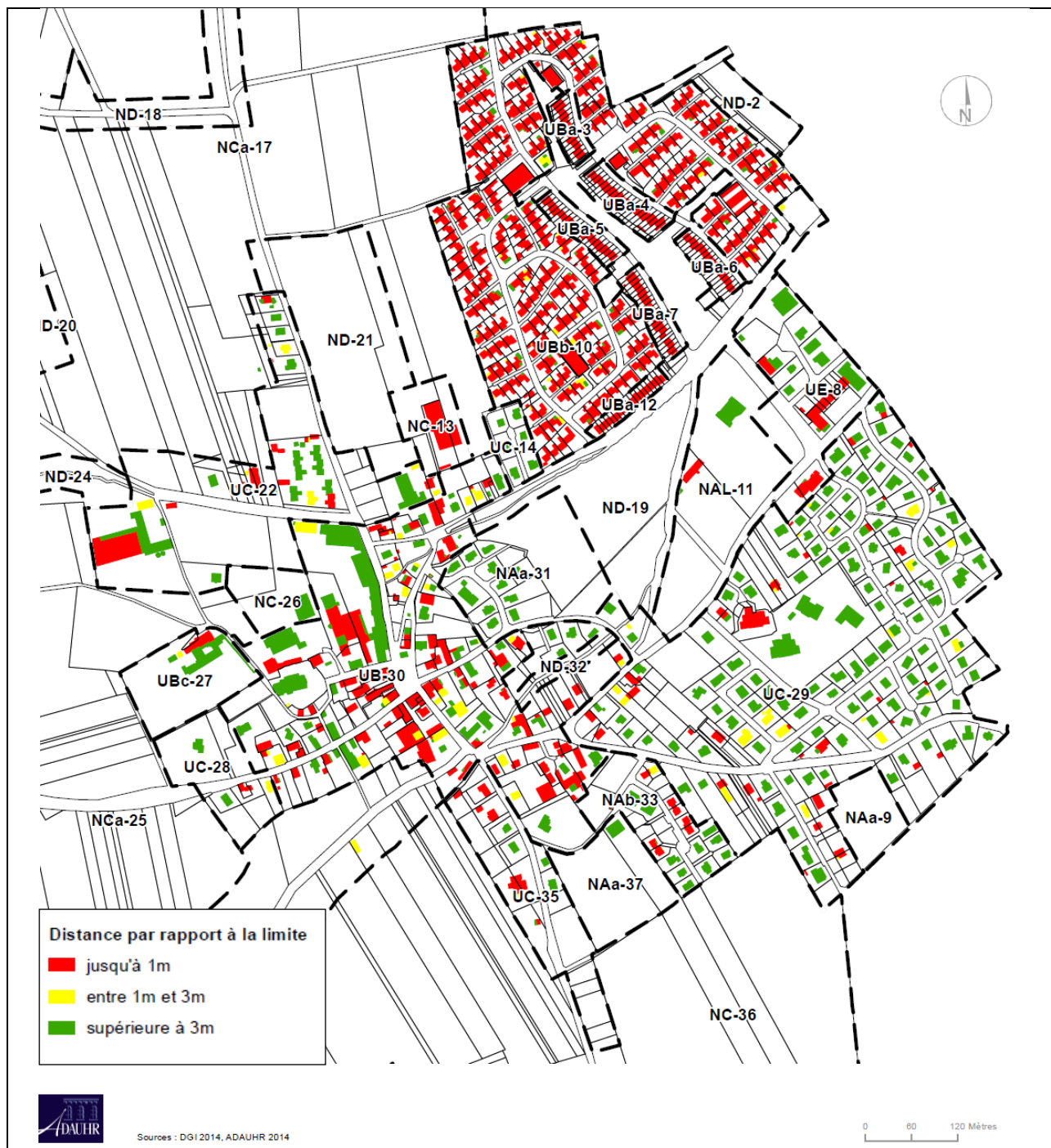
L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle et sur la levée d'un présupposé : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner 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 (NA au POS), où sur des « dents creuses » urbaines afin d'éviter l'aspect « nappe urbaine indifférenciée », structurer et renforcer des emprises publiques et limiter la consommation d'espace. C'est également à amender dans la restructuration des zonages U.

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

Distance par rapport à la voirie



Eléments méthodologiques

Ce document 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 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.

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

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

Tableaux de synthèse des données

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

ZONE POS	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UB	904	75	232	1211
UC	86	36	249	371
UE	11	0	17	28
NAa	13	2	43	58
NC	7	0	6	13
ND	7	2	3	12
Total	1028	115	550	1693

Premier constat :

De prime à bord commune de Landser est clairement scindée en deux. D'un côté, la zone en UB qui ressort très en rouge, ce qui correspond à des constructions majoritairement implantées sur limites séparatives, alors que le reste de la commune (zones U hors UB et NA), est clairement marqué par les implantations de type RNU (représenté en vert sur la carte).

De fait, près de 75% des constructions en UB sont implantées sur limites séparatives, contre 24% en moyenne dans les autres zones (UC, UE et NA).

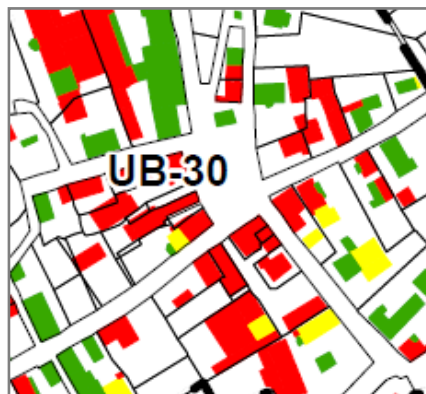
Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UB	UB-30	170	34	136	340
UBa	UBa-3	27	0	0	27
	UBa-4	44	0	0	44
	UBa-5	30	0	0	30
	UBa-6	20	0	0	20
	UBa-7	30	0	0	30
	UBa-12	22	0	0	22
UBb	UBb-10	558	40	79	677
UBc	UBc-27	3	1	17	21
UC	UC-14	1	0	8	9
	UC-22	27	8	45	80
	UC-29	47	26	186	259
	UC-28	3	1	3	7
	UC-35	8	1	7	16
UE	UE-8	11	0	17	28
NAa	NAa-31	1	0	20	21
	NAa-37	0	0	2	2
NAb	NAb-33	10	2	19	31
NAL	NAL-11	2	0	2	4
NC	NC-13	3	0	0	3
	NC-26	0	0	3	3
	NC-36	2	0	0	2
NCa	NCa-17	2	0	1	3
	NCa-25	0	0	2	2
ND	ND-19	7	1	1	9
	ND-21	0	0	1	1
	ND-32	0	0	1	1
	ND-34	0	1	0	1
Total général		1028	115	550	1693

Deuxième constat :

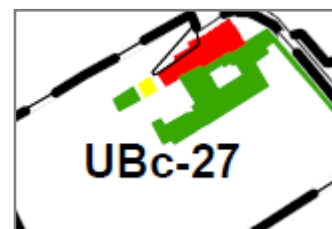
Dans le centre ancien UB, la règle est l'implantation en limites séparatives. Cette règle apparaît clairement dans les sous-secteurs UBa et UBb qui composent la zone au Nord de la commune de Landser ayant bénéficié du programme. Ainsi, il s'agissait d'avoir un maximum de densité et ainsi d'avoir de l'habitat en bande. Les chiffres viennent quantifier ce constat étant donné que les implantations dans ces secteurs sont à 100% implantées sur limites séparatives.



Le secteur UB-30 a aussi une tendance majeure à s'implanter sur limites. En effet, 50% des constructions sont implantées sur limites, ce qui n'étonne guère étant donné la destination de la zone.

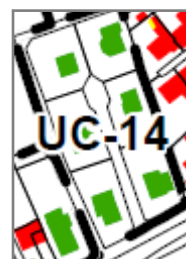
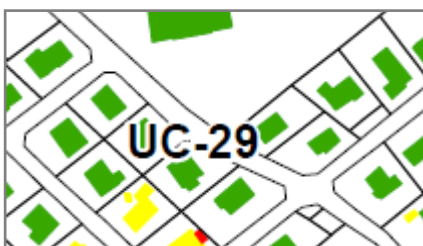


Seul le secteur UBc se détache de ce constat, ce qui n'est pas étonnant. En effet, en étant défini comme centre médicalisé, les implantations sont implantées majoritairement au RNU (81%). Il est à nuancer que UBc peut faire partit d'une seule et même unité foncière et donc que toutes les constructions pourraient donc être implantées au RNU.

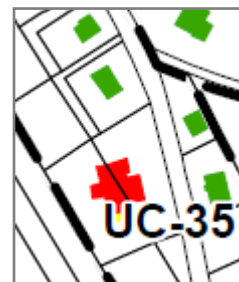


Troisième constat :

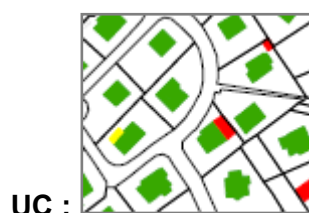
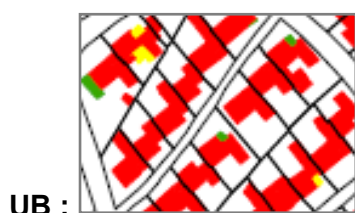
La zone UC présente des profils différents. Ainsi, les secteurs UC-14, UC-29 et UC-22 sont clairement de type RNU avec respectivement 89%, 72% et 56%.



Les autres secteurs, à savoir UC-28 et UC-35 sont équitablement partagés entre le RNU et l'implantation en limites parcellaire.



Au vu des profils de chaque zone, la distinction entre les secteurs UB et UC semble justifiée sur ce critère.



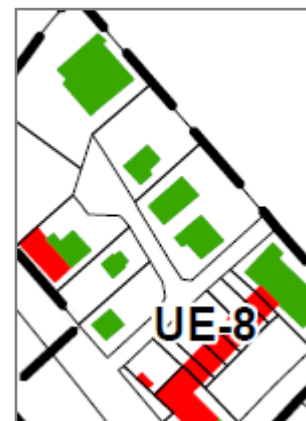
Quatrième constat :

En zone à urbaniser NA, la tendance actuelle majeure est l'implantation de type RNU. Rappelons ici que ce constat est peu significatif au vu du nombre de constructions sur ces secteurs.



Cinquième constat :

La zone UE dédiée aux activités présente environ 61% de ses constructions de type RNU. 39% sont implantées en limites parcellaires. Ce constat est à nuancer car il s'agit d'analyser les constructions par rapport à une parcelle et non par unité foncière.



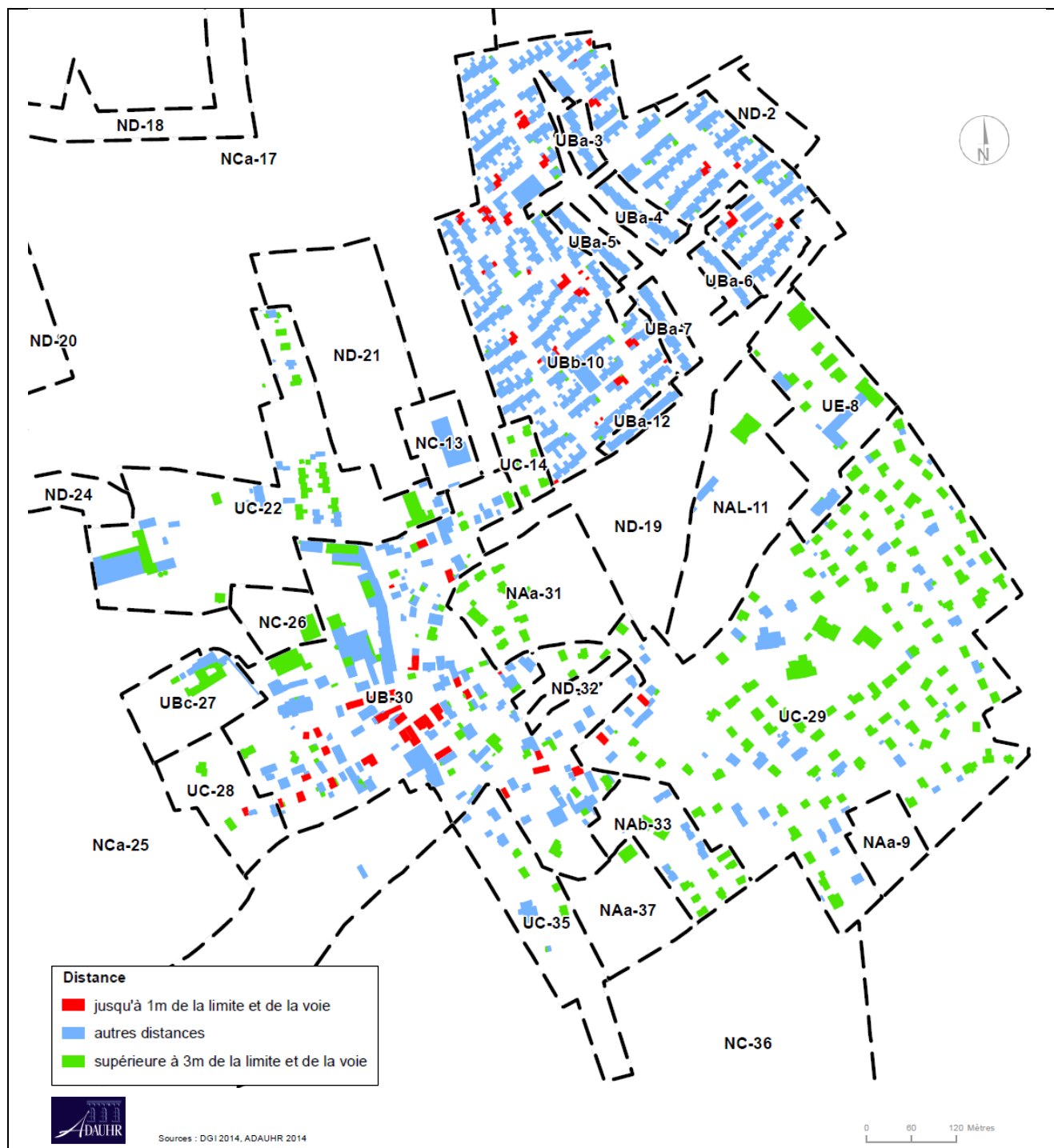
Questionnement et enjeux

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 cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que des réajustements voire des simplifications de zonages sont possibles ou souhaitables.

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.

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

Distance par rapport à la voirie



Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Landser au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites.

Là encore trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les quartiers et les zones du POS.

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

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui de fait respectent le RNU. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires, qui tantôt sont situés sur une limite, ou un alignement.

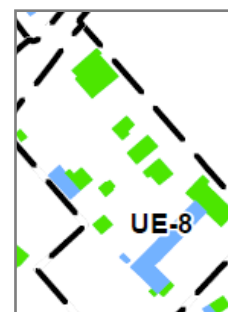
Questionnement et enjeux

Graphiquement 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 POS.

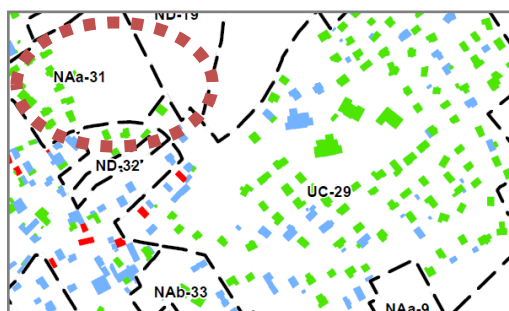
Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations sont et resteront des articles obligatoires dans le POS.

Trois questionnements semblent ouverts sur la base de cette synthèse :

- Reconsidérer une zone d'extension pour l'activité afin de permettre à de nouvelles entreprises de venir s'implanter dans la commune car la zone UE actuelle est pleine.



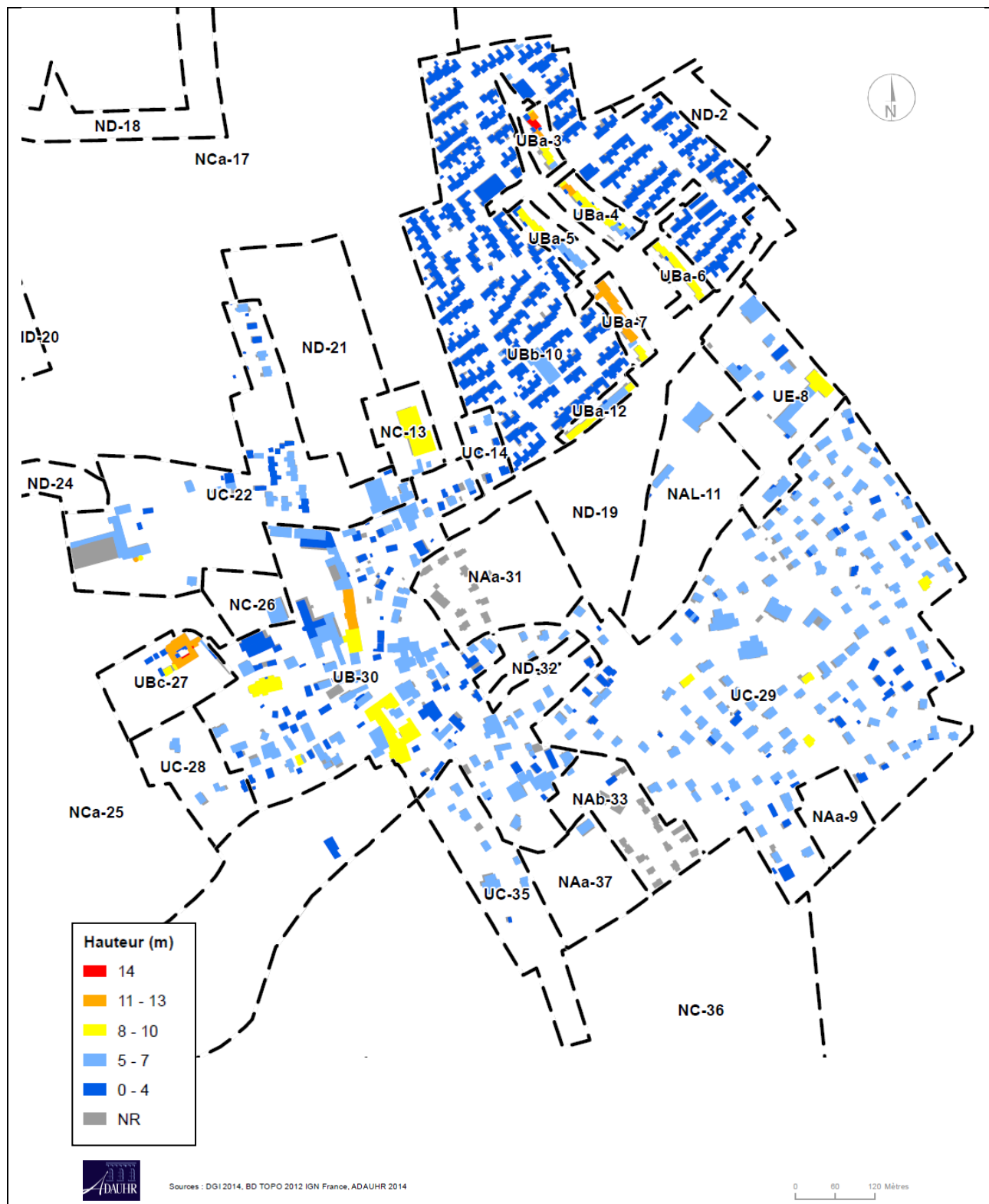
- Encourager la mixité urbaine dans les zones d'extension pour l'habitat (NAa) et ainsi éviter l'effet de nappe pavillonnaire sur la partie Sud-Est de la commune.



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

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

Hauteur à l'égout du toit des bâtiments



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.

N B :

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

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

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

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

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

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

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

Tableaux de synthèse des données

Hauteur (m)	Niveaux	Bâtiments	Pourcentage
0 – 4	1	847	62,8%
5 – 7	2	395	29,3%
8 – 10	3	83	6,2%
11 – 13	4	18	1,3%
14	5	6	0,4%
	Total	1 349	100,0%

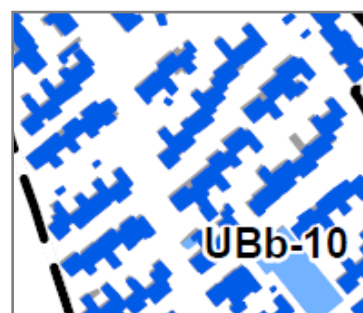
La commune de Landser présente une homogénéité de hauteurs de constructions : la carte précédente illustre ce patchwork sans pour autant atteindre des points hauts importants. De façon générale, la carte ci-présente apparaît très bleue, ce qui signifie que les constructions ne sont pas très hautes (principalement entre 5 et 7 mètres de hauteur). Tant la zone UB est définie comme dense, autant les hauteurs de constructions sont très faibles dans cette zone au Nord de la commune (constructions de 0 à 4 mètres).

Sur les 1 349 constructions recensées à Landser sur le plan cadastral le plus récent, seules 9 constructions dépassent les 11 mètres à l'égout. Les constructions les plus importantes (pouvant aller jusqu'à 14 mètres) se retrouvent en zone urbaine UB.



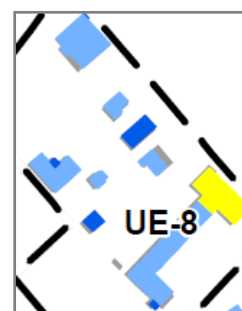
Une des constructions la plus haute de Landser qui s'élève à 14 mètres.

Comprenant 62.8 % des bâtiments de Landser, c'est la classe de 0-4 mètres, en bleu foncé sur la carte, qui est la plus représentée, suivie par la classe 5-7 mètres, en bleu clair (29.3%). La classe 0-4 mètres est surtout représentée dans le quartier qui avait bénéficié du programme.



Globalement, la hauteur moyenne des zones U d'habitat est de 4.9 mètres à l'égout, hauteur moyenne que l'on retrouve dans les zones d'extension à urbaniser (5.2 mètres). Ces valeurs correspondent à des maisons de 1 à 2 étages + sous-sol. Les hauteurs les plus élevées se retrouvent dans les zones urbaines (14 mètres en UB-30 et UBa-3, 12 mètres en UBa-7 et UBa-10, et 11 mètres en UC-22).

La zone d'activité représente une hauteur moyenne de 5.6 mètres à l'égout en UE. Ainsi, on peut en conclure que ce sont plutôt des activités de type tertiaire qui sont implantées dans la zone. Cela se confirme ; y sont implantés : une grande surface, des commerces de proximité, etc.



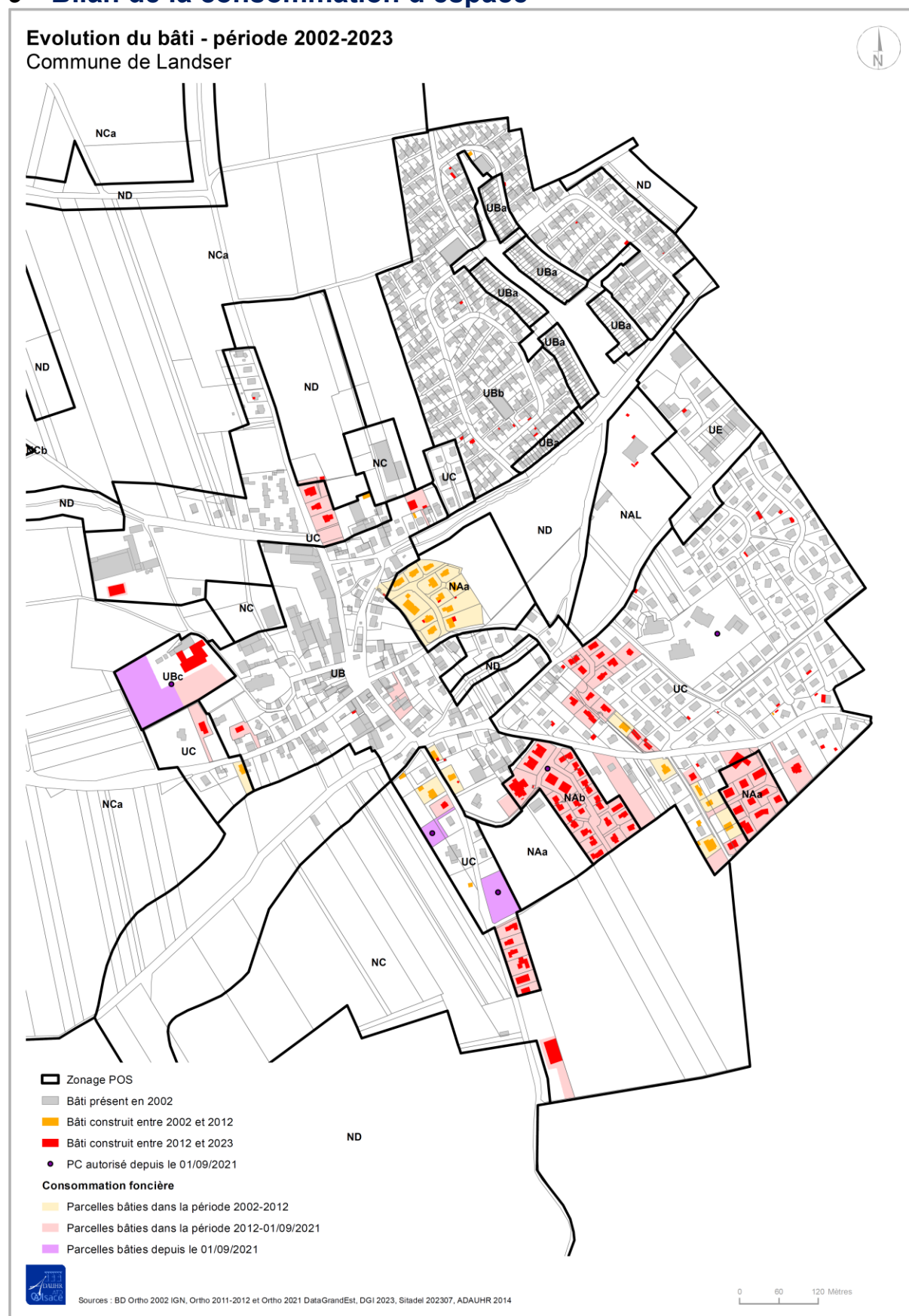
Force est de constater que la commune de Landser présente une grande homogénéité de hauteur de construction plutôt faible. En effet, cartographiquement, la couleur bleu foncé (0-4 mètres de hauteur) domine largement sur l'ensemble du ban communal.

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
02_UB	2	14	4,43
UB-30	2	14	5,11
UBa-3	6	14	10,83
UBa-4	6	11	8,25
UBa-5	3	10	7,95
UBa-6	8	9	8,35
UBa-7	7	12	8,50
UBa-12	7	9	7,84
UBb-10	2	12	3,18
03_UC	2	11	5,43
UC-14	3	6	4,14
UC-22	2	11	5,25
UC-28	5	7	5,75
UC-29	3	8	5,54
UC-35	3	6	4,92
05_UE	4	8	5,61
UE-8	4	8	5,61
09_NA	4	6	5,22
NAa-31	5	5	5,00
NAa-37	6	6	6,00
NAb-33	4	5	4,67
NAL-11	5	6	5,67
11_NC	3	9	5,13
NC-13	5	9	6,33
NC-26	7	7	7,00
NC-36	4	4	4,00
NCa-15	3	3	3,00
12_ND	2	8	5,50
ND-19	2	8	5,30
ND-32	6	6	6,00
ND-34	4	8	6,00

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer des critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Landser, a fortiori si on souhaite ou doit rester dans les contours de zonages du PLU ? 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.

9 Bilan de la consommation d'espace



Attention : ne pas tenir compte du zonage pos

Evolution de la consommation d'espace selon les zones du P.O.S.				
Zones	Période 2002-2012	Période 2012-2021	Depuis le 09/2021	Total général
UB	0,15	0,67	0,61	1,43
UC	0,62	2,7	0,40	3,72
NA	1,23	2,49	0	3,72
NC	0,0	0,19	0	0,19
ND	0,0	0,04	0	0,04
Total	2	6,09	1,01	9,1

Eléments méthodologiques :

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.

Premier constat : la dynamique urbaine a été freinée par la crise financière et immobilière intervenue dans la première décennie des années 2000. Passée cet événement, la commune retrouve une croissance urbaine confortée par son statut de bourg-relais bénéficiant d'une situation très attractive, notamment au plan résidentiel. Cette forte dynamique constructive se retrouve également dans les chiffres depuis septembre 2021 avec plus d'un hectare consommé, même si une grande partie concerne l'institut Don Bosco.

Deuxième constat : la commune a connu deux phénomènes complémentaires : le comblement de ces espaces intra urbains (zones UB et UC) et un développement grâce à des secteurs d'extension (zones NA).

Troisième constat : le centre ancien demeure à l'écart de ce mouvement et les opérations de réhabilitation du bâti ancien demeurent limitées, les potentiels de densification étant faibles.

Quatrième constat : la commune a connu peu de mouvements dans la zone UE.

Cinquième constat : aucun mouvement en zone agricole et en zone naturelle et forestière n'est à relever à l'exception de l'implantation d'un hangar.

Questionnement et enjeux

Au vu de ces évolutions, le projet de PLU devra examiner les potentialités effectives en zones U en termes d'optimisation du foncier existant et de réhabilitation du bâti.

