

PROJET

GRAND ARRAS

VIVRE EN 2030

RÉVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE ROEUX

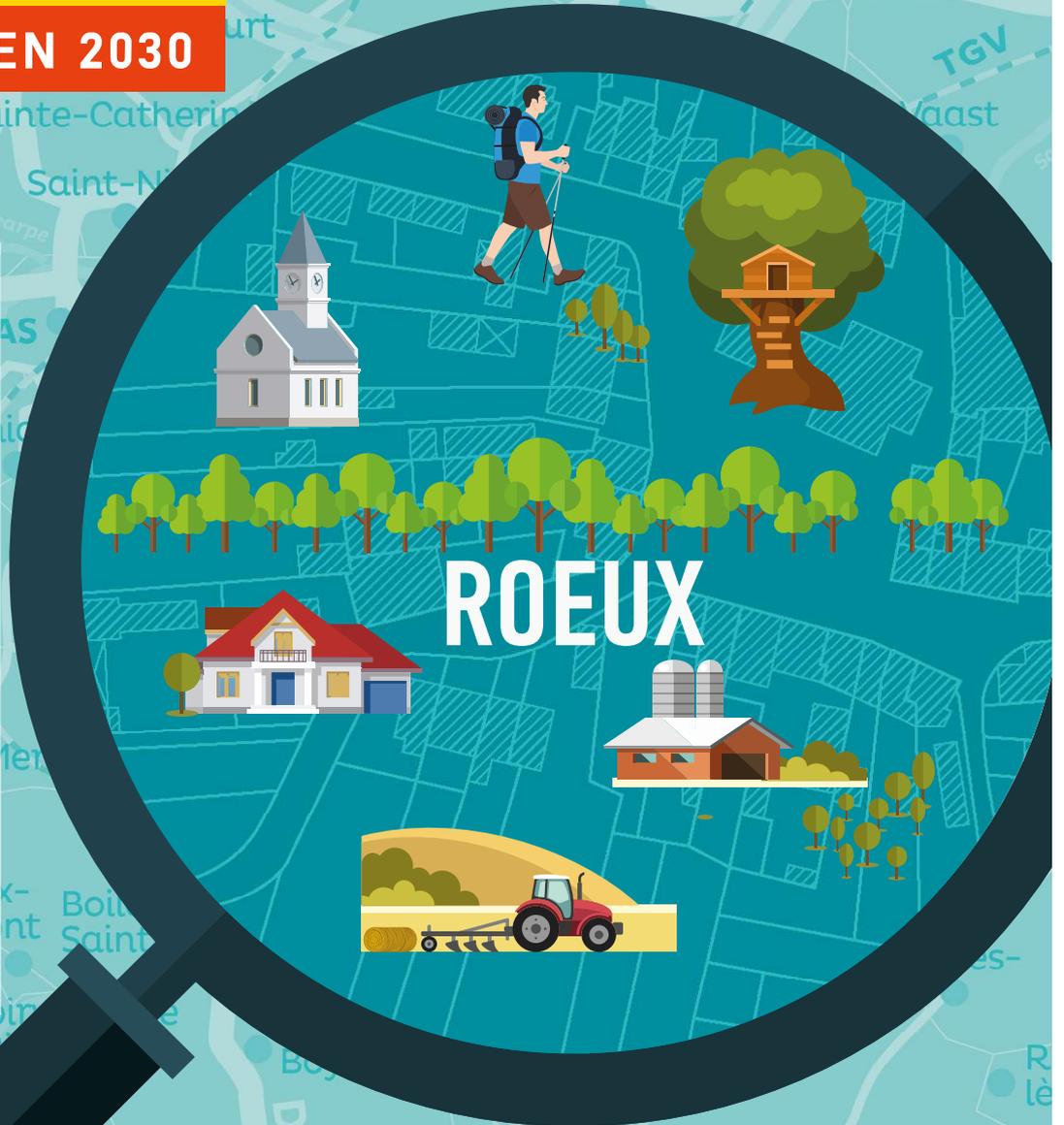
Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Communautaire
en date du 9 mars 2023



Pour le Président,
le Vice-président délégué
à l'Urbanisme

Alain VAN GHELDER



Rapport de présentation

1.5 Consommation de l'Espace

1.6 Capacité

de Stationnement



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE RÈUX

Livret 1

Présentation générale

Partie 5 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE/CAPACITÉS DE DENSIFICATION

Consommation foncière 2009/2021 et capacités de densification

Approbation





SOMMAIRE

I \	<i>PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE EMPLOYEE</i>	.3
	
1.	Données utilisées.....	3
2.	Méthode employée.....	4
3.	Présentation de la Table attributaire.....	6
II \	<i>LES EVOLUTIONS MAJEURES DE L'OCCUPATION DES SOLS (EVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS)</i>	8
	
1.	Une consommation foncière raisonnée.....	8
2.	Les espaces consommés : Une forte pression sur les espaces agricoles.....	10
III \	<i>DIAGNOSTIC FONCIER : CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE</i>	11
	
1.	Capacité de densification et de renouvellement urbain à vocation d'habitat.....	11
2.	Capacité de densification à vocation d'équipement.....	12
3.	Capacité de densification et de renouvellement urbain à vocation d'activité économique.....	12
4.	Cartographie de synthèse des capacités de densification et de renouvellement urbain.....	13



I \ PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE EMPLOYEE

1. Données utilisées

L'analyse de l'artificialisation des sols a été réalisée par le biais d'une approche diachronique de l'occupation des sols entre 2009 et 2021 sur la commune de Roeux.

La période de référence qui s'étend sur 12 ans débute en 2009 sachant que des opérations d'ampleur ont été autorisées en 2009 et en 2020, permettant la construction de près de 60 logements, ayant des incidences sur la vie de la Commune de 2010 à 2021 (équipements, services, démographie...).

« Les espaces qui subissent une artificialisation ne sont plus disponibles pour des usages tels que l'agriculture, la sylviculture ou comme habitats naturels. L'extension de l'artificialisation correspond à une consommation d'espaces naturels et ruraux » (INSEE).

Pour ce faire, plusieurs données ont été utilisées :

1. Une photographie aérienne de 2009 qui a permis de définir la tâche urbaine de 2009

Cette photographie a servi de base pour observer l'évolution de l'occupation des sols

- Jusqu'à 2017 (premiers fichiers fonciers relatifs à Roeux en possession de la CUA) ;
- Jusqu'à 2021 (derniers fichiers fonciers disponibles en date de 2020 avec une mise à jour via un relevé terrain corroboré à l'étude des permis délivrés)

2. Les fichiers fonciers de 2020 qui ont permis de définir la tâche urbaine de 2020 (cadastre 2020).

En effet, afin d'avoir une première connaissance des terres artificialisées en 2020, les fichiers fonciers ont été utilisés.

Les Fichiers Fonciers sont issus de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales), qui est une application interne à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour gérer et calculer l'impôt foncier. Cette application se base sur des déclarations fiscales pré-remplies dans des formulaires Cerfa. Elle permet de recenser les permis de construire réalisés avec la précision de la date.

Ces fichiers ont servi de base à l'analyse, puisqu'ils ont comme atouts :

- Leur simplicité d'utilisation au vu des données en jeu,
- Des données uniques n'existant nulle part ailleurs,
- Une géolocalisation,
- Une finesse d'échelle permettant d'adapter les périmètres d'observation (à la parcelle),
- Des données actualisées chaque année.

3. Les données CIGALES pour renseigner la nature des terres artificialisées entre 2017 et 2021

Le grand potentiel des Fichiers Foncier est d'associer cette base de données avec d'autres données. C'est pourquoi, une analyse de la base de données SIGALE, examinant l'occupation du



sol, a été effectuée, permettant de renseigner la nature des terres imputées par l'artificialisation pour les artificialisations réalisées entre 2017 et 2021 (terres agricoles, espaces naturels...).

4. Les données du Registre Parcellaire Graphique pour renseigner la nature des terres artificialisées entre 2009 et 2017

Les données du Registre Parcellaire Graphique (disponibles de de 2007 à 2020) ont permis d'établir la vocation des terrains avant artificialisation en particulier pour les artificialisations antérieures à 2017.

5. De plus, pour établir la vocation des terrains après artificialisation (habitat, emprises industrielles, emprises commerciales, équipements...), une **lecture des photographies aériennes de 2021** a été réalisée afin de déterminer la vocation des terrains.
6. Pour finir, les dossiers de permis de construire et de travaux ouverts après le 1er janvier 2017 ont été analysé et accompagné d'un relevé de terrains fin 2020 afin de prendre en compte les évolutions par rapport aux données foncières disponibles (cadastre 2020).

2. Méthode employée

1. Tâche urbaine de 2021

Celle-ci a été délimitée en 2 étapes :

1ère étape : application de la méthode CEREMA

- Création d'un tampon de 50m autour de toutes les constructions, ajout des espaces artificialisés non bâtis de + de 3 000m² (ZI-ZA, cimetière, golf, stade...)
- Ajustement avec la couche des espaces naturels et boisés majeurs et les données du Registre Parcellaire Graphique de 2020 (système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles)
- Finition avec l'orthophotoplan.

Cette première enveloppe est très proche du bâti et exclut les dents creuses.

2ème étape : ajustement de l'enveloppe urbaine CEREMA

- en incorporant les opérations lancées (Zone d'Aménagement Concerté ou Permis d'Aménager dont la Déclaration De Chantier est déposée avant le 31/12/2020) = « coups partis » ;
- en réintégrant les dents creuses

La définition des dents creuses à réintégrer s'est faite comme suit :

- La parcelle (ou groupe de parcelles) non construite située en front à rue, bâtie ou artificialisée sur deux de ses limites séparatives, dans la limite de la profondeur du bâti environnant :
 - Lorsque sa surface est inférieure ou égale à 5 000m² quelle que soit sa largeur de façade sur rue ;
 - Lorsque sa largeur de façade sur rue est inférieure à 80m quelle que soit sa surface.
- La parcelle (ou groupe de parcelles) non construite, bâtie ou artificialisée sur au moins 3 de ses limites séparatives dans la limite de la profondeur du bâti environnant lorsque sa surface est inférieure ou égale à 5 000m², quelle que soit sa largeur de façade sur rue, le cas échéant.



Tampon avant ajustement avec le RPG et l'orthophotoplan



Tâche urbaine au 01/01/2021 à la suite d'ajustement et de l'incorporation des dents creuses et coups partis





2. Tâche urbaine de 2009

La tâche urbaine de 2009 est créée à partir de l'analyse de la photographie aérienne de 2009.

Un croisement a ensuite été fait avec les opérations d'aménagement réalisées ces dernières années dans les communes et connues des services de la CUA, afin d'ajuster l'analyse de la tâche urbaine.

3. Calcul de la consommation foncière totale entre 2009 et 2021

La tâche urbaine de 2009 est ensuite comparée avec la tâche urbaine de 2021 (soustraction), afin d'avoir la consommation foncière totale sur la période 2009-2021.

4. Calcul de la consommation foncière entre 2006 et 2021 selon les vocations consommées

Une distinction est faite entre les espaces consommés, à partir des fichiers SIGale pour les opérations récentes (2017-2021) : espaces agricoles, espaces naturel, emprises routières et publiques, délaissés et à partir des fichiers RPG et archives des photographies aériennes depuis 2009 jusqu'à 2017

5. Calcul de la consommation foncière entre 2006 et 2016 selon les vocations consommatrices

De la même manière, une distinction est faite entre les espaces consommateurs, à partir des fichiers fonciers pour les opérations réalisées entre 2017 et 2021 et de la photo aérienne : pour de la vocation d'habitat, pour de la vocation économique, pour de la vocation d'équipements.

3. Présentation de la Table attributaire

L'ensemble de ces données a permis d'aboutir à la création d'une couche définissant l'évolution de la tâche urbaine entre 2009 et 2021.

La table attributaire de cette couche reprend les informations permettant l'analyse qualitative et quantitative du phénomène d'artificialisation.

« Une table attributaire contient les caractéristiques non spatiales, donc alphanumériques, des entités. Une table est habituellement gérée par un type de programme appelé Système de Gestion de Base de Données (SGBD). Une table est formée de lignes et de colonnes. »

Le tableau suivant présente les attributs renseignés pour chaque entité.

	Extension	Superficie	Superficie
attributs possibles	Oui Sans renseignements (nul)	Exprimée en m ²	Exprimée en hectares





Exemple :

extension	surf	surface
	2686.75	0.3
	1456.82	0.1
	1123.11	0.1
oui	908.35	0.1
oui	1022.20	0.1
	1646.87	0.2
	913.42	0.1
oui	1018.40	0.1
oui	3319.13	0.3
oui	4578.80	0.5



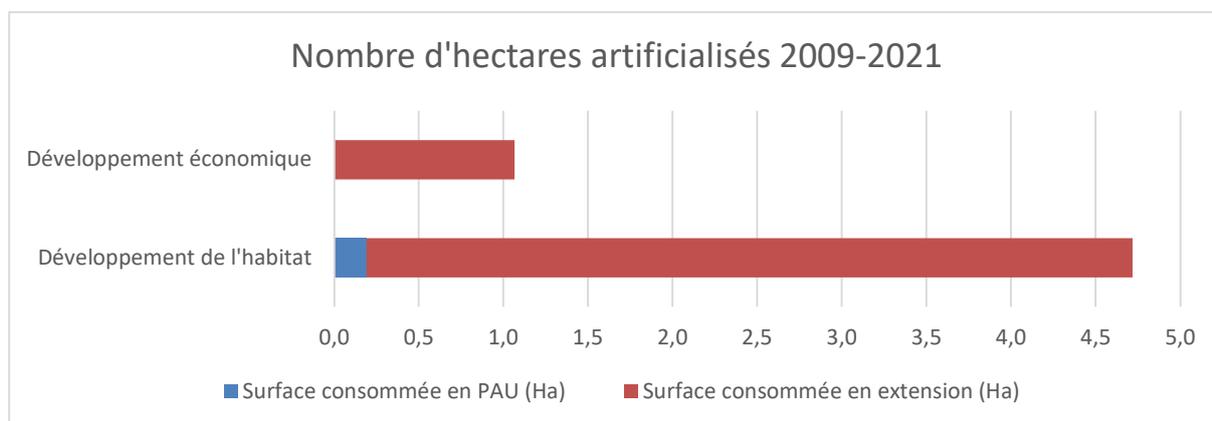


II \ Les évolutions majeures de l'occupation des sols (évolution des espaces agricoles, naturels et urbains)

1. Une consommation foncière raisonnée

La commune est concernée par de l'artificialisation :

- Liée au développement de l'habitat ;
- Liée au développement économique

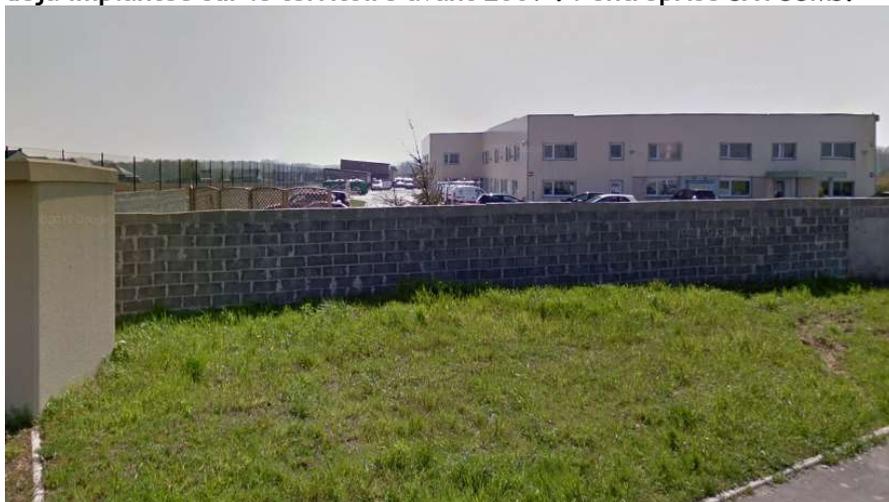


La quasi-totalité de la consommation s'est réalisée en extension.

La consommation totale s'élève à 5,78 ha, dont 0,19 ha au sein de la partie actuellement urbanisée, et 5,59 ha en extension.

La consommation d'espace a donc été plutôt raisonnée ces douze dernières années avec une consommation moyenne annuelle en extension de 0,47 ha/an.

L'extension liée au développement économique correspond au développement d'une entreprise déjà implantée sur le territoire avant 2009 : l'entreprise SATCOMS.



Vue sur l'entreprise SATCOMS - secteur de développement

L'artificialisation à vocation économique a impacté des terres agricoles (RPG 2009 - légumes ou fleurs). Ont été accueillies sur ces terres, des constructions économiques, une zone de stationnement des véhicules d'entreprises et du personnel et une zone de stockage à ciel ouvert.





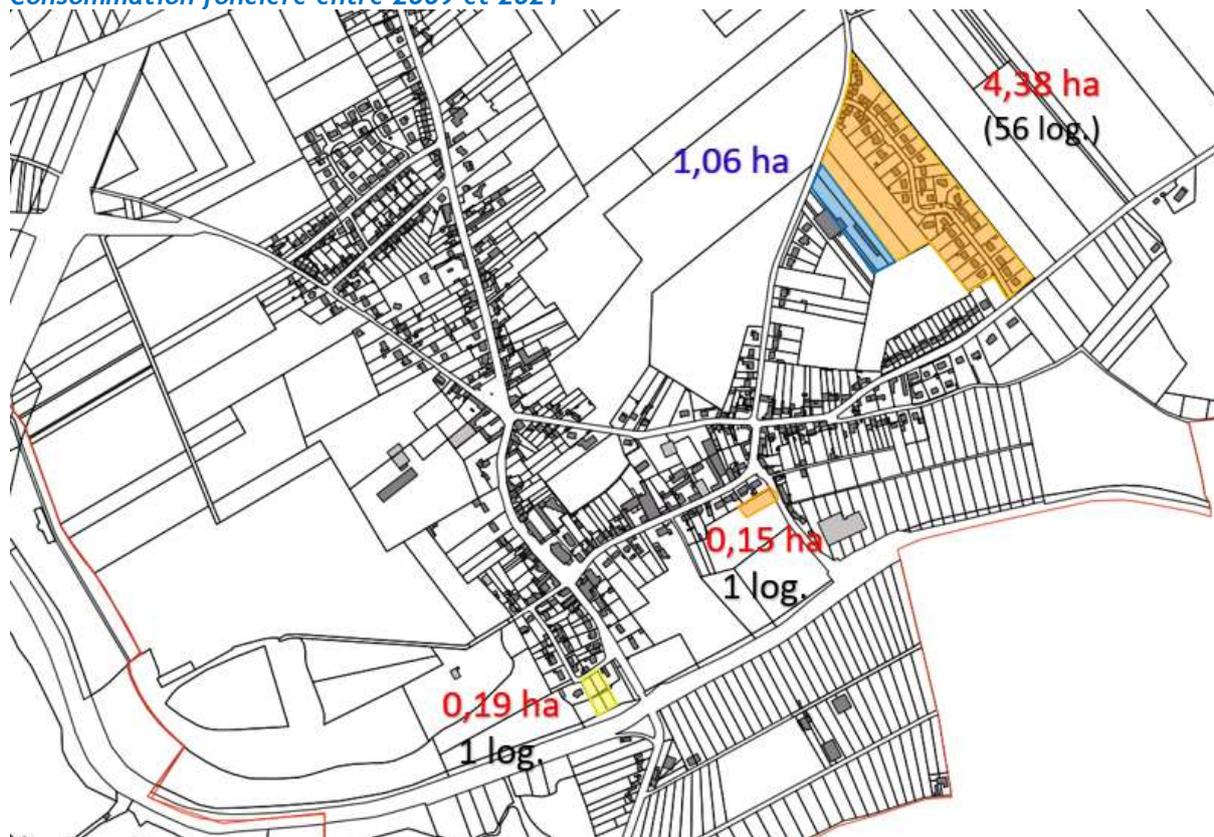
L'extension liée au développement de l'habitat correspond essentiellement à l'opération à l'est du territoire, en extension, s'étendant de la zone d'activité accueillant l'entreprise SATCOMS jusqu'à la rue Marceau Planque créée dans le cadre de ce développement.

Cette extension de 4,38 ha impacte des terres agricoles (RPG 2009-orge).

Deux autres zones d'artificialisation d'emprises plus réduite se situent au sud du village :

- Une parcelle de 0,15 ha impacte des terres en « prés » en extension du village ;
- Une parcelle de 0,19 ha, en PAU (dent creuse telle que définie ci-dessus : largeur de façade inférieure à 80 mètres).

Consommation foncière entre 2009 et 2021



	4,53 ha en extension (habitat)
	1,06 ha en extension (activités économiques)
	0,19 ha dans la PAU



2. Les espaces consommés : Une forte pression sur les espaces agricoles

Entre 2009 et 2021, environ 5,78 hectares ont été consommés.

L'artificialisation s'est effectuée principalement sur les terres agricoles et naturelles avec **5,59 hectares consommés, soit 96,7 % des espaces consommés**. Le reste des hectares ayant servi de support à l'urbanisation était compris au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse intégrée dans la PAU comme défini ci-dessus).

L'urbanisation de ces espaces a pu répondre aux besoins en logements et au développement de l'entreprise la plus génératrice d'emploi de la commune de Roeux (près de 50 emplois).

TERRES AGRICOLES ET NATURELS
5.59 ha

PAU
0.19 ha





III \ DIAGNOSTIC FONCIER : CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

1. Capacité de densification et de renouvellement urbain à vocation d'habitat

En préambule, il est rappelé que la part de logements vacants en 2018 sur Roeux s'élève à 4,1 %, ce qui est faible notamment lorsqu'on le compare aux chiffres observés sur le territoire de la CUA (7,0%) et au sein du Département (7,6%).

Un taux de vacance faible démontre un marché immobilier tendu, difficilement résorbable afin de prendre en compte la vacance conjoncturelle et laisser un taux de rotation des logements suffisants. Il n'y a donc pas d'objectif de résorption défini, le seuil de fluidité étant inférieur à la normale.

Concernant le potentiel de densification : les dents creuses « habitat » sont au nombre de 10 (0,14+0,05+0,22+0,25+0,10+0,26+0,21+0,13+0,13).



Dent creuse de 0,10 ha située à l'angle des rues Henri Robert et Marceau Planque (Source : Google Map)

Le nombre d'hectare en dent creuse s'élève à 1,49 hectares, soit un équivalent de 24 logements en appliquant la densité SCOT.

En ce qui relève du renouvellement urbain, ont été pris en compte un site actuellement occupé par une coopérative agricole (1,37 ha, avec un effort de densification à 21 logement /hectare du fait de son intégration dans un tissu urbain capable d'absorber la réalisation de logements intermédiaires, soit un équivalent de 29 logements) dans l'hypothèse d'une potentielle délocalisation de cette dernière et la mutation d'une exploitation agricole pour laquelle l'exploitant a indiqué une cessation d'activité fin 2024 (environ 270 m² au sol, soit un équivalent de 3 logements), soit 32 logements.



Coopérative agricole Union de la Scarpe insérée dans le tissu urbain (Source : Google Map)





Une friche à vocation future d'habitat dispose d'une emprise de 0,48 hectare, soit un équivalent de 8 logements.



Friche Satcoms Constructions - rue Eugène Dumont (Source : Géoportail)

Au total, les capacités du tissu existant pour accueillir de l'habitat s'élève à 64 logements. Cette capacité de densification participe à la modération à hauteur de 4 hectares des besoins fonciers pour accueillir de l'habitat en appliquant l'objectif de densité fixé par le SCOT (64 logements/16 logements par hectare).

Est à préciser que certains espaces, non mobilisables en l'état, ont été identifiés comme difficilement urbanisables permettant d'estimer le ratio de rétention foncière en s'appuyant sur les contraintes à l'urbanisation et la connaissance du territoire des différents acteurs de l'aménagement : élus, monde agricole, services de la CUA, etc. et non compris dans la production potentielle de logements. Conformément à la méthodologie appliquée dans les deux PLUI en vigueur de la CUA prenant en compte les préconisations des Services de l'État, ce ratio de rétention foncière ne peut dépasser 30%. Il s'élève dans le cas de Roëux à 15% (cf. cartographie de synthèse au point 4 ci-dessous).

2. Capacité de densification à vocation d'équipement

Une dent creuse à vocation d'équipement présente une emprise de 0,16 Ha.

3. Capacité de densification et de renouvellement urbain à vocation d'activité économique

Le secteur prévu pour accueillir un développement économique s'articule à la halte ferroviaire et représente une faible emprise car inférieure à 5000 m² (seuil au-delà duquel les gisements fonciers ne peuvent plus être considérés comme une dent creuse). Il n'est pas identifié au RPG 2020 comme espace agricole et ne se situe pas dans une zone d'identification de biodiversité ou zone présentant des enjeux environnementaux.

Il s'agit d'une friche liée à l'exploitation de la voie ferrée jouxtant cette dernière.

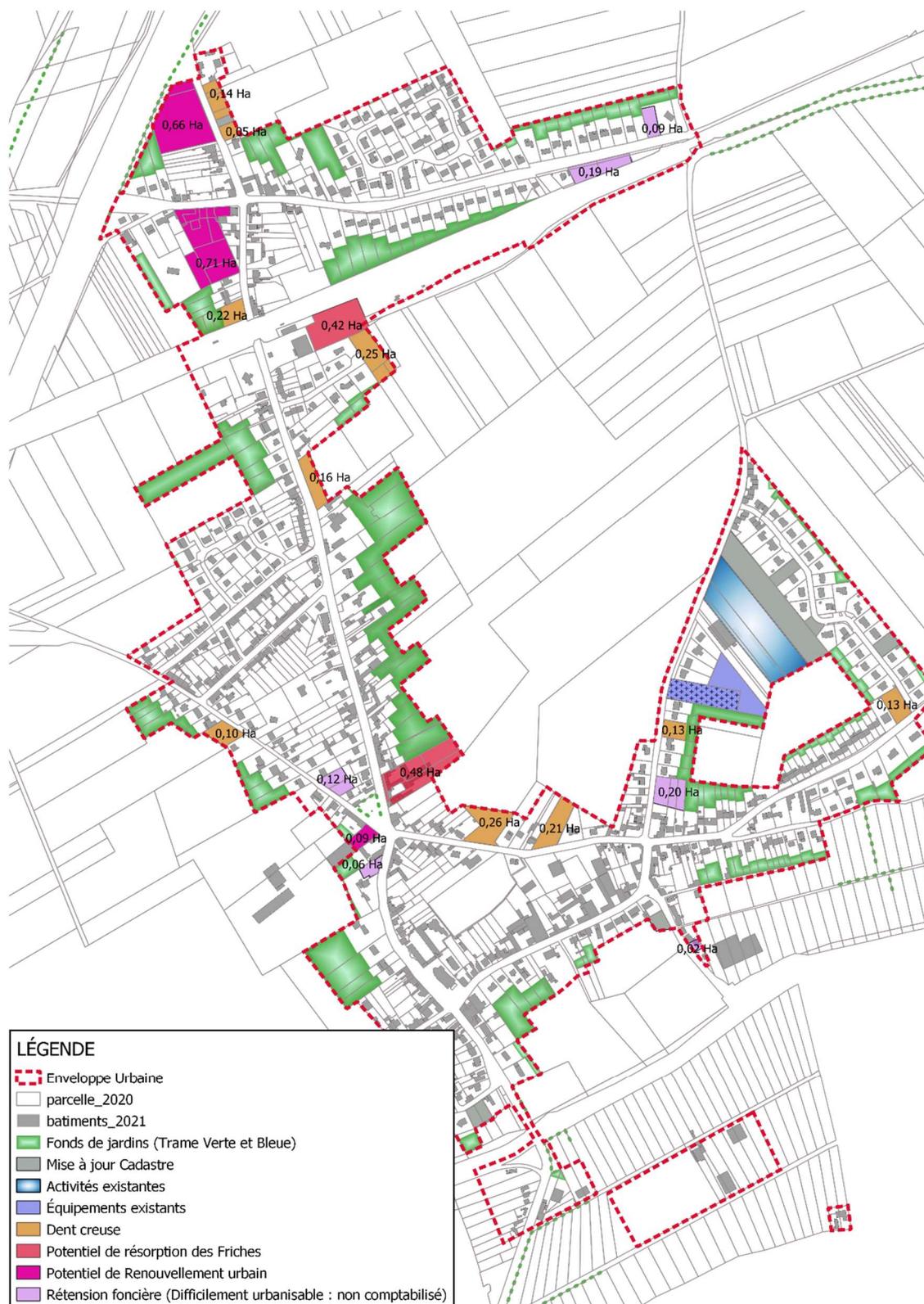
Cette friche (constituant également une dent creuse) à vocation économique dispose d'une emprise de 0,42 Ha.

Ce potentiel de densification à vocation économique vient renforcer le « pôle gare » permettant une desserte via des modes durables de mobilité.





4. Cartographie de synthèse des capacités de densification et de renouvellement urbain





RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE RŒUX

Livret 1

Présentation générale

Partie 6 - INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

Approbation





SOMMAIRE

Table des matières

Préambule	3
Analyse de l'offre en parcs de stationnement au sein de la commune de Roeux	3
Une offre globale conséquente.....	3
Une offre variable au sein de la commune	3



Préambule

Promulguée le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit plusieurs modifications des règles concernant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en instaurant notamment une obligation de réaliser un « inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

- Qu'est-ce qu'un parc de stationnement (ou poche de stationnement) ?

C'est un emplacement public ou privé permettant le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques, en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité.

Le recensement effectué concerne l'ensemble des parcs ouverts au public, c'est-à-dire les surfaces principalement dévolues au stationnement, accessibles librement.

Concrètement, l'ensemble des parkings ouverts au public, qu'ils soient de gestion publique ou privée (à l'image des parkings d'équipements culturels et des parkings des centres commerciaux) a été répertorié. Les parcs ouverts seulement à certaines heures ont aussi été pris en considération et la présence ou non d'une barrière à l'entrée du parking est indiquée. En revanche, les stationnements linéaires (sur voirie) et résidentiels privés fermés ne sont pas pris en compte. Par ailleurs, le parc de stationnement peut se trouver dans un immeuble en souterrain, en silo ou encore sur une aire plus ou moins aménagée pour le stationnement.

- Utilité de la base de données et enjeux en matière de stationnement

Le recensement des parcs de stationnement sur la commune de Roeux a permis de produire et de constituer une base de données. Celle-ci rend possible une analyse de la répartition des parkings sur les secteurs du PLU et une estimation du nombre de places disponibles.

L'exploitation de cet inventaire doit engendrer une meilleure connaissance du territoire et permettre de répondre aux obligations législatives induites par la mise en place du PLU en matière de stationnement :

- Des propositions de mutualisation possible des parcs de stationnement ;
- La réglementation du nombre de places de stationnement à créer dans le cadre des nouvelles opérations de construction.

Analyse de l'offre en parcs de stationnement au sein de la commune de Roeux

Une offre globale conséquente

Au total, ce sont 38 places de stationnement recensées sur la commune de Roeux. Elles répondent à un besoin lié à la proximité d'équipements structurants au sein de la Commune : la halte ferroviaire, la salle des fêtes, le pôle mairie/école/église.

Une offre variable au sein de la commune

L'offre en place de stationnement de la commune de Roeux diffère selon les différents lieux des parcs de Stationnement. Les parkings sont inégalement répartis sur la commune. La majorité de l'offre se



concentre sur le secteur mairie / église / salle des fêtes avec un total de 26 places soit 68% de l'offre. Les places de stationnement disponibles aux abords de la gare sont quant à elles mises à disposition des usagers de la gare via une servitude d'usage. Ces places appartiennent au propriétaire du bâtiment jouxtant la gare. Elles sont au nombre de 12 et représentent 32% de l'offre.

Nombre de places de stationnement de la commune de Roeux		
Les différents parcs de Stationnement	Gare	12
	Mairie	18 + 1PMR
	Salle des fêtes	7
Total	-	38

Est à noter, dans une vision plus large que celle de l'inventaire en stationnement défini par la loi ALUR, c'est-à-dire en comptabilisant en sus des places de stationnement dans les parcs ouverts au public celles matérialisées sur la chaussée, sont recensées au total près de 75 places de stationnement. Ces places de stationnement sur voirie s'élèvent à une petite quarantaine de places essentiellement situées rue du 19 mars 1962 et à moindre mesure rue Marceau Planque.