

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sur 10 ans (2021-2030)

	Terrains libres / renouvellement urbain	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis densifiables	Réhabilitations ponctuelles (non localisées)
TOTAL	6,2 ha	2,2 ha	4,8 ha	-
NOMBRE DE LOGEMENTS	130 (1)	10 (2)	20 (3)	30 (4)

> Les densifications potentielles : 190 logements (référence SCOT : 130 logements sur 303)

- Les terrains libres et le renouvellement urbain.
- Les terrains bâtis densifiables.
- Les jardins dans le tissu bâti ancien.
- Les réhabilitations ponctuelles.

> Les besoins d'extension : 110 logements

Ils sont de 5,5 hectares sur 10 ans (2021-2030 - 20 logements par hectare en compatibilité avec le SCOT).

> Ajustement au regard du SCOT 2017-2020

- 60 logements en retard à «rattraper», soit 3 ha
- «surconsommation» foncière de 0,5 ha (60 logements, soit 35 logements «en extension» sur 1,7 ha)

> BILAN :

360 logements à prévoir 2021-2030, pour un foncier en extension de 8 hectares (8-0,5)

Zones du PLU en vigueur	Surfaces
UA	21,9 ha
UB	103,6 ha
UX	51,9 ha
1AU	31,7 ha
AUX	17,0 ha

-Les surfaces inscrites en zone 1AU au PLU en vigueur dépassent les besoins de constructibilité à l'échelle des 20 années du SCOT.

(1) Densité moyenne de 30 logements / hectare (moyenne des logements 2011-2020) et avec rétention foncière 30%

(2) Ratio tenant compte des contraintes et de la rétention privée (terrains globalement épargnés par la pression urbaine entre 2011 et 2020)

(3) Ratio basé sur une perspective d'augmentation de doublement des logements créés (2 logements par an contre 1 logement par an 2011 - 2020)

(4) Ratio tenant compte du potentiel de réhabilitation constaté (43 logements entre 2011 et 2020) après soustraction des principaux bâtis mutables (inscrits dans la catégorie «terrains libres / renouvellement urbain»).

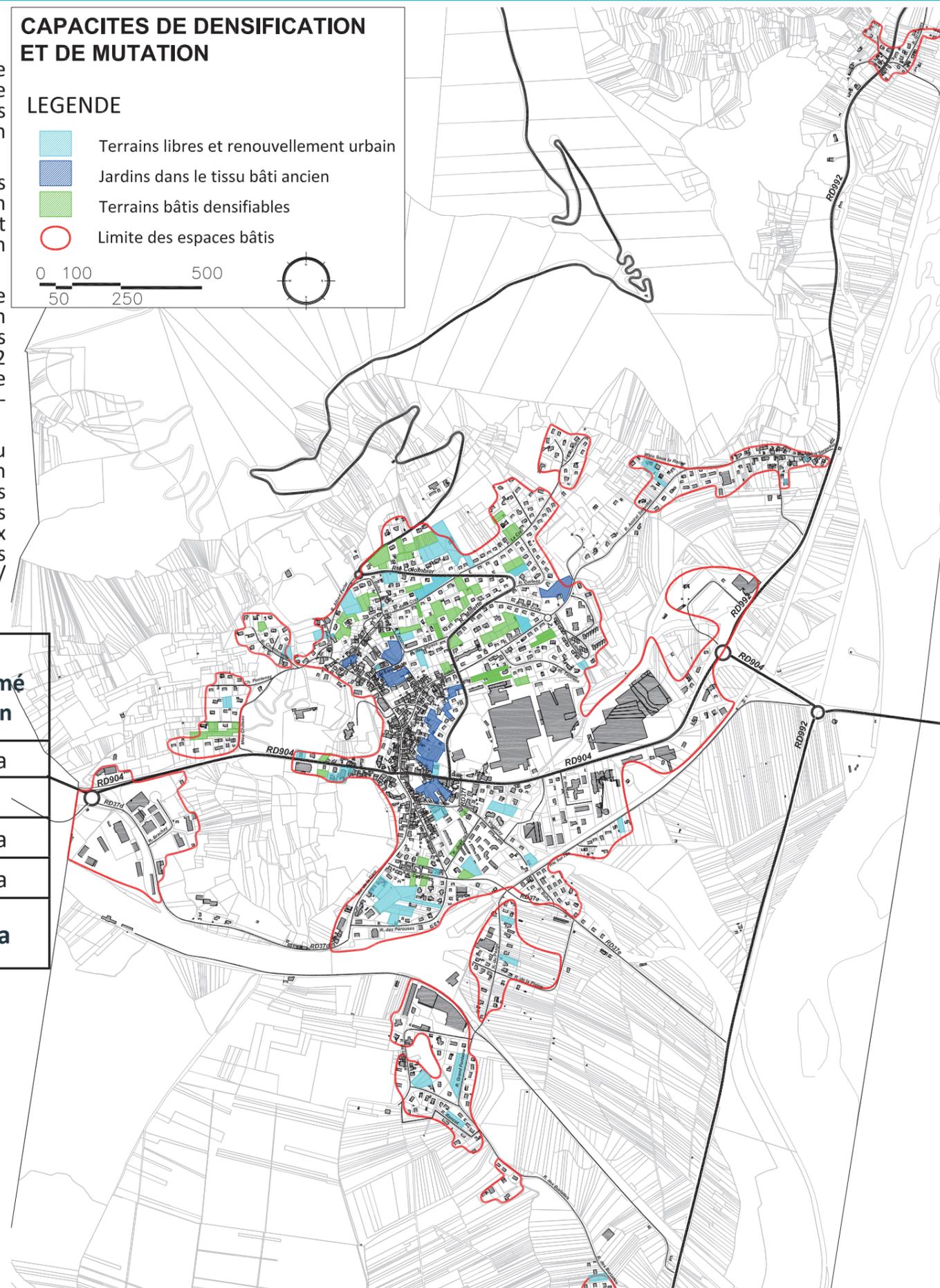
	Logements accordés (PC et PA)	Foncier consommé extension
2017	44	1,7 ha
2018	8	
2019	3	0,3 ha
2020	5	0,2 ha
TO-TAL	60	2,2 ha

CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

LEGENDE

-  Terrains libres et renouvellement urbain
-  Jardins dans le tissu bâti ancien
-  Terrains bâtis densifiables
-  Limite des espaces bâtis

0 100 500
50 250



Scénario finalisé

> Rappel diagnostic : 360 logements pour 8 hectares d'extension

-300 logements entre 2021 et 2030.

- « Retard » de 60 logements entre 2017 et 2020 (60 logements autorisés).

Le site n°9 est supprimé

Le site n°8 est supprimé (opération de renouvellement urbain au niveau de la gendarmerie privilégié)

Le site n°10 est réduit afin de ne pas dépasser les dernières constructions à l'Ouest de Landaize

	Sites	Nombre	Surfaces	Densité	Proportion
Enveloppe urbaine	Site 1				190 logements (54%)
	Site 2	80 logts	2,0 ha	40 logts/ha	
	Site 3	20 logts	0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 4	60 logts	0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 5	30 logts	0,2 ha	150 logts/ha	
	Site 6	6 logts	0,4 ha	15 logts/ha	
	Autres sites	40 logts	2,0 ha	20 logts/ha	
	Réhab + divisions	50 logts			
	Sous-total avec rétention un tiers	190 logements	3,6 ha		
Hors enveloppe urbaine	Site 7	45 logts	1,8 ha	25 logts/ha	160 logements (46%)
	Site 10	20 logts	1 ha	20 logts/ha	
	Site 11	75 logts	3,0 ha	25 logts/ha	
	Site 12	20 logts	1,0 ha	20 logts / ha	
	Sous-total sans rétention	160 logements	6,8 ha		
TOTAL	350 logts	10,4 ha	32 logts/ha		

> BILAN SCENARIO : 350 logements pour 6,8 hectares d'extension

Le scénario est cohérent avec les objectifs de logements du SCOT et inférieur aux objectifs de consommation de l'espace. Toutefois, la densité bâtie très élevée montre les difficultés de sa mise en oeuvre : le maintien du site n°8 serait de ce point de vue justifié.

