

Zone UAC



Sur la zone UAC, nous retrouvons le bourg de petit bourg dans son Ensemble.

Les dents creuses, les ruines Etc... ont été identifiées pour permettre d'avoir un état des lieux du potentiel foncier, constituant alors un potentiel d'accueil **de 283 nouveaux logements**.

Numérotation	Zone	Domaine	Etat des lieux	Destination	Hauteur	Surface totale (m2)	Espace non construit (*0,6)	Potentiel nouveaux logements	Equivalent population ajoutée (2,2 pers/log)
1	UAC	PRIVE	Dent Creuse	Habitat	R+2	167	100	1	2
2	UAC	PRIVE	Ruine / Inhabité	Habitat	R+2	224	135	4	9
3	UAC	PUBLIC/PRIVE	Ruine / Dent Creuse	Anim urb	R+2	324	194	2	4
4	UAC	PUBLIC/PRIVE	Inhabité / Dent Creuse	Anim urb	R+2	251	150	4	9
5	UAC	PRIVE	Ruine / Inhabité / Dent Creuse	Anim urb	R+2	656	394	9	20
6	UAC	PUBLIC/PRIVE	Ruine / Inhabité / Dent Creuse	Anim urb	R+2	1360	816	25	55
7	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+1	580	348	4	9
8	UAC	PRIVE	Inhabité	Anim urb	R+2	8824	3971	50	110
9	UAC	PRIVE	Inhabité	Anim urb	R+2	7082	3187	40	88
10	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	125	75	2	4
11	UAC	PUBLIC/PRIVE	Ruine / Inhabité	Habitat	R+2	336	201	6	13
12	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	322	193	4	9
13	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+2	210	126	3	7
14	UAC	PUBLIC	Inhabité	Qualité urbaine	R+2	18	11	Hors habitat	-
15	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	163	98	4	9
16	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Qualité urbaine	R+2	49	30	Hors habitat	-
17	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	55	33	1	2
18	UAC	PUBLIC	Ruine / Inhabité	Anim urb	R+2	168	101	3	7
19	UAC	PUBLIC	Ruine / Dent Creuse	Anim urb	R+2	210	126	3	7
20	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	328	197	2	4
21	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	2346	1408	1	2
22	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	152	91	2	4
23	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	138	83	2	4
24	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	326	195	4	9
25	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	126	76	2	4
26	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	131	79	2	4
27	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+1	110	66	1	2
28	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	181	109	2	4
29	UAC	PUBLIC	potentiel foncier / Inhabité	Habitat	R+1	594	356	8	18
30	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+2	196	118	2	4
31	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+2	105	63	1	2
32	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse / Inhabité	Habitat	R+2	698	419	10	22
33	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+2	167	100	2	4
34	UAC	PUBLIC	potentiel foncier	Habitat	R+1	1660	996	10	22
35	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+2	341	205	2	4
36	UAC	PRIVE	Ruine	Habitat	R+2	564	339	3	7
37	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+1	201	121	2	4
38	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	205	123	2	4
39	UAC	PUBLIC	potentiel foncier inhabité	Qualité urbaine - stationnement	R+1	185	111	Hors habitat	-
40	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	80	48	1	2
41	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	160	96	2	4
42	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	159	95	2	4
43	UAC	PUBLIC	Dent Creuse / Inhabité	Anim urb	R+2	237	142	3	7
44	UAC	PRIVE	Dent Creuse	Anim urb	R+2	166	100	2	4
45	UAC	PRIVE	Ruine	Anim urb	R+2	98	59	1	2
46	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	160	96	1	2
47	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse / Inhabité	Habitat	R+2	2933	1760	25	55
48	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse / Ruine	Amenagement - voirie	R+2	2070	1242	Hors habitat	-
49	UAC	PRIVE	Dent Creuse / Inhabité	Habitat	R+2	252	151	2	4
50	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse	Habitat	R+2	205	123	3	7
51	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+2	109	65	2	4
52	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+2	177	106	1	2
53	UAC	PRIVE	Inhabité	Anim urb	R+2	186	111	1	2
54	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse / Inhabité	Habitat	R+2	656	393	10	22
55	UAC	PUBLIC	Ruine	Qualité urbaine	R+2	45	27	Hors habitat	-
56	UAC	PUBLIC	Inhabité	Anim urb	R+2	1703	78	2	4
						37703	20236	283	623

Zones AU : Secteurs ouverts à l'urbanisation pour permettre une extension urbaine

Quartier	Lieu-dit	Zone	Surface totale (ha)	Emprises déductibles : contraintes intrinsèques	Disponibilité pour programmes logement (ha)	- 20% d'espaces publics	Densité (logts/ha)	Potentiel nouveaux logements	Logements sociaux	Equivalent population ajoutée (2,2 pers/log)
Nord-Est	Morne Cassin	1AUb	1,60	0,30	1,26	1,01	30	30	-	67
	Daubin	1AUb	2,10	0,30	1,73	1,39	30	42	5	91
Nord	Fond Tivoli 1	1AUb	6,90	OAP Trivoli : 3,5 ha dédiés au complexe hôtelier	3,40	2,72	15	41	-	90
	Tabanon	1AUa	7,10	OAP Tabanon : 2,4 ha dédiés à des activités et aménagements divers	4,70	3,76	35	132	40	290
	Barbotteau	1AUa	2,80	Emplacement réservé	-	-	-	-	-	-
	Papin	1AUb	5,60	2,30	3,30	2,64	30	79	5	174
Centre	St-Jean	1AUa	7,70	OAP St Jean : 6,1 ha dédiés à des équipements	1,60	1,28	35	45	10	99
	Hauts de St-Jean	1AUa	30,00	OAP de St Jean : 16 ha dédiés à l'aménagement de l'écoquartier	14,00	11,20	32	358	60	788
	Roujol 1	1AUb	1,90	0,70	1,42	1,14	30	34	-	75
	Pointe-à-Bacchus	1AUr	7,30	100% urbanisé	-	-	-	-	-	-
	Bovis	1AUr	3,60	100% urbanisé	-	-	-	-	-	-
Sud	Montebello	1AUb	6,10	0,50	4,30	3,44	30	103	-	227
Est	Poirier	1AUq	23,00	OAP Poirier : 18,3 ha renouvellement urbain	4,70	3,76	15	56	25	124
	Hauts de Colin	1AUb	36,00	OAP Hauts de Colin : 13,4 ha renouvellement urbain	19,57	15,66	15	235	25	517
	Colin 1	1AUb	4,90	2,60	2,30	1,84	30	55	-	121
			147		62			1 210	170	2 663

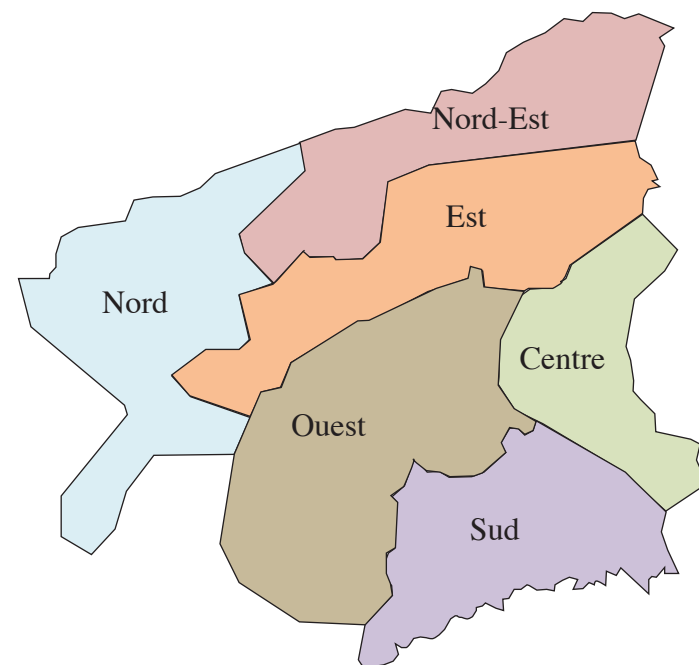
Quartier	Population 2015	Poids 2015	Population estimée 2030	Poids estimé 2030
Nord-Est	4259	17,08%	4417	16,00%
Nord	4440	17,80%	4994	18,09%
Centre	6785	27,21%	7747	28,07%
Sud	3549	14,23%	3776	13,68%
Est	3100	12,43%	3862	13,99%
Ouest	2805	11,25%	2805	10,16%
	24938	100%	27601	100,00%

Le potentiel de développement :
• 1 210 nouveaux logements dont 170 logements sociaux

Représentant un accroissement d'environ 2 663 habitants ajouté

L'analyse des capacités des zones AU destinées à l'accueil de logements révèle que **62 hectares** sont mobilisables.

Sur la zone 1AU, la densité proposée se situe entre **15 et 35 logements / ha**; cet ensemble pourrait recevoir environ **1 210 logements**, venant compléter l'offre des zones classées urbaines.



Bilan de capacité des zones U et AU

La capacité de développement est calibrée à **4 000 nouveaux logements** pour atteindre l'objectif d'une population de 33 000 habitants à l'horizon 2030.

Le développement vécu sur Petit-Bourg depuis deux décennies est très marqué. Selon un recensement mené par les services communaux sur la base de données croisées (adressage, fiscalité), la Ville de Petit-Bourg comptait 24 938 habitants en 2015. Selon l'Insee 24 086 habitants ont été recensés en 2015; cette référence est reprise dans les projections développées ci-après. Face à l'attractivité manifeste du territoire, les ambitions de la municipalité en terme de démographie ont été portées à **33 000 habitants à l'horizon 2030**.

La commune doit donc être en mesure d'offrir à cette population un nombre de logement suffisant tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages qui a porté la taille des ménages de 2,66 en 2007 à 2,45 personnes en 2012. Dans ce contexte, la taille des ménages projetée à l'horizon 2030 ne devrait pas être supérieure à **2,2 personnes / logement**.

Pour satisfaire les besoins de renouvellement du parc, de décohabitation et permettre un accroissement de la population d'environ **9 000 habitants**, la production de logements est estimée à **4 000 unités**.

Ce développement peut s'envisager en optimisant les secteurs déjà bâtis et en ouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Les capacités identifiées sur l'ensemble du territoire conjuguées aux densités souhaitées (sur le foncier disponible) ou contraintes (sur les espaces déjà urbanisés) permettent d'envisager un développement d'environ **4 153 nouveaux logements**, dont **545 logements sociaux**, représentant une évolution démographique de **9 138 habitants** pour une population estimée en 2030 à 33 000 habitants.

Répartition social/privé des logements estimés à l'horizon 2030

L'accroissement de logements sociaux attendu est, au regard des exigences nationales, de **540 nouveaux logements sociaux** répartis sur le territoire. Cet objectif est atteint avec une volonté d'inscrire 545 nouveaux logements sociaux répartis dans les zones UAC, UAP et UPS ainsi que dans les zones 1AU du PLU dont les capacités cumulées représentent un potentiel de 4 153 nouveaux logements.

La municipalité entend répondre en imposant une partition de 20% dans les nouvelles zones de développement majorées (30%) dans certains secteurs comme Tabanon ou Saint-Jean (voir OAP) développés dans un contexte urbain qui se prête à une représentation plus forte du nombre de logements sociaux, de par l'offre de proximité (commerces, services, équipements tels que les écoles) qui s'y trouve développée.

Zone	Potentiel nouveaux logements	logements sociaux	Equivalent population ajoutée (2,2 pers/log)
U	2943	375 (69%)	6 475
1AU	1210	170 (31%)	2 663
	4153	545	9 138