

Prise en compte de la densité prescrite dans le SAR dans les projets d'urbanisation

Note méthodologique

AGORAH
Août 2015

SOMMAIRE

I.	DÉFINITION DE LA DENSITÉ SAR DANS LES PROJETS D'URBANISATION	5
1.1.	Prescriptions et préconisations du SAR	5
1.2.	Précisions techniques apportées dans le guide méthodologique du SAR	5
1.3.	Rappel de la fiche technique proposée par la Région	6
II.	PROPOSITIONS DE MÉTHODES DE CALCUL DE DENSITÉ.....	7
III.	TESTS SUR DES PROJETS D'URBANISATION	8
3.1.	Opération Ville et Port (commune : Le Port)	8
3.2.	Opération ZAC Renaissance III (commune : Saint-Paul)	10
IV.	ANALYSE DE L'EXERCICE ET LIMITES POTENTIELLES	13
V.	ANNEXES : AUTRES CAS ÉTUDIÉS.....	14
5.1.	Opération Ravine Blanche (commune : Saint-Pierre)	14
5.2.	Opération Ariste Bolon (commune : Le Port)	15

L'AGORAH a pour mission d'assurer le suivi des 23 indicateurs environnementaux du Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion, approuvé le 11 novembre 2011. Au-delà de cette évaluation, l'AGORAH participe à la réflexion sur de nouveaux axes de suivi en fonction des besoins de la Région. Ces thématiques, plus spécifiques, peuvent faire l'objet d'une présentation en commission annuelle du SAR.

En 2015, il a été souhaité de réfléchir sur différentes méthodes de calcul de densité dans les projets d'urbanisation. Ces travaux préliminaires et les principes méthodologiques retenus sont détaillés dans cette présente note. Il s'agit de propositions de l'AGORAH, qui constituent une base de réflexion à partager et à compléter avec les partenaires, en vue d'assurer une vision collective et partagée de la prise en compte des prescriptions du SAR dans le calcul des densités logements des projets d'urbanisation.

Ce document méthodologique comprend donc :

- ↪ Un rappel de la densité définie dans le SAR ;
- ↪ Les différentes méthodes de calcul proposées ;
- ↪ Plusieurs tests sur des cas pratiques ;
- ↪ L'analyse des tests et l'exposé des limites.

I. DÉFINITION DE LA DENSITÉ SAR DANS LES PROJETS D'URBANISATION

1.1. Prescriptions et préconisations du SAR

Au-delà de la densité « logement » calculée par hectare en espace urbain de référence (EUR) et en territoires ruraux habités (TRH), **le SAR prescrit des densités minimales à respecter pour tout nouveau projet d'urbanisation.**

Les prescriptions N°7 et N°9.2 fixent les principes suivants :

Prescription N°7 relative aux zones préférentielles d'urbanisation :

« Les densités minimales que doivent atteindre les opérations dans les zones préférentielles d'urbanisation sont fixées selon le type de centralité auxquelles ces zones se rattachent ou de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP, par la prescription N° 9.2. »

Prescriptions N°9.2 relatives aux densités des projets d'urbanisation dans les centralités de l'armature urbaine :

« La densité minimale des projets d'urbanisation est, quel que soit le niveau de centralité, dans un rayon de 500m autour des gares et des stations du réseau régional de transport guidé ou des TCSP, de 50 logements par hectare.

En dehors de ces secteurs, la densité minimale est :

- dans des pôles principaux et secondaires de 50 logements par hectare;
- dans des villes relais de 30 logements par hectare;
- dans des bourgs de proximité de 20 logements par hectare.

Ces densités sont applicables tant dans les espaces urbains à densifier et les espaces urbains prioritaires que dans les zones préférentielles d'urbanisation.

Elles doivent inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services. »

1.2. Précisions techniques apportées dans le guide méthodologique du SAR

Le guide méthodologique pour la mise en œuvre du SAR a pour objet de présenter l'ensemble des prescriptions et préconisations. Ce guide est destiné aux partenaires de l'aménagement du territoire réunionnais, principalement les techniciens des SEM, SPL, communes, intercommunalités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux : PLU et SCOT.

À propos de la prescription 9.2 du SAR, le guide méthodologique précise certains éléments concernant la densité dans les projets d'urbanisation :

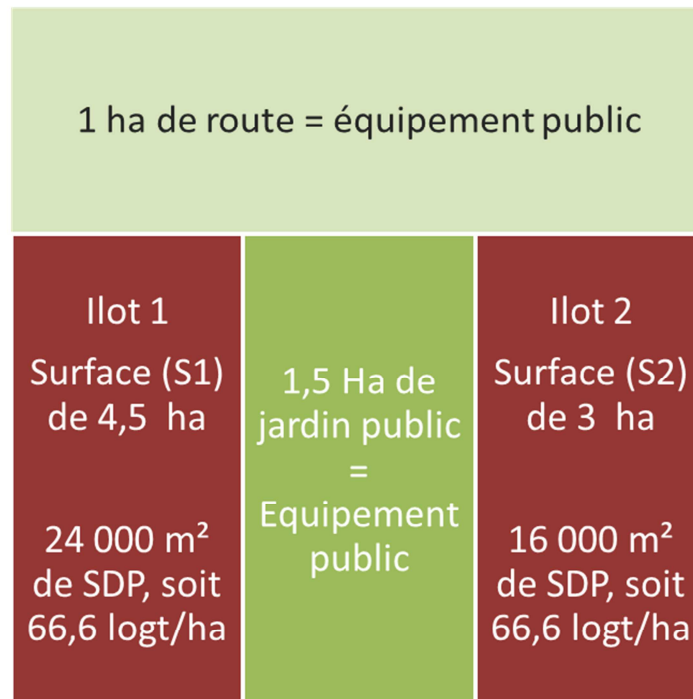
- Les documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, ...) doivent s'acquiescer de l'obligation de densité minimale.
- Les zones inconstructibles du fait de la prise en compte d'un risque naturel sont déduites de la surface d'assiette servant au calcul de densité.
- Un « équivalent logement » sera déterminé pour les commerces, services et bureaux et les équipements publics générant de la surface plancher (SDP), sur la base d'un logement pour 80 m² de SDP.
- Les voies de desserte constituent un équipement inhérent à une opération d'aménagement qui ne génère pas de SDP.

1.3. Rappel de la fiche technique proposée par la Région

Exemple type sur une opération d'aménagement de 10 ha :

7,5 ha pour des logements et commerces

2,5 ha pour des équipements publics (route et jardin)



Calcul de la densité pour un pôle principal sur la base de 50 logts/ha, soit un total de 500 logts sur ce périmètre (50 logts x 10 ha) ou une équivalence de 40 000 m² de SDP : 500 logts x 80 m².

1 logement = 80 m² de surface de plancher

Calcul du nombre de logements à construire à minima :

Sur l'îlot 1 : Habitat : $20\ 000/80\ m^2 = 250\ logts/4,5\ ha = 55,5\ logts/ha$

Commerce : $4\ 000/80\ m^2 = 50\ logts/4,5\ ha = 11,1\ logts/ha$

Soit un total îlot 1 : $= 300\ logts/4,5\ ha = 66,6\ logts/ha\ (S1)$

Sur l'îlot 2 : Habitat : $16\ 000/80\ m^2 = 200\ logts/3\ ha = 66,6\ logts/ha\ (S2)$

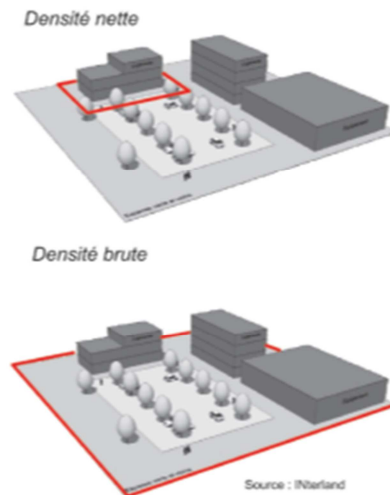
Total îlot S1 + îlot S2 = 300 + 200 = 500 logements

Cette opération qui accueille 500 équivalents logements sur 10 ha a bien une densité correspondant aux 50 logts/ha du SAR.

II. PROPOSITIONS DE MÉTHODES DE CALCUL DE DENSITÉ

La « densité SAR » est une densité qui se décline à l'échelle d'une opération par rapport à un périmètre défini. Des surfaces inconstructibles pourront être déduites de ce périmètre sous conditions.

La « densité SAR » n'est pas à comparer à une densité brute et/ou nette classiquement calculées dans le cadre des opérations d'aménagement. À ce calcul peuvent s'ajouter des équivalents logements.



Les méthodes de calcul de densité seront fonction de différents choix méthodologiques : quelle prise en compte des espaces publics, des voiries ou des espaces verts, quels critères pour définir les zones inconstructibles ?

La chaîne méthodologique suivante en 5 étapes est proposée :

- 1) Déterminer le **périmètre de référence (l'assiette)** pour le calcul de la densité :
 - ✓ Périmètre global
 - ✓ Retrait des zones inconstructibles liées à un risque naturel (interdiction quand PPR et zone d'aléa fort quand pas de PPR)
 - ✓ Autres contraintes (Seveso, fortes pentes, éperons, écoulement des eaux, ...)
- 2) Déterminer les **surfaces consacrées aux espaces publics, espaces verts et voiries de l'opération, ne générant pas de surface plancher.**
 Identifier ceux qui auraient un **usage dépassant le seul périmètre de l'opération et susceptible à porter atteinte à la mise en œuvre de la densité.**
- 3) Calculer les **équivalents logements** pour tous les équipements publics, commerces, bureaux et services avec la règle des 80 m² de SDP = 1 logement.
- 4) Calcul de la **densité SAR avec prise en compte des logements auxquels sont rajoutés les équivalents sur le périmètre de référence** (hors surfaces inconstructibles liées à des contraintes réglementaires).
- 5) Comparer et analyser **les résultats obtenus.**

III. TESTS SUR DES PROJETS D'URBANISATION

Afin de tester la chaîne méthodologique proposée, plusieurs collectivités ont été contactées pour récupérer les données nécessaires à la simulation du calcul de densité sur des opérations d'aménagement en cours sur leur territoire. L'AGORAH a créé un outil spécifique permettant de comparer les densités (nombre de logements par hectare) en fonction des différents critères sélectionnés.

3.1. Opération Ville et Port (commune : Le Port)

L'opération Ville et Port est un bon exemple d'une opération d'aménagement en renouvellement urbain directement impactée par des contraintes réglementaires limitant la constructibilité sur certains périmètres du projet.

Calcul des différentes assiettes de calcul (périmètre du projet pris en compte)			Densité avec nombre de logts prévus + équivalents		Densité brute (nombre de logts prévus / périmètre global)	
Périmètre global = Surface totale du projet	8,07	ha	53,3	logts/ha	29,0	logts/ha
Surfaces inconstructibles liées à des contraintes réglementaires	0,63	ha	57,4	logts/ha		
dont PPR rouge	0	m ²				
dont Seveso	6 294	m ²				
dont pentes fortes inexploitable (talus et éperons) classées en N	0	m ²				
dont zones N permettant l'écoulement hydraulique (talwegs, collecteurs d'eaux pluviales, espaces tampons)	0	m ²				
Périmètre de référence = Surface du projet hors inconstructibilité réglementaire	7,45	ha				

Surfaces ne générant pas de surfaces plancher et pouvant dépasser le seul usage du quartier		
dont espaces publics (place, aire de covoiturage, terrain, aire de jeux, ...)	5 795	m ²
dont espaces verts (parc urbain, coulée verte, ...)	16 817	m ²
dont voiries	17 076	m ²
dont voiries à vocation de transit (intercommunales, départementales ou régionales)	9 042	m ²
dont voiries secondaires (communales)	8 034	m ²
Total des surfaces ne générant pas de surfaces plancher	3,97	ha

Logements prévus et calcul des équivalents		
Nombre de logements prévus sur périmètre global	234	logements
Équivalents logements (total surface plancher hors logement)***	196	logements
dont Maison du port et bureaux	2 195	m ² de surface plancher
dont hôtels et séminaires	3 150	
dont parking silo	6 550	
dont commerces / restauration	2 600	
dont 4 grandes maisons	1 200	
Nombre de logements prévus + équivalent logements sur périmètre global	430	logements
Nombre de logements compris dans la zone d'inconstructibilité réglementaire	3	logements
Nombre de logements prévus + équivalent logements hors surfaces inconstructibles réglementaires	427	logements

Commentaires :

Initialement, l'opération d'aménagement Ville et Port prévoit 234 logements sur un périmètre de 8,07 ha, soit une densité brute de 29 logts/ha, loin des 50 logts/ha prescrits dans le SAR.

1) **Périmètre de référence retenu** (assiette de calcul de la densité) :

- Pas de PPR rouge, seul un PPR bleu (prescription) est présent sur le secteur mais ce zonage n'est pas classé comme inconstructible. Il est en effet possible de réaliser des constructions sous conditions de respect de certaines prescriptions énoncées dans le PPR.
- Un périmètre Seveso empêche toute nouvelle construction autour de bâtiments à proximité du projet (cf. schéma page suivante). Ce secteur a été retenu comme impactant le projet global. 6 294 m² ont donc été retiré de l'assiette de calcul. Trois logements sont déjà construits dans ce périmètre, ils seront enlevés du calcul de densité.

➔ Le **périmètre retenu** est donc calculé ainsi : 8,07 ha – 6 294 m² = **7,45 ha**



Légende :

En fonds vert et périmètre en bleu : périmètre du quartier Ville et Port

En fonds violet et jaune : zones du quartier impactées par un périmètre Seveso (lignes en rouge, jaune, marron et noir)

2) Calcul des **espaces du projet qui ne génèrent pas de surface plancher** :

- Espaces publics + espaces verts + voiries = **3,97 ha**.
- Aucun d'entre eux ne rayonne à une échelle plus grande que celle du quartier.

3) Calcul des **équivalents logements** :

- L'ensemble des éléments générant de la surface plancher hors logements est sommé, soit 15 695 m².
- Cette surface est divisée par 80 m² pour obtenir un équivalent logements, soit 196 logements.

➔ Le **nombre de logements prévus + les équivalents** est donc de : 234 + 196 = 430 logements auxquels on retire les 3 logements existants inclus dans le périmètre Seveso, soit **427 logements**.

4) **Calcul de la densité SAR avec prise en compte des logements auxquels sont rajoutés les équivalents sur le périmètre de référence** (hors surfaces inconstructibles liées à des contraintes réglementaires) :

➔ 427 logts / 7,45 ha = **57,4 logts/ha**

5) Alors que la densité brute n'atteignait pas la prescription du SAR, on voit qu'en appliquant la méthode proposée (définition du nouveau périmètre de référence et prise en compte des équivalents logements), la densité dépasse le seuil des 50 logts/ha.

En retenant ce calcul de densité, le projet Ville et Port affiche une densité de 57 logts/ha. Ce projet est donc compatible avec le SAR qui prescrit une densité minimale de 50 logts/ha pour ce pôle principal.

3.2. Opération ZAC Renaissance III (commune : Saint-Paul)

La création de la ZAC Renaissance III est un enjeu majeur pour répondre aux besoins en logements et assurer le développement futur de la commune de Saint-Paul. Ce projet porte en effet sur un périmètre global de plus de 90 hectares, en extension urbaine du quartier de Plateau Caillou. L'espace destiné à accueillir ce projet est identifié en espace d'urbanisation prioritaire au SAR (gris clair).

Il intègre dans sa programmation de nombreux équipements, un pôle tertiaire, des commerces et un parc urbain, qui ont pour vocation d'améliorer l'offre existante sur l'ensemble de Plateau Caillou, quartier quasiment exclusivement à caractère résidentiel actuellement.

La question de l'intégration paysagère de ce quartier au regard de l'existant est centrale dans la réflexion, en lien avec le niveau de densité prescrit au SAR (50 logts/ha).

Le calcul de la densité minimale du SAR a été réalisé en lien direct avec le service l'Aménagement Opérationnel et Programmation Logement de la Mairie de Saint-Paul.

Calcul des différentes assiettes de calcul (périmètre du projet pris en compte)			
Périmètre global = Surface totale du projet	90,40	ha	
Surfaces inconstructibles liées à des contraintes réglementaires	21,61	ha	
dont PPR rouge	54 726	m ²	
dont Seveso	0	m ²	
dont pentes fortes inexploitable (talus et éperons) classées en N	100 056	m ²	x
dont zones N permettant l'écoulement hydraulique (talwegs, collecteurs d'eaux pluviales, espaces tampons)	61 281	m ²	x
Périmètre de référence = Surface du projet hors inconstructibilité réglementaire	68,79	ha	

Densité avec nombre de logts prévus + équivalents	40,7	logts/ha
	53,4	logts/ha

Densité brute (nombre de logts prévus / périmètre global)	28,8	logts/ha
--	-------------	-----------------

Surfaces ne générant pas de surfaces plancher et pouvant dépasser le seul usage du quartier		
dont espaces publics (place, aire de covoiturage, terrain, aire de jeux, ...)*	35 683	m ²
dont espaces verts (parc urbain, coulée verte, ...)	139 414	m ²
dont voiries à vocation de transit**	6 749	m ²
Total des surfaces ne générant pas de surfaces plancher	18,18	ha

Logements prévus et calcul des équivalents		
Nombre de logements prévus sur périmètre global	2 600	logements
Équivalents logements (total surface plancher hors logement)***	1 075	logements
dont pôle de destination (commerces alimentaires, équipements pour la personne et la maison)	24 000	m ² de surface plancher
dont pôle tertiaire	20 000	
dont autres commerces	6 000	
dont équipements publics (salle des fêtes, écoles, école de musique, ...)	30 000	
dont unité de potabilisation****		
dont artisanat et production	6 000	
Nombre de logements prévus + équivalent logements sur périmètre global	3 675	logements
Nombre de logements compris dans la zone d'inconstructibilité réglementaire	0	logements
Nombre de logements prévus + équivalent logements hors surfaces inconstructibles réglementaires	3 675	logements

*Le calcul prend en compte : Les espaces publics piétons du Cœur urbain, les espaces publics bordant l'Axe mixte du Plateau et les Parvis des Equipements majeurs (Salle de reception-Parc relais, Centre artistique, Maison du café, Mediatèque, Ecole Polyvalente)

**L'échangeur de l'entrée de ZAC, situé partiellement dans le périmètre de la ZAC, a été considéré comme "voirie de transit". Seule l'emprise située dans le périmètre de la ZAC a été prise en compte dans le calcul.

***Les équivalents logements sont calculés par rapport à la programmation du Dossier de Création de la ZAC (Avril 2015)

****En raison d'un manque de données concernant la surface bâtie de la station de potabilisation, nous ne sommes pas en mesure de calculer l'équivalent logement lié à cet équipement.

Commentaires :

La programmation actuelle, qui répond aux recommandations de la DEAL dans le cadre du financement FRAFU, est fixée à 2 600 logements, soit une densité brute de 28,8 logts/ha.

Pour calculer la densité SAR, il faut suivre les étapes suivantes :

- 1) **Périmètre de référence retenu** (assiette de calcul de la densité) :
 - Un PPR rouge est directement retiré du fait de son inconstructibilité (54 726 m²),
 - Plus de 100 000 m² sont aussi enlevés du calcul en raison de la présence de fortes pentes, inexploitable pour la construction,
 - Les aménagements hydrologiques sont de même soustraits de l'assiette (61 281 m²).

➔ Le **périmètre retenu** est donc calculé ainsi : 90,4 ha – 21,6 ha (somme des surfaces réglementaires retirées pour inconstructibilité : 216 063 m²) = **68,8 ha**. **Seuls les 3/4 du périmètre global sont donc gardés pour le calcul de la densité SAR.**

- 2) Calcul des **espaces du projet qui ne génèrent pas de surface plancher** :
 - Plusieurs espaces publics, espaces verts et voiries rayonnent à une échelle plus large que celle du quartier (parc urbain, parvis de certains équipements, voirie de transit, ...), listés dans le volet en bleu de l'outil de calcul. Ils représentent **18,18 ha**.

- 3) Calcul des **équivalents logements** :
 - L'ensemble des éléments générant de la surface plancher hors logements est sommé, soit 86 000 m².
 - Cette surface est divisée par 80 m² pour obtenir un équivalent logements, soit 973 logements.

➔ Le **nombre de logements prévus + les équivalents** est donc de : 2 600 + 1 075 = **3 675 logements**.

- 4) **Calcul de la densité SAR avec prise en compte des logements auxquels sont rajoutés les équivalents sur le périmètre de référence** (hors surfaces inconstructibles liées à des contraintes réglementaires) :

➔ 3 675 logts / 68,79 ha = **53,4 logts/ha**

- 5) Le projet répond donc à la densité prescrite au SAR quand on rajoute les équivalents logements et qu'on retire de l'assiette de calcul les surfaces inconstructibles dues à la réglementation en application sur le site.

Remarque :

La commune de Saint-Paul souligne que le volume de logements (2 600) souhaité par la DEAL est très important. À titre d'information, la densité actuelle du quartier existant de Plateau Caillou est en moyenne comprise entre 12 et 15 logts/ha. De plus, la ZAC devra accueillir une offre d'équipements importante dont le développement est rendu nécessaire pour combler le manque constaté aujourd'hui sur le quartier.

Pour atteindre ce volume de constructions, le développement de formes urbaines en collectif (jusqu'à R+6) est donc envisagé sur plusieurs secteurs de la ZAC. La question de l'insertion et de la composition urbaines de cette extension au regard de l'existant est donc clairement posée par le service Aménagement de la commune.

L'atteinte des 50 logts/ha avec moins de 2 600 logements construits pourrait être réalisée si tout ou partie des espaces ayant un usage dépassant l'échelle du quartier (parc urbain, aire de covoiturage, voirie de transit) était retiré de l'assiette prise en compte dans le calcul de densité du projet.

Le SAR, à travers la prescription N° 9.2, ne permet pas de déduire inéluctablement du périmètre ces surfaces (parc urbain, aire de covoiturage, voirie de transit) pour calculer la densité prescrite. Cette déduction pourrait être envisagée au cas par cas sur le principe de la compatibilité des projets au SAR.



ZAC RENAISSANCE III - Signes - Espaces Inconstructibles et espaces publics

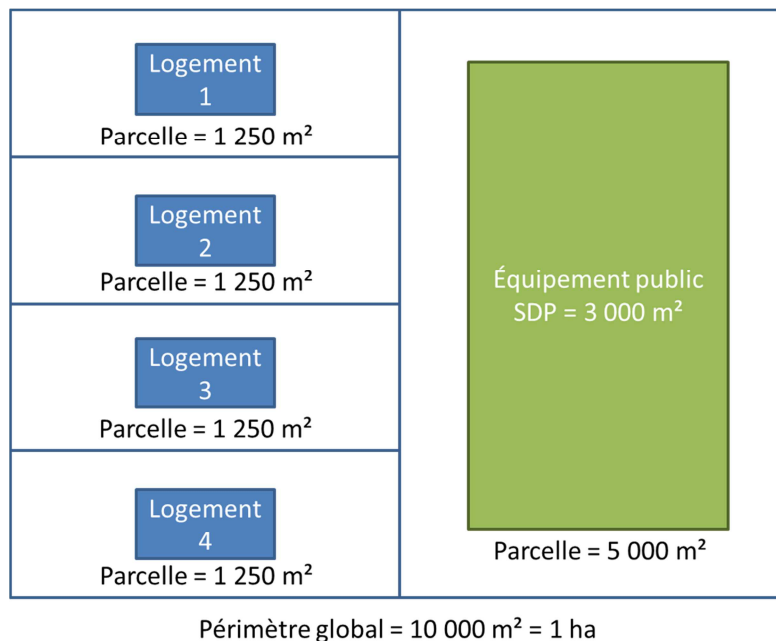
Août 2015

IV. ANALYSE DE L'EXERCICE ET LIMITES POTENTIELLES

Pour les deux tests pratiques réalisés précédemment, on constate clairement que le niveau de densité prescrit dans le SAR est atteint en rajoutant les équivalents logements calculés pour toute surface plancher générée hors logement et en retirant de l'assiette de calcul l'ensemble des zones impactées par un règlement interdisant la constructibilité. Pour rappel, ces deux éléments sont directement issus des modalités d'application indiquées dans le guide méthodologique du SAR.

La densité brute des deux projets étudiés (Ville et Port et ZAC Renaissance III) est ainsi quasiment multipliée par 2 avec l'application de ces critères.

On peut s'interroger sur cette méthode dans certains cas particuliers. En effet, si l'on s'appuie sur un projet théorique comme suit :



Périmètre du projet = 1 ha

Nombre de logements prévus = 4

Calcul des équivalents logements = $4\,000\text{ m}^2 / 80\text{ m}^2 = 50$ logements

- Soit une densité brute de 4 logements par ha (4 logements / 1 ha),
- et une densité SAR de 54 logements par hectare (4 + 50 logements / 1ha).

Ce cas, simplifié à l'extrême, permet de montrer que les formes urbaines prévues dans le projet, ici des maisons individuelles sur de grandes parcelles, ne permettent pas d'atteindre un niveau de densité de l'opération élevé. C'est uniquement la présence de l'équipement public et l'apport d'équivalents logements qu'il implique, qui permettent au projet d'atteindre un niveau de densité global élevé.

Ce n'est donc plus la densité de l'habitat qui est jugée mais une densité plus globale à l'échelle de l'opération, qui ne reflète pas forcément un habitat dense.

Dans le cas de la prédominance d'équipements, de services, de bureaux ou encore de commerces à l'échelle d'ensemble d'un projet d'urbanisation, il sera nécessaire de porter une attention particulière sur la densité des formes urbaines dédiées à l'habitat.

V. ANNEXES : AUTRES CAS ÉTUDIÉS

5.1. Opération Ravine Blanche (commune : Saint-Pierre)

Calcul des différentes assiettes de calcul (périmètre du projet pris en compte)			Densité avec nombre de logts prévus + équivalents		Densité brute (nombre de logts prévus / périmètre global)	
Périmètre global = Surface totale du projet	60,00	ha	51,6	logts/ha	46,1	logts/ha
Surfaces inconstructibles liées à des contraintes réglementaires	0,00	ha	51,6	logts/ha		
dont PPR rouge	0	m ²				
dont Seveso	0	m ²				
dont pentes fortes inexploitable (talus et éperons) classées en N	0	m ²				
dont zones N permettant l'écoulement hydraulique (talwegs, collecteurs d'eaux pluviales, espaces tampons)	0	m ²				
Périmètre de référence = Surface du projet hors inconstructibilité réglementaire	60,00	ha				

Surfaces ne générant pas de surfaces plancher et pouvant dépasser le seul usage du quartier		
dont espaces publics (place, aire de covoiturage, terrain, aire de jeux, ...)	9 950	m ²
dont espaces verts (parc urbain, coulée verte, ...)	62 000	m ²
dont voiries	108 200	m ²
dont voiries à vocation de transit (intercommunales, départementales ou régionales)	36 250	m ²
dont voiries secondaires (communales)	71 950	m ²
Total des surfaces ne générant pas de surfaces plancher	18,02	ha

Logements prévus et calcul des équivalents		
Nombre de logements prévus sur périmètre global	2 765	logements
Équivalents logements (total surface plancher hors logement)***	331	logements
dont bureaux	850	m ² de surface plancher
dont commerces et services	5 600	
dont équipements publics créés et rénovés (principalement groupes scolaires)	20 000	
Nombre de logements prévus + équivalent logements sur périmètre global	3 096	logements
Nombre de logements compris dans la zone d'inconstructibilité réglementaire	0	logements
Nombre de logements prévus + équivalent logements hors surfaces inconstructibles réglementaires	3 096	logements

Commentaires :

Cette opération ANRU est aujourd'hui finalisée. Ce cas ne pose pas de problème particulier. Les 50 logts/ha sont en effet largement atteints quand on calcule les équivalents logements : on passe d'une densité brute de 46,1 logts/ha à 51,6 logts/ha quand on rajoute 331 équivalents logements.

5.2. Opération Ariste Bolon (commune : Le Port)

Calcul des différentes assiettes de calcul (périmètre du projet pris en compte)			Densité avec nombre de logts prévus + équivalents		Densité brute (nombre de logts prévus / périmètre global)	
Périmètre global = Surface totale du projet	43,32	ha	52,3	logts/ha	51,0	logts/ha
Surfaces inconstructibles liées à des contraintes réglementaires	0,00	ha				
dont PPR rouge	0	m ²				
dont Seveso	0	m ²				
dont pentes fortes inexploitable (talus et éperons) classées en N	0	m ²				
dont zones N permettant l'écoulement hydraulique (talwegs, collecteurs d'eaux pluviales, espaces tampons)	0	m ²				
Périmètre de référence = Surface du projet hors inconstructibilité réglementaire	43,32	ha				

Surfaces ne générant pas de surfaces plancher et pouvant dépasser le seul usage du quartier		
dont espaces publics (place, aire de covoiturage, terrain, aire de jeux, ...)	6 550	m ²
dont espaces verts (parc urbain, coulée verte, ...)	22 070	m ²
dont voiries	75 880	m ²
dont voiries à vocation de transit (intercommunales, départementales ou régionales)	31 900	m ²
dont voiries secondaires (communales)	43 980	m ²
Total des surfaces ne générant pas de surfaces plancher	10,45	ha

Logements prévus et calcul des équivalents		
Nombre de logements prévus sur périmètre global	2 211	logements
Équivalents logements (total surface plancher hors logement)***	53	logements
dont bureaux	2 757	m ² de surface plancher
dont commerces et services	690	
dont équipements publics (école primaire)	790	
Nombre de logements prévus + équivalent logements sur périmètre global	2 264	logements
<i>Nombre de logements compris dans la zone d'inconstructibilité réglementaire</i>	<i>0</i>	<i>logements</i>
Nombre de logements prévus + équivalent logements hors surfaces inconstructibles réglementaires	2 264	logements

Commentaires :

La densité prescrite au SAR, soit 50 logts/ha, est déjà atteinte en densité brute. C'est-à-dire que sans équivalents logements rajoutés et sans retirer la moindre superficie du calcul de l'assiette, la densité dépasse le niveau souhaité.