

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le projet de ZAC porte sur un périmètre total de près de 16 hectares, duquel on déduit un certain nombre d'éléments existants :

- Le boisement central à conserver : environ 9500 m² ;
- Le bassin de gestion des eaux pluviales à l'Ouest à mettre en valeur : environ 5800 m² ;
- La propriété bâtie à l'Est : 250 m².

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit en outre :

- La réalisation d'une frange paysagère de protection en bordure de route départementale (renforcement des haies boisées existantes) : environ 6300 m² ;
- Une réserve pour espaces de convivialité (5 unités de 600 m²) : 3000 m² ;
- Et un coefficient Voiries et Réseaux Divers, correspondant à l'emprise des voiries, à l'accompagnement paysager et les ouvrages hydrauliques, de 28 % : environ 45 000 m².

Après déduction de ces différents éléments, la surface cessible de l'opération, dédiée aux logements, représente environ 9 hectares, soit 56 % du périmètre total du projet.

Sur cet espace cessible, il est prévu la réalisation d'un **programme d'environ 400 logements, représentant une surface de plancher d'environ 50 000 m²**, et répartis selon :

- Environ 30 % à destination de l'habitat locatif social (habitats collectifs et maisons individuelles groupées sur des parcelles d'environ 200 m²),
- Environ 25 % en accession abordable (maisons en bande sur des parcelles d'environ 200 m², maisons individuelles groupées sur des parcelles d'environ 250 m² et petits terrains à bâtir à prix maîtrisés d'environ 300 m²),
- Environ 45 % en accession libre (logements collectifs et terrains à bâtir de 450 à 600 m² en moyenne).

Le programme veillera à la mixité et à la diversité des formes urbaines, dans un souci d'effort de densification : seront réalisés, pour 50 à 60 % du programme, des logements individuels groupés, accolés (maisons individuelles groupées et maisons en bande) et collectifs.

La densité est calculée sur une surface de référence de 16 ha, de laquelle sont amputées les surfaces correspondant aux éléments paysagers existants ou à créer, à la réserve pour espace de convivialité, et au coefficient pour voiries et réseaux divers de l'ordre de 28 %.

- ⇒ **La présente répartition du programme vise à atteindre une densité « nette » de 45 logements par hectare.**