

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers voisins. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est concerné par une zone humide et en périphérie, une zone Nature 2000 qui doivent être prises en compte. L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée.

Le permis d'aménager devra intégrer précisément ces enjeux, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine. La part hors périmètre de l'OAP est préservée dans ses fonctions de réservoir et de corridor de biodiversité à travers un classement en zone naturelle.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	30 logements / ha

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le périmètre de l'OAP = 120 logements environ 30% au minimum de logements sociaux dont éventuellement 10 % en accession sociale à la propriété (produits comptabilisés au titre de l'article 55 loi SRU, BRS) :

- dont parc privé : 84 maximum
- dont parc social : 36 à l'échelle de l'opération, dont 24 logements locatifs sociaux et éventuellement 12 logements en accession sociale à la propriété règlementée (BRS)

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte. L'aménagement pourrait se composer d'environ de 20% de lots à bâtir, 20% d'habitat individuel groupé et 60% de logements collectifs, à moduler en fonction des contraintes environnementales.

NB : la production de logements sociaux ne devra pas dépasser 40% du total des logements à produire et devra respecter une production de 20% au minimum de logements locatifs sociaux.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.