

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, sur cet ancien site économique.

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 • Hébergement 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

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ces secteurs sont ouverts 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 6 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	35 logements / ha

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 140 logements environ dont **35% minimum de logements sociaux**:

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = secteur à dominante économique

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 140 logements environ :

- dont parc privé : **87**
- dont parc social : **53**

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.

Principes de qualité architecturale des clôtures

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