



ZAC de BROMEDOU

Modification n°1 du dossier de création

PIÈCE N° 4 - PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Version définitive - Janvier 2025

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Programme modificatif

Cette opération développera à titre prévisionnel, sur un périmètre d'environ 16,4 hectares dont 11 ha urbanisables, un programme d'une densité de 30 logements par ha soit **environ 330 logements** (170 logements en secteur est et 160 logements dans le secteur ouest) dont :

- au moins 20% de logements sociaux
- au moins 10% de logements en accession abordable

Le programme développera des typologies variées :

- **50% minimum de logements seront réalisés sous forme de collectifs et intermédiaires.**
- **10% du programme minimum sera dédié à l'accueil de projets novateurs**, soit parce qu'ils développent des modes constructifs écologiques, aux impacts limités sur l'environnement (hameau léger, éco-construction à fort taux de recours aux matériaux biosourcés), soit qu'ils facilitent la mutualisation de services ou d'espaces communs (habitat participatif, ilot jardin).
- 2 terrains seront aménagés dans le cadre de l'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage.

Afin d'assurer une offre variée de logements à chaque tranche de réalisation du quartier, **les différentes typologies de logements seront à répartir dans l'ensemble de la ZAC.**

La prise en compte des co-visibilités et de la qualité des vues depuis chaque logement est attendue pour proposer un cadre de vie agréable à chaque habitant.

Le programme conserve également **une réserve foncière** d'environ 2 000 m² pour l'implantation d'un **équipement** de proximité **dans la longère** présente au nord-ouest du site.

La surface plancher prévisionnelle autorisée du programme est de 42 000 m².

Développer des lieux de vie conviviaux, supports de vivre-ensemble

Ce quartier en devenir est l'occasion de développer de nouvelles façons d'habiter, permettant de répondre à des aspirations individuelles différentes selon les parcours de chacun tout en concevant des lieux de vie plus écologiques. Le programme doit ainsi proposer au moins 10% d'habitats novateurs dans la ZAC. Différentes modalités sont envisageables :

- **L'habitat léger ou le hameau léger** repose sur la construction de logements démontables, c'est-à-dire de bâtiments autorisés par permis de construire (supérieur à 20 m²) dont la conception prévoit le démontage ou le déplacement. Un hameau léger

réunit plusieurs habitats légers. L'habitat léger permet de limiter l'artificialisation des sols en limitant fortement les travaux de fondation.

- **L'habitat participatif** repose sur l'association de plusieurs ménages pour la réalisation d'un programme immobilier sur un terrain. En règle générale, ces projets intègrent plusieurs logements privatifs au partage d'espaces mis en commun : jardin, atelier, garages, salle commune...
- **L'ilot jardin** est une proposition de conception d'un ilot réunissant différents logements (maisons et/ou appartements) autour d'un espace jardiné mis en commun. Le regroupement des stationnements de l'ilot à l'entrée permet de réduire les surfaces de voiries au bénéfice des surfaces de pleine terre. Dans une logique de densification des opérations, cette conception permet aux habitants de compléter leurs espaces privatifs extérieurs (jardin de la maison, terrasse) par le jardin commun, d'éloigner les habitations des voies de circulation et de proposer des vues agréables aux logements.

Ces quelques exemples ne forment pas une liste exhaustive mais illustrent les attendus pour la réalisation de programmes novateurs dans l'opération, à hauteur d'au moins 10% du programme de logements.