

PROGRAMME NEXITY

Surface totale de l'opération : 24 351 m² environ pour 4 000 000 € soit 164.26 €/m² et 14 110 m² SDP maximum dont 25% SDP dédiée au logement social.

La globalité de l'aménagement du site doit permettre la réalisation de **130 à 150 logements** maximum, répartis comme suit :

- 47 logements individuels « libres » environ (pour 6110 m² de SDP potentiels),
- 100 logements collectifs et/ou intermédiaires environ (intégrant la part de logements sociaux) (pour 8000 m² de SDP maximum),
- 25% minimum de logements locatifs sociaux inclus dans la part de logements collectifs ou intermédiaires, soit : 33 à 38 logements LS minimum (à ajuster selon nombre de logements total définitif),
- 1 local au minimum dédié à une activité de service, associative ou de commerce (qui ne soit pas de l'habitat), d'une emprise minimale de 150 m², situé en RDC de bâtiment à la jonction entre la nouvelle esplanade et le parvis de la salle Victor Hugo.

Les ratios de Surface de Plancher (SDP) à prendre en compte sont défini comme suit :

- 110 m² environ à 130 m² potentiels en moyenne par logement individuel,
- 60 à 80 m² moyens SDP, par logement intermédiaire ou collectif (y compris LLS).

L'ensemble doit donner l'impression d'un vaste parc public habité. Aussi, un soin particulier devra être apporté :

- Au traitement des clôtures (les moins structurantes possibles),
- Au traitement des espaces circulés devant assurer une priorité aux piétons et modes doux (traitements de sols qualitatifs adaptés à cette volonté),
- A la gestion intégrée des stationnements, pouvant être mutualisés le plus possible et devant être le moins visible possible, avec une priorité aux stationnements souterrains pour les logements collectifs),
- A la qualité paysagère des espaces libres, devant être très largement plantés, à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50m² d'espaces libres (publics comme privés).

L'opération globale pourra se répartir sur 3 PA à déposer :

- **Premier PA** sur ancien terrain de tennis et basket de 5077 m². 21 terrains à bâtir 100% libre avec 2730m² SDP (soit 130 m² SDP par lot en moyenne)
- **Deuxième PA** sur ancien terrain foot de 15 667 m². 9 120m² SDP au total répartis sur 5 macro lots recevant du collectif pour 25% et 14 terrains à bâtir 100 % libre (1820 m² SDP). Dans les 8 000 m² environ de SDP logements collectifs se trouve la totalité du logement social de l'opération soit 25% SDP (PLUS/PLAI éventuellement du PSLA), le reste de SDP sera du logement libre collectif et/ou intermédiaire.
- **Troisième PA** sur arrière de la salle communale sur 3607m². 12 terrains à bâtir 100% libre avec 1560 m² SDP potentiels.

Les Permis d'Aménager devront dans leurs documents réglementaires et/ou cahiers de charges de cession des terrains, définir clairement les modalités d'une coordination architecturale qualitative pilotée par l'architecte coordonnateur de l'opération, et selon les modalités minimales suivantes :

- 1 Visa de l'architecte coordonnateur sur chaque demande d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions dont il ne serait pas lui-même l'auteur,
- 1 Visa de conformité architecturale sur la Déclaration d'Achèvement des Travaux pour tout projet de construction dont il ne serait pas lui-même l'auteur. Dans ces conditions, pour tout pétitionnaire s'étant porté acquéreur d'un lot à destination de la construction d'une maison individuelle libre (Lots à Bâtir Libres), une caution de 3000 € sera séquestrée chez le notaire et uniquement restituée à l'acquéreur après validation par la commune de la DAACT contenant l'avis favorable de conformité de l'architecte coordonnateur.