

# Commune de Guéreins



## 2. Dossier de modification n°1 du PLU

### 2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 Janvier 2014

Délibération du Conseil Municipal de la commune de Guéreins approuvant la modification n°1 du PLU de Guéreins en date du  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Guéreins en date du*



Réf : 45095

## **11 SITES RETENUS :**

**Site 1 :** En Chazos

**Site 2 :** Secteur mairie, entre la rue des Chazots et la RD 933

**Site 3 :** Rues des Chazots et de Charme

**Site 4 :** Le Simond

**Site 5 :** Place du Logis/Parc du relais de poste

**Site 6 :** Rue des Sables

**Site 7 :** Rue des Sables et le chemin des Fontaines

**Site 8 :** Le stade - Rue du Cointier

**Site 9 :** Rd 933 et rue de La Motte

**Site 10 :** Rue du centre

**Site 11 :** L'extension de Visionis

### Objet des orientations d'aménagement et de programmation

Selon l'article L. 123-4-1, *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Les orientations peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics.

La collectivité peut considérer à cet effet que, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, elle peut définir les principes d'aménagement à réaliser pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou de son territoire.

La possibilité d'orienter, sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier, est d'un grand intérêt et un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier.

Les O.A.P. peuvent avoir des **objets particuliers** comme :

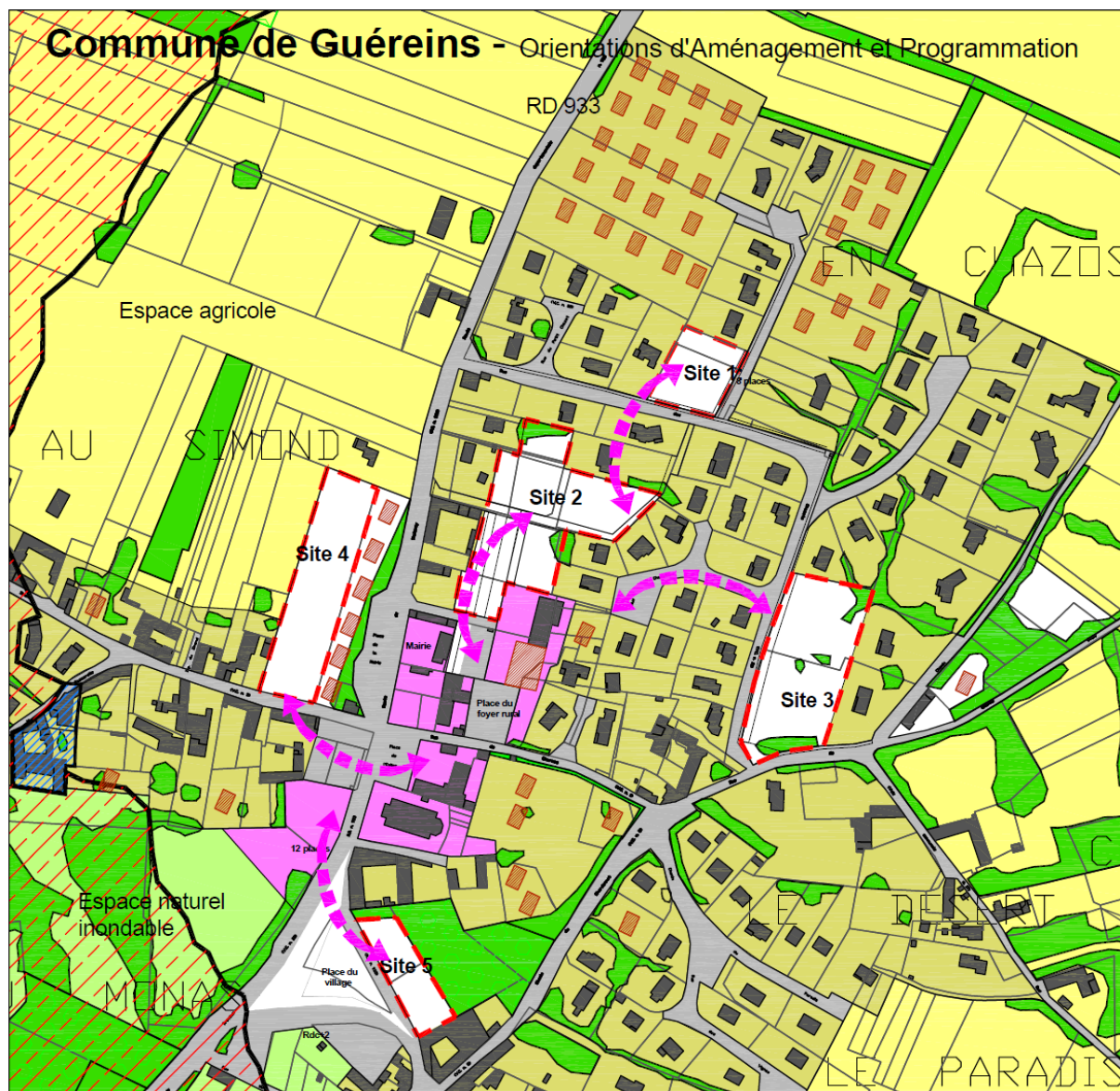
- la possibilité de « *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».
- « *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».
- « *préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

La commune de Guéreins a ainsi la possibilité d'assurer une **maîtrise accrue** de son urbanisation dans l'intérêt général avec un planning de réalisation en fonction du renforcement des équipements publics nécessaires (accès, voirie, réseaux EU, EP, station d'épuration...).

Cette action est complétée par les choix opérés pour une diversification de l'offre de logements et le renforcement de l'emploi local :

- en faveur du **logement en locatif, seul capable** aujourd'hui de répondre **aux jeunes ménages et d'alimenter les équipements publics au moindre coût**.
- en proposant **une offre de logements en habit groupé ou petit collectif**, dans le respect de **l'identité locale**.
- en établissant des niveaux **de densité minimum par site** pour favoriser une économie de l'espace consommé.
- en proposant une extension au site de Visionis, entre Montceaux et Guéreins.

Le projet d'aménagement et de développement durables a ainsi permis d'identifier des secteurs à enjeux pour la collectivité, où des actions sont envisagées. Les mesures pour la mixité sociale sont portées au document graphique et présentées au plan de détail 4-3.



### Site 1 : En Chazos

Situé en « dent creuse » d'un habitat pavillonnaire et à l'extrémité nord du bourg, ce site de 2100 m<sup>2</sup> doit permettre une diversification de l'offre de logements

### Site 2 : Secteur mairie, entre la rue des Chazots et la RD 933

A proximité de la mairie, ce site apparaît primordial à court terme pour promouvoir un renforcement de l'offre de stationnement près du foyer rural, mais aussi des logements de tailles modérées faisant la part belle au locatif aidé et aux primo-accédants.

### Site 3 : Rues des Chazots et de Charme

Ce tènement de 6000 m<sup>2</sup> en « dent creuse » possède une forte capacité constructible qu'il y a lieu de maîtriser pour une diversification de l'habitat.

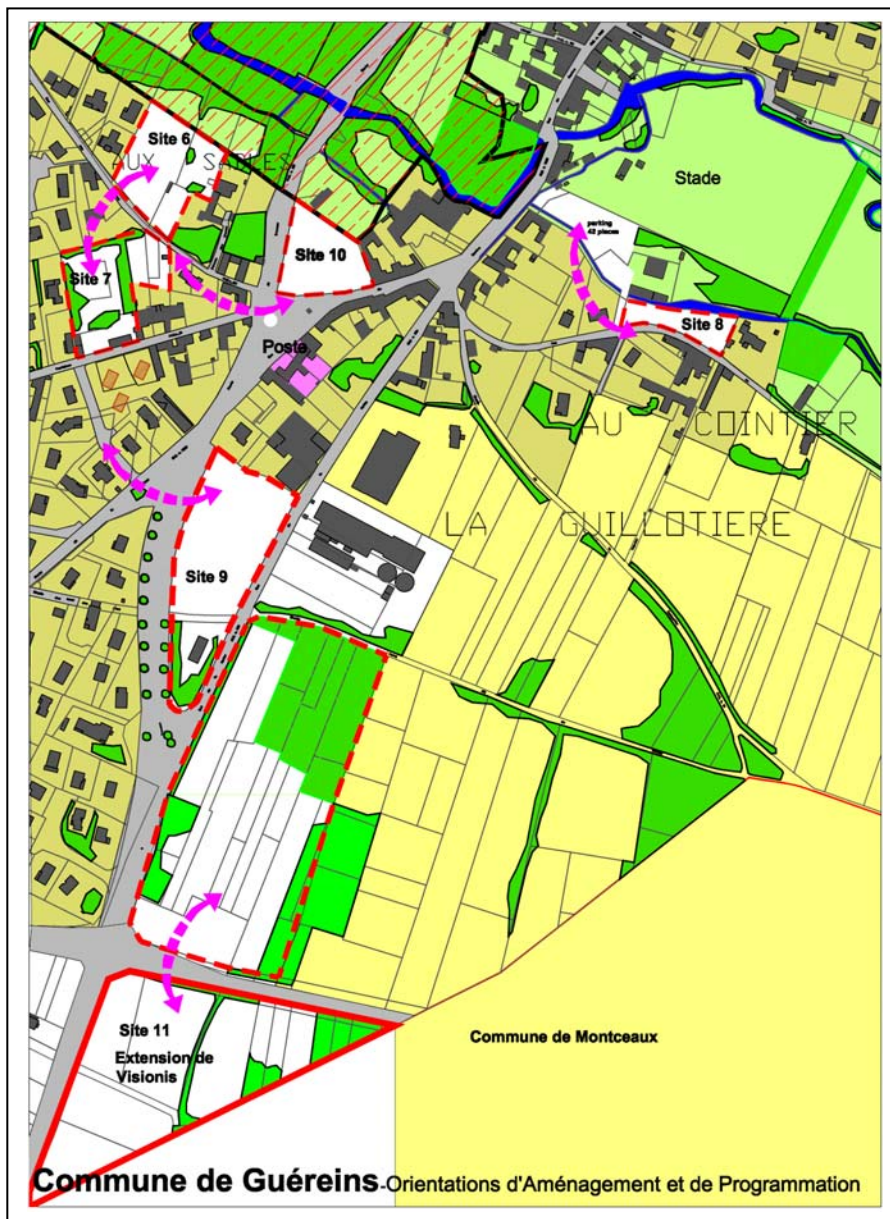
### Site 4 – Le Simond

Sa proximité avec les équipements publics en fait un site de renforcement de l'urbanisation à long terme dans une optique de mixité fonctionnelle et sociale.

### Site 5 – Place du Logis/Parc du relais de poste

En façade de la Rd 933 et en entrée Nord du centre ancien, ce site joue un rôle essentiel dans l'identité de la commune et l'articulation entre le Nord et le Sud du territoire. Il possède un potentiel de requalification et de renforcement de la centralité.





### Site 6 : Rue des Sables

Cet ensemble de 5 400 m<sup>2</sup> en périphérie immédiate du centre ancien doit permettre une diversification de l'offre de logement, entre habitat pavillonnaire et bâti ancien.

### Site 7 : Rue des Sables et le chemin des Fontaines

Il s'agit d'un ensemble de parcelles d'une superficie de 5 800 m<sup>2</sup>, enchâssées dans un tissu pavillonnaire. Il présente un intérêt pour une diversification de l'offre de logements, mais aussi la création d'une liaison légère interne, entre la rue des Sables et le chemin des Fontaines. Cependant, l'urbanisation de ce site nécessite une maîtrise d'ensemble et l'élaboration d'un véritable projet.

### Site 8 : Le stade - Rue du Cointier

Ce secteur central est en limite du bourg historique et des équipements sportifs majeurs pour la collectivité. Ses capacités de mutation permettent d'imaginer une petite opération de diversification de logements, avec le maintien d'une liaison interne.

### Site 9 : Rd 933 et rue de La Motte

Par sa position, il peut être considéré comme un secteur à fort enjeux pour assurer **une requalification urbaine** et **une articulation** avec le Sud du centre bourg. Il doit permettre dans le futur de constituer **un véritable quartier** permettant le renforcement des fonctions urbaines et une diversification de l'offre de logements.

### Site 10 : Rue du centre

Ce site de 3 600 m<sup>2</sup>, à la croisée des axes historiques est un lieu d'appel et de confortement de la centralité de Guéreins. Il peut être l'articulation entre l'est et l'ouest de la commune.

### Site 11 : Limite avec Montceaux - Carrefour RD 17 et Rd 933

Ce secteur est considéré dans l'immédiat comme un potentiel de renforcement de l'activité économique. Coté nord de la RD 17, il s'agit d'assurer le développement de l'urbanisation à une échéance lointaine. Sont en jeu, la mutation d'un site agricole, le traitement paysager et l'accueil d'équipements, d'activités de rayonnement intercommunal.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être réalisées dans le respect des prescriptions du SCOT Val de Saône –Dombes.

### La commune de Guéreins est considérée comme une « commune d'extension des pôles urbains » :

COMMUNES	POPULATION			CONSTRUCTION NEUVE			
	Taux variation annuelle 1999-2009	Taux variation annuelle 2009-2016	Taux variation annuelle 2006-2016	Résidences principales 2006	Résidences principales 2006-2016	Logements commencés 2006-09	Reste à construire 2009-16
Guéreins	1,6%	1,3%	1,4%	455	80	26	54

Le SCOT définit la constructibilité de Guéreins dans la période 2006-2016 à **80 logements**, soit un rythme **moyen annuel minimum de 8 logements**.

La capacité constructible totale du PLU devra être au minimum de **108 logements**, avec une densité proche de **25 logements/hectare**.

### La typologie des logements à construire :

Localement, la répartition minimale peut être la suivante :

- **20% de logements locatifs minimum**, du social à l'intermédiaire, soit environ **21 logements**.
- **10% de logement en accession sociale**, c'est-à-dire permettant aux ménages modestes de continuer d'accéder dans le territoire (en particulier ceux du territoire), soit environ **11 logements**.
- **20% en accession aidée intermédiaire** (produits économiques notamment en foncier pour permettre aux ménages moyens, actifs, de s'installer sur le territoire), soit environ **21 logements**.
- **50% restant** du ressort du marché libre, soit environ 54 logements maximum.

Cela signifie que la collectivité doit avoir, dans le cadre du PLU, une maîtrise accrue de sa politique de logements.

## Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



Exemples de références sur l'**habitat intermédiaire** de type R+1 à R+2 agrégés, avec une architecture contemporaine pour montrer autre chose que les maisons en bande.

Ici, la typologie des RDC permet d'accueillir aussi des activités, pour une mixité fonctionnelle.

**Réf : Autriche.**



Le sentiment d'intimité est assuré par un mur de clôture qui protège de la vue des voisins. La maison patio rend possible ce contrôle des « vis-à-vis » par un agencement adapté des jardins privatifs.

**Réf : Issue du DOG du SCOT de l'Ouest lyonnais.**

Exemple de l'opération **Les belles saisons** à Mornant.



Du petit collectif en Rez-de-chaussée + 2 niveaux donnant la « part belle » aux espaces piétons.

La voiture est disposée en périphérie.

**Réf : Civita – Plan b, Issue du DOG du SCOT.**



Toiture terrasse végétalisée et accessible, pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de la thermique des bâtiments.

**Réf : Photo de l'agence d'urbanisme de Lyon, Issue du DOG du SCOT.**



## Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



**Toiture végétalisée et architecture  
« traditionnelle »**



**Architecture contemporaine et tradition**



**Espace public et gestion de l'eau pluviale**



**Espace public et stationnement**



**Eau et architecture**



**La voirie et le végétal**





Rue des Chazots



Passage entre la rue des Chazots et le site 2

### Parti d'aménagement à moyen terme (inférieur à 10 ans)

*Pour les deux sites, les principes d'implantation sont définis par le règlement de la zone Ub. Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.*

#### Site 1 :

Ces **2 parcelles** de 2100 m<sup>2</sup> peuvent **recevoir un minimum de 4 à 6 logements**, en habitat groupé ou petit collectif.

Le stationnement est proposé en long (en jaune), en façade de la voie publique de manière à optimiser l'usage de la parcelle.

Une servitude de mixité sociale (S1) est prévue à la hauteur minimum de **50% des logements** créés.

Un passage piéton peut être privilégié dans le futur, entre la rue des Chazots et le site 2 (en orange).

#### Site 3 :

Ces **2 parcelles** possèdent une **forte capacité constructible** estimée **entre 10 et 18 logements**, en habitat groupé ou petit collectif.

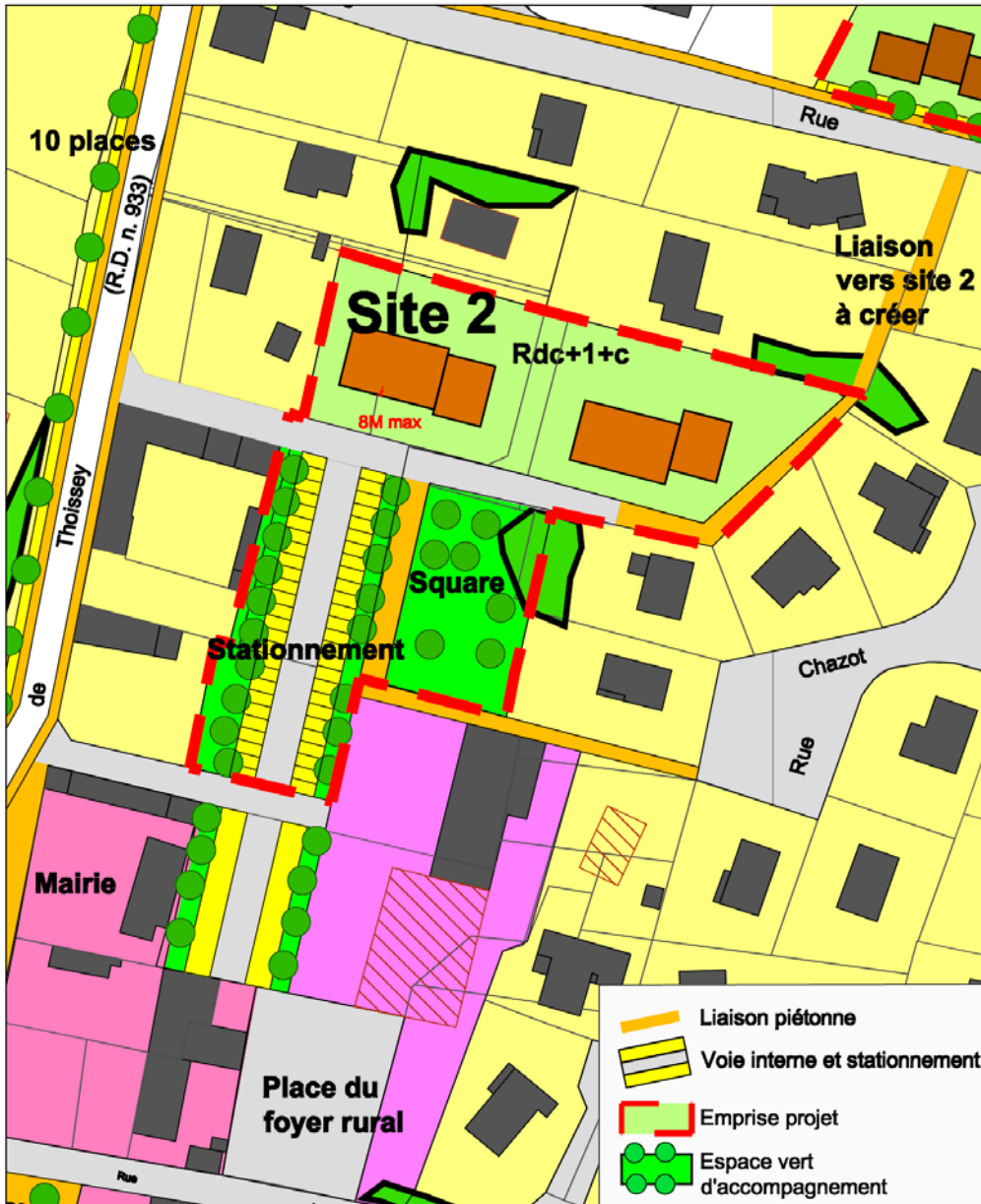
Le stationnement est proposé en épi (en jaune), en façade de la voie publique de manière à optimiser l'usage de la parcelle. Cette bande peut être proposée en emplacement réservé pour la collectivité, de manière à mutualiser le stationnement dans le quartier.

Une servitude de mixité sociale (S4) est prévue à la hauteur de **50% des logements** créés.

L'angle rue de Charmes et rue des Chazots fait l'objet d'un **emplacement réservé (V2)** pour élargissement et l'aménagement d'un espace public.



### **Orientations d'aménagement et de programmation. Site 2: Secteur Mairie, entre la rue des Chazots et la RD 933**



### Parti d'aménagement à court- moyen terme (5 ans)

Les principes d'implantation sont définis par le règlement des zones 1AUB et Ub. Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.

**Site 2 :**

Ce site de près de 7500 m<sup>2</sup> couvre plus de 10 parcelles. Son découpage foncier le rend difficile à aménager d'une façon cohérente.

Or, il peut être considéré comme un **lieu de polarité** des équipements publics et de **maillage des liaisons piétonnes**.

Le cœur du site devient accessible pour du stationnement (jaune) et un square public, à proximité des équipements.

Il est proposé un emplacement réservé permettant de relier les  
rues des Chazots, la RD 933 et la Mairie.

La surface ainsi organisée permet l'implantation d'une petite opération **d'une douzaine de logements minimum**, en habitat groupé ou petit collectif.

Les stationnements doivent être systématiquement accompagnés d'espaces végétalisés et/ou de noues pour la gestion des eaux pluviales.

Une servitude de mixité sociale (S2) est proposée à la hauteur de **40% des logements** créés en PLUS.





### Parti d'aménagement à long terme (supérieur à 10 ans)

*Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.*

Cette parcelle en long de 4900 m<sup>2</sup>, accessible depuis la rue du Simond est située de l'autre côté de la Rd 933, en face de la mairie.

Sa forme permet d'envisager un aménagement en récupérant la voie du lotissement et en améliorant ses conditions d'accès actuelles.

Une opération en habitat groupé ou petit collectif peut être envisagée sur une base minimum de **12 logements**, avec du stationnement en long et sur la rue du Simond.

~~Il s'agira de ménager des possibilités de maillage de la voirie existante sur la RD 933, par le biais d'un quartier nouveau organisé et structuré.~~

~~A terme, cet axe ainsi créé peut être considéré comme le sens d'extension à donner au Nord-Ouest du bourg.~~

~~Dans cette attente, le site est classée en zone 2AU et les principes d'aménagement seront précisés lors d'une modification ou une révision du PLU.~~

**Le site est classé en zone 1AUb.**

Une servitude de mixité sociale (S3) est proposée, afin que 30% au minimum **des nouveaux logements** de la surface de plancher créée soit en locatif aidé.





## Orientations d'aménagement et de programmation. Site 5 : Place du logis/ Le Parc du relais de poste



### Parti d'aménagement de court à long terme (inférieur à 10 ans)

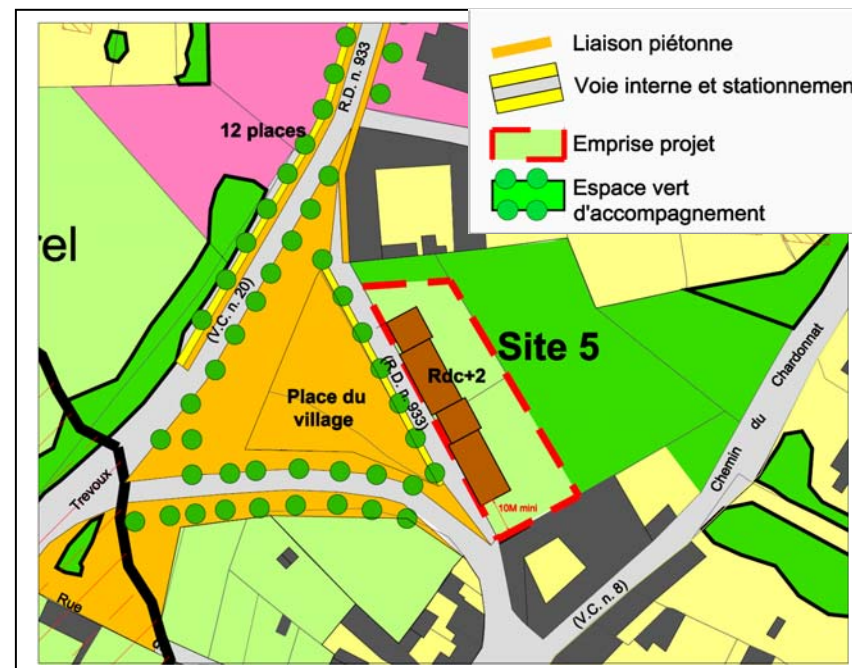
*Le principe d'implantation en mitoyenneté est défini par exception au règlement de la zone Ua. La limite du site 5 dans le Schéma ci-joint vaut polygone d'implantation. En outre, il est demandé un retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite avec le site du relais de poste inscrit au monument historique*

Ce site est le lieu de renforcement « naturel » du bourg historique. Il a été bloqué au cours du XIXe siècle dans son développement par la réalisation de la voie de chemin de fer, sur l'actuelle RD 933 et plus tard par le bassin d'eaux pluviales.

Pourtant ce secteur revêt **une importance stratégique** pour un **renforcement de la centralité**, à l'articulation entre la départementale et la rue du centre.

Il s'agit de proposer **sur le site 5** une extension du centre bourg à l'appui d'activités et de commerces établis en Rez-de-chaussée et d'un **véritable espace public**. Les caractéristiques du monument historique, à proximité, devront être prises en compte (toiture en tuile, conserver les traces du mur de clôtures, alignement, ...)

Le bâti à l'alignement peut avoir une hauteur maximum de Rdc+2 avec combles de manière à assurer une diversification de l'offre de logements et une densité permettant de créer une synergie des activités.



Une servitude de mixité sociale (S5) est définie afin de proposer un minimum de **10 logements**, dont 20% en locatif aidé.

Un emplacement réservé (R5) est prévu pour l'aménagement de l'espace public. La gestion de l'eau pourrait accompagner le traitement paysager de cet espace.



**Ces trois sites** jouent un rôle majeur dans la structuration et la mise en cohérence de l'urbanisation, de part et d'autres de la RD 933. Ils constituent les dernières réserves foncières d'importance à la limite sud du bourg ancien.

### **Site 6 : Rue des Sables**

*Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif. La limite du site 6 dans le Schéma ci-joint vaut polygone d'implantation.*

Cet ensemble de 5 400 m<sup>2</sup>, entre habitat pavillonnaire et bâti ancien constitue une « dent creuse » dans l'urbanisation. Son classement en zone 2AU prévoit que les constructions s'implantent dans le polygone défini par la limite du site, en une ou plusieurs tranches, en exception aux articles 6 du règlement. Cette mesure doit permettre une densification plus importante de la parcelle. Le stationnement est proposé en façade de la voie publique de manière à optimiser l'usage de la parcelle.

Le programme conformément à la servitude de mixité sociale (S6) doit prévoir au minimum **4 logements** en habitat groupé ou petit collectif, avec une part de **25% minimum** de logements locatifs aidés.

### **Site 7 : Rue des Sables et le chemin des Fontaines**

Il présente un intérêt pour une diversification de l'offre de logements mais aussi la création d'une liaison légère interne, entre la rue des Sables et le chemin des Fontaines.

L'urbanisation de ce site, d'une superficie de 5800 m<sup>2</sup>, nécessite une maîtrise d'ensemble et l'élaboration d'orientation d'aménagement et de programmation.

Le site classé en 2AU sera constructible suivant une modification ou une révision du PLU.

Il bénéficie d'une servitude de mixité sociale (S7) proposant au minimum 30% de la SDP créée en logement locatif aidé.

### **Site 10 : Rue du centre**

Ce site de 3 600 m<sup>2</sup>, à la croisée des axes historiques est un lieu d'appel et de confortement de la centralité de Guéreins. Il peut être l'articulation entre l'est et l'ouest de la commune.

Il s'agit d'une véritable entrée du centre bourg. Le traitement de cette parcelle possède un intérêt fort, comme « pendant » de l'aménagement de la place du logis.

La transition avec le centre doit se faire avec un bâti implanté à l'alignement suivant le règlement de la zone Ua.

Sur la RD933, une prescription de retrait de **5 mètres** est proposée afin de limiter l'impact du trafic de transit.

Le projet doit prévoir la réalisation de **15 logements** minimum sur RDC d'activités, en habitat groupé ou petit collectif, dont 20% au minimum en locatif aidé Servitude (S10).

Le réaménagement de la RD pourra favoriser une réduction de l'emprise de l'axe au profit d'un maillage piéton et cyclable.





### Site 8 : Parti d'aménagement de court à moyen terme (inférieur à 10 ans)

*Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.*

Situé derrière le service technique, cette parcelle de 1800 m<sup>2</sup> en lanière, jouxte le stade et le parking public.

Le projet doit tirer partie de la forme atypique de la parcelle et de son orientation

La limite du site défini ainsi un polygone d'implantation, qui permet une opération de **4 à 6 logements**, en habitat groupé ou petit collectif.

En complément, il est proposé une servitude de mixité sociale (S8), avec la réalisation au minimum d'une part de 25% en logement locatif aidé.

L'aménagement de ce site peut être aussi le « catalyseur » pour la réalisation d'un **maillage d'espaces publics** de qualité, entre la place de la boulangerie, les jeux publics, le parking du stade, la rue du Cointier et le chemin de la casquette.

Ce maillage pourrait ensuite se prolonger afin de préparer pour le futur, une extension du bourg vers le Sud, au niveau de la Guillotière.



## Orientations d'aménagement et de programmation. Site 9 : Rd 933 et rue de La Motte



Ce site actuellement occupé par une activité économique, possède en cas de mutation, une capacité constructible très importante, au-delà des capacités structurelles de la commune.

De fait, l'aménagement de ce secteur en **véritable quartier multifonctionnel interconnecté** au bourg de Guéreins et au site de Visionis sur Montceaux, possède un intérêt à l'échelle intercommunale.

En vitrine sur la RD 933, il comporte un potentiel d'évolution pour le futur que les **collectivités doivent maîtriser**.

Il est classé à ce titre en zone **2AU 1AUB** et pourra être urbanisable suivant **une modification ou une révision du PLU et** l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation.

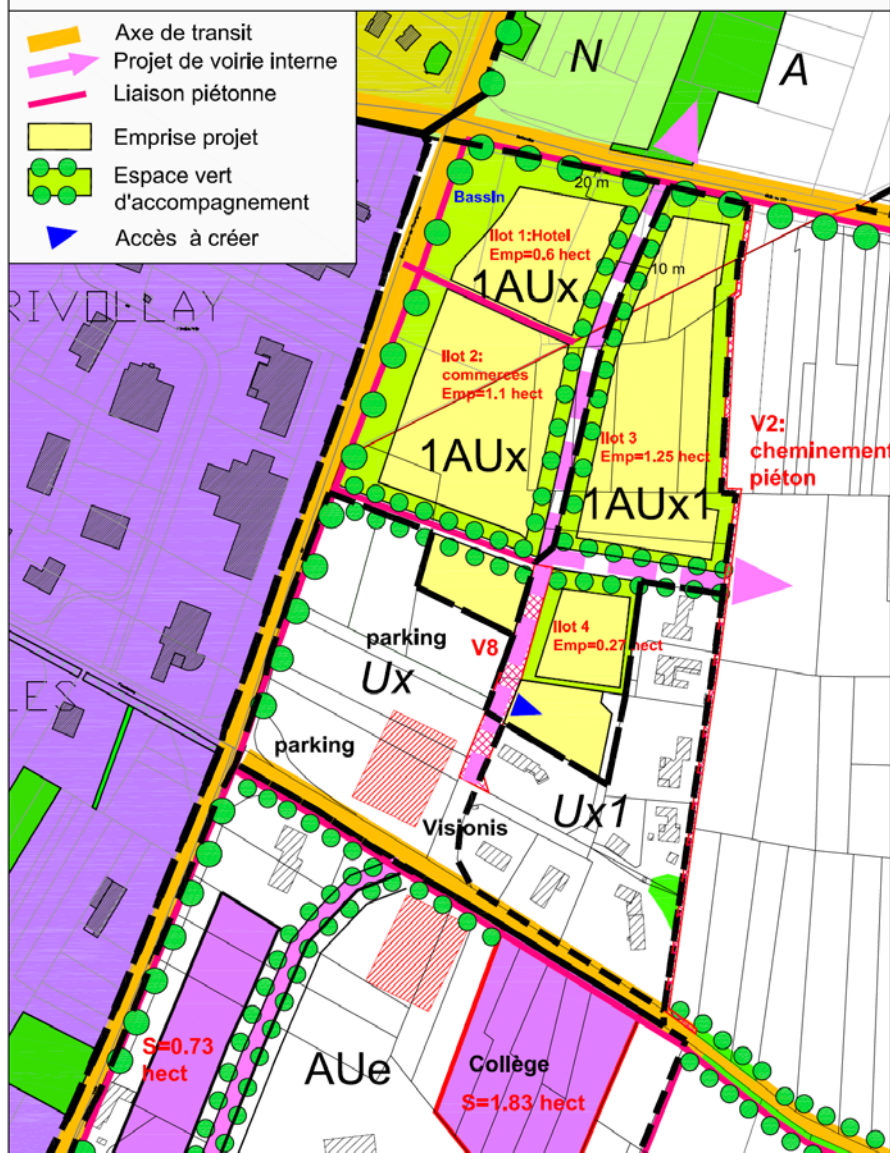
**Dans cette attente,** Il bénéficie d'une servitude de mixité sociale (S9) proposant qu'un minimum de **30 % des nouveaux logements de la surface de plancher** soit réservé à du logement en locatif aidé.





## Site 11 - Orientations d'aménagement et de programmation pour l'extension de la zone de Visionis

Communes de Guéreins et de Montceaux - Plan Local d'Urbanisme  
Extension de Visionis - Orientations d'Aménagement et de Programmation - 09/12/2013 - V4



### Le parti d'aménagement :

- **Favoriser** une approche intercommunale et globale de l'extension du site de Visionis et de la zone artisanale du grand Rivoire.
- **Permettre l'extension de la zone** dans une logique d'évolution à une échéance inférieure à **10 ans**.
- **Le réseau viaire** est renforcé par une desserte interne dans le prolongement de la voie existante, derrière le centre commercial, entre la RD 88 et la RD 17. Son débouché sur la RD 17 (à Guéreins) devra être conçu avec le Conseil Général, pour assurer toutes les conditions nécessaires de sécurité.
- **Les cheminements piétons** doivent être prévus pour permettre des liaisons entre les différents îlots.
- **Les constructions nouvelles devront permettre** de structurer la rue et l'espace public.
- **Le stationnement est renforcé le long des voies** et accompagné par des aménagements piétons et paysagés.
  - Cette option permet de libérer éventuellement des zones de parkings sur les tènements et **favoriser** un partage des places.

### Les actions dans le PLU :

- La zone commerciale existante est classée en Ux, son extension à cheval sur Montceaux et Guéreins en zone 1 AUx.
- La zone artisanale existante est classée en Ux1, son extension à cheval sur Montceaux et Guéreins en zone 1 AUx1.
- Des emplacements réservés sont proposés :
  - Sur Montceaux, le V8 pour prolonger la desserte interne à la zone sur une largeur de **13 m**.
  - Le V2, pour assurer une liaison entre le collège et la RD17 sur une largeur de **3 m**.
- Un accès unique est à créer depuis l'emplacement réservé V8, pour desservir une parcelle restante sur la zone artisanale.
- Des espaces verts d'accompagnement au pourtour de chaque îlot. les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum.



## Simulation de la constructibilité pour les opérations de logements – Donnée à titre indicatif

### A - Simulation - Secteur Nord

Secteurs	Emprise projet	Emprise bâtie	Niveaux	SHOB	SDP	Logements	Population
<b>Site 1</b> : En Chazos	2 106 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	Rdc+1+c	1 000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	4-6	10-14
<b>Site 2</b> : Secteur Mairie	3 700 m <sup>2</sup>	698 m <sup>2</sup>	Rdc+1+c	1 745 m <sup>2</sup>	1 396 m <sup>2</sup>	12	29
<b>Site 3</b> : En Chazos	6 000 m <sup>2</sup>	1047 m <sup>2</sup>	Rdc+1+c	2 617 m <sup>2</sup>	2 093 m <sup>2</sup>	10 - 18	24-43
<b>Site 4</b> : Le Simond	4 900 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup>	Rdc+1+c	1 920 m <sup>2</sup>	1 536 m <sup>2</sup>	12	29
<b>Site 5</b> : Parc du relais	1 936 m <sup>2</sup>	586 m <sup>2</sup>	Rdc + 2	1 758 m <sup>2</sup>	1 406 m <sup>2</sup>	10	24
<b>Sous-Total :</b>	<b>18 642 m<sup>2</sup></b>	<b>3 499 m<sup>2</sup></b>		<b>9 040 m<sup>2</sup></b>	<b>7 231 m<sup>2</sup></b>	<b>48 - 58</b>	<b>116 - 139</b>

Densité moyenne : **27-32** logements/hectare hors voirie.

### B - Simulation - Secteur Sud

Secteurs	Emprise projet	Emprise bâtie	Niveaux	SHOB	SDP	Logements	Population
<b>Site 6</b> : Rue des sables	5 400 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>	Rdc+1+c	1 480 m <sup>2</sup>	1 184 m <sup>2</sup>	4-6	10-14
<b>Site 7</b> : Sables/fontaines	5 800 m <sup>2</sup>	30 logt/hectare	Rdc+1+c	nc	nc	17	40
<b>Site 8</b> : Au Cointier	1 429 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	Rdc+1+c	1 005 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	4-6	10-14
<b>Site 9</b> : Rd 933/ Motte	10 490 m <sup>2</sup>	30 logt/hectare	Rdc+2+c	4 320 m <sup>2</sup>	3 600 m <sup>2</sup>	30-32	72-77
<b>Site 10</b> : Rue du centre	3 679 m <sup>2</sup>	829 m <sup>2</sup>	Rdc+1+c	2 027 m <sup>2</sup>	1 657 m <sup>2</sup>	15	36
<b>Sous-Total :</b>	<b>26 798 m<sup>2</sup></b>	<b>1 721 m<sup>2</sup></b>		<b>8 832 m<sup>2</sup></b>	<b>7 241 m<sup>2</sup></b>	<b>70 - 76</b>	<b>168 - 181</b>

Densité : **25 à 28 logt** par hectare.

### Total de la simulation sur les 10 secteurs

	Emprise projet	Emprise bâtie	Niveaux	SHOB	SDP	Logements	Population
	34 850 m <sup>2</sup>	5 220 m <sup>2</sup>		13 607 m <sup>2</sup>	10 872 m <sup>2</sup>	88 - 102	212-243
<b>Total des secteurs</b>	45 440 m <sup>2</sup>	5 220 m <sup>2</sup>		17 872 m <sup>2</sup>	14 472 m <sup>2</sup>	118 - 134	284 - 320

Densité moyenne : **26 à 30 logt** par hectare.

**Base de calcul** : Taille moyenne des ménages : **2,4 habitants par logement** / Emprise moyenne des logements : **120 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP) pour un logement**. Abattement de **20 %** pour passer de la Surface hors œuvre brute (SHOB) à la SDP / Les combles comptent à 50% d'un niveau courant.