

ZAC DE LA HOUSSAYE

Dossier de Réalisation de ZAC

PIECE 3 : Programme global des constructions



Octobre 2025

Programme global des constructions.....	3
RAPPEL DU DOSSIER DE CREATION	3
DOSSIER DE REALISATION	3
Plan de programme des constructions	5
Découpage prévisionnel par tranche opérationnelle.....	5

Programme global des constructions

Le projet de la ZAC de la Houssaye est à vocation majeure d'habitat. Son programme a été établi dans le souci de répondre à une demande de logements toujours plus importante sur la commune tout en favorisant le retour des familles sur la ville centre, ainsi que la mixité sociale. La ZAC devra proposer des formes d'habitat diversifiées.

Afin de répondre aux besoins d'une population spécifique entre secteur résidentiel et campus, le projet de Zac prévoit des lieux de convivialité et des services.

Rappel du Dossier de création

Au stade du dossier de création, la programmation prévisionnelle prévoyait la réalisation d'environ 26 750 m² de surface de plancher, réparties ainsi :

- **Environ 26 000 m² de SDP logements (répartis sur l'ensemble de la ZAC)**
- **Environ 300 m² à 350 m² environ pour un équipement de quartier**
- **Environ 300 m² de SDP de services**

Parmi les orientations et principes retenus lors de la création de la ZAC de la Houssaye, figuraient :

Une mixité des financements :

- 55% en libre
- 15% en LLS (locatif Social)
- 30% en BRS (Bail réel Solidaire)

Une mixité des typologies de logements :

Logement individuel dans le cadre d'opérations groupées.

Logements intermédiaires et collectifs, avec un gradient de hauteurs entre R+1+S et R+2+ S et ponctuellement un lot à l'est du rond-point à R+3+S.

Dossier de réalisation

Au stade du dossier de réalisation, la programmation retenue est d'environ 35 350 m² de surface de plancher totale répartie de la manière suivante :

Programme des ilots :

- **32 000 m²** de surface de plancher affectée au logement soit environ 340 logements
 - Environ **14 400 m²** de surface de plancher en **logements libres**,
 - Environ **12 800 m²** de surface de plancher en **accession aidée/sociale**
 - Environ **4 800 m²** de surface de plancher en **logements locatifs sociaux**

La mixité des financements sera donc ajustée aux proportions suivantes :

- 45% en libre
- 40% en BRS (Bail réel Solidaire)
- 15% en LLS (logements locatifs sociaux)

La mixité des typologies de logements reste inchangée :

- Logements intermédiaires et collectifs, resteront sur un gradient de hauteurs entre R+1+S et R+2+ S en cœur de ZAC. Les gabarits seront autorisés en R+3+S et R+4+S autour du rond-point des Français Libres.
- Logements individuels seront réalisés dans le cadre d'opérations groupées de préférence accolés, au gabarit maximal de R+1+S

La programmation propose une mixité de typologies de logements :

- **De l'habitat collectif** : environ **23 800 m²** de surface de plancher de R+2+S à R+4+S
- **De l'habitat intermédiaire** : environ **5 500 m²** de surface de plancher en R+2+S
- **De l'habitat individuel groupé** : environ **2 700 m²** de surface de plancher en R+1+S

La programmation complémentaire porte sur :

- Environ **1350 m²** de surface de plancher affectés à des commerces et activités de service en rez de chaussée
- Environ **1650 m²** de surface de plancher affectés à un programme tertiaire
- Environ **350 m²** de plancher dans l'ancien usine des eaux réhabilitée, dédiée à un équipement de quartier de type tiers -lieu habitants

Soit en synthèse :

- **Environ 32 000 m2 de surface de plancher à destination de logements (répartis sur l'ensemble de la ZAC)**
- **Environ 350 m2 de surface de plancher à destination d'un équipement de quartier**
- **Environ 3 000 m2 de surface de plancher à destination d'activités de services et de commerces**

Plan de programme des constructions



Découpage prévisionnel par tranche opérationnelle

L'opération de ZAC sera réalisée en une tranche opérationnelle.