

TERNAY - PLAN LOCAL D'URBANISME



2 – 1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision prescrite le :	12 avril 2010
Arrêtée le :	26 Juin 2012
Approuvée le :	11 Juin 2013
Modification n° 1 approuvée le :	17 Mai 2016
Modification n° 2 approuvée le :	28 Septembre 2021
Modification n° 3 approuvée le :	5 Juillet 2022
Modification n° 4 approuvée le :	11 Juillet 2023
Modification n° 5 approuvée le :	Dossier pour enquête publique

Objets des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement réalisées dans le cadre d'un PLU communal peuvent déterminer, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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 :

- « *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* ».

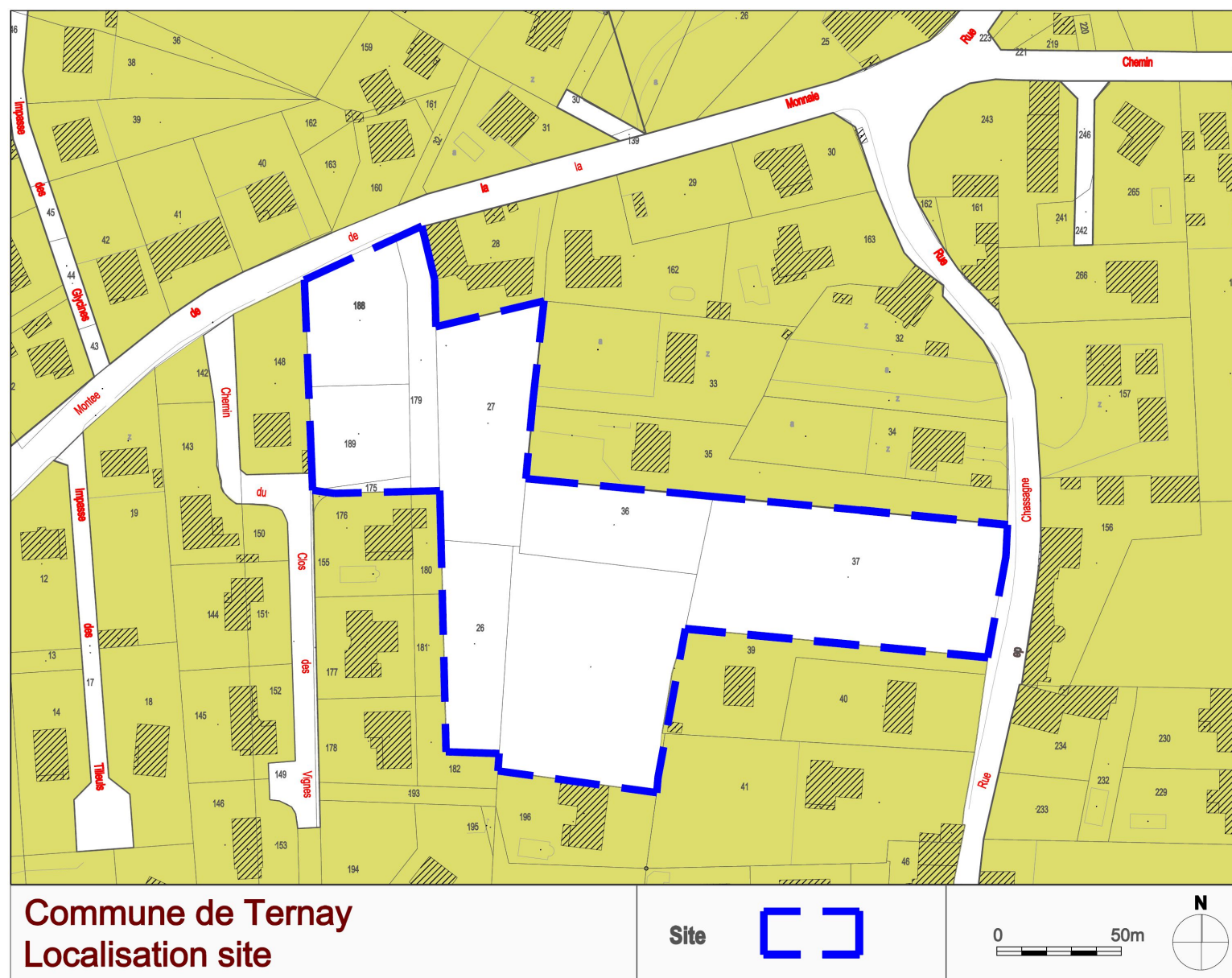
La commune de Ternay a choisi d'élaborer des orientations d'aménagement afin de compléter le dispositif pour une **maîtrise accrue** de son urbanisation et dans un intérêt général :

- Une diversification de l'offre de logements en faveur du **logement locatif aidé, seul capable** aujourd'hui de répondre **aux besoins des jeunes** ménages, des personnes vieillissantes.
- Le classement en **zone AU de grands tènements** encore disponibles qui feront l'objet d'une élaboration d'orientations d'aménagement ultérieurement
- la définition de **2 périmètres de projets** menés par l'EPOA, classés respectivement en zones AUb et Ua.

Ainsi, à l'issue des études pour l'élaboration du PLU et des différentes modifications du PLU, 6 sites sont soumis à OAP :

- | | |
|--|------|
| 1 - Secteur Grande Combe : Avenue de Chassagne / Monté de la Monnaie | p 3 |
| 2 - Route de Sérézin-du-Rhône , classé en zone AUb1 pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation de la zone. | p 8 |
| 3 - La zone AUb2 , chemin de Crapon / chemin du cimetière pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone. | p 11 |
| 4 - Les secteurs en zone AUx et Ux 4 de Grange Martin | p 13 |
| 5 - Le secteur de Buyat en zone Ub | p 17 |
| 6 - Le secteur de l'Avenue des Pierres en zone Ua, suite à la modification n° 4 du PLU | p 19 |

1- Localisation: Secteur de Grande Combe - Eléments de cadrage



1 - Secteur de Grande Combe - Chassagne /Montée de la Monnaie : Eléments de cadrage



D'une superficie d'environ 1 hectare, ce site enclavé s'inscrit dans un environnement pavillonnaire.

Les parcelles libres aujourd'hui de construction s'intègrent sur une assiette foncière favorablement inclinée vers le « Couchant ».

Leur classement **dans le POS** en trois zones différentes NAba, NAc et Uc ne permet d'avoir un aménagement d'ensemble cohérent sur ce site.

Un emplacement réservé était prévu entre la rue de Chassagne et le Chemin du Clos des Vignes pour assurer un maillage viaire.

Compte tenu qu'il est aujourd'hui réalisé, son débouché est à revoir en fonction d'un nouvel aménagement d'ensemble du site.

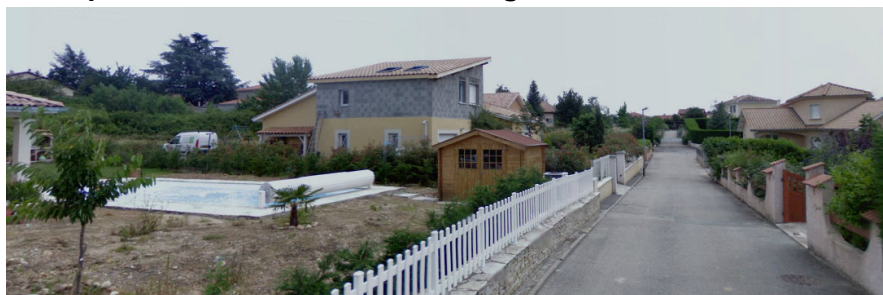


Vue depuis la Montée de la Monnaie



Vues depuis la rue de Chassagne

Vue depuis le chemin du Clos des Vignes



1- Secteur Grande Combe - Chassagne / Montée de la Monnaie: Parti d'aménagement

Objectif :

La collectivité souhaite assurer un aménagement cohérent et maîtrisé de ce site.

Il s'agit de proposer un maillage viaire depuis **les voies publiques, d'organiser les implantations** des constructions nouvelles et d'assurer une diversification de l'offre de logements.

La voie doit être traitée de manière à favoriser **les usages mixtes** : circulation interne et accès aux logements, le stationnement et les cheminements piétons.

Ce site est classé **en zone AUb** et devra être urbanisé au fur et à mesure de la création des équipements nécessaires (réseaux d'eaux usées, Eau potable, Pluvial, ...) et dans le respect des orientations d'aménagement suivantes.

Les orientations d'aménagement :

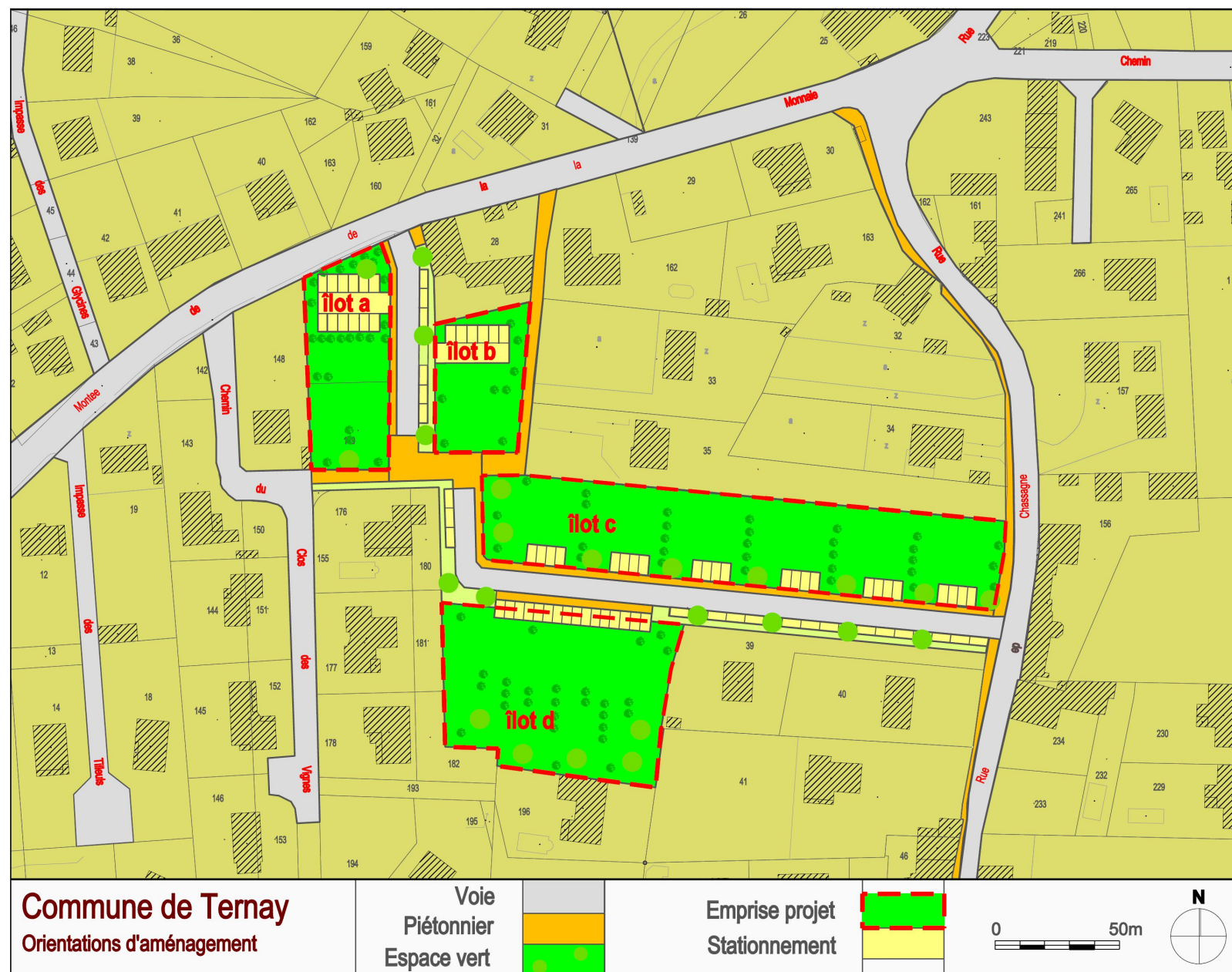
Le schéma d'aménagement propose les orientations suivantes :

- Le tracé de la voie doit permettre une desserte interne des 4 îlots (a, b, c, et d).
- L'emprise des constructions se fait suivant le règlement de la zone Ub.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 m, de manière à s'harmoniser avec son environnement immédiat.
- Les aires de stationnement nécessaires aux constructions doivent se trouver sur le tènement. Toutefois, la collectivité peut permettre une organisation différente afin d'optimiser l'organisation des parcelles; Le long des voies aménagées, en long ou en épi, dans le cadre de l'opération par exemple.
- Un taux minimum de densité de **30 logements à l'hectare**, par opération et dès le premier logement créé.

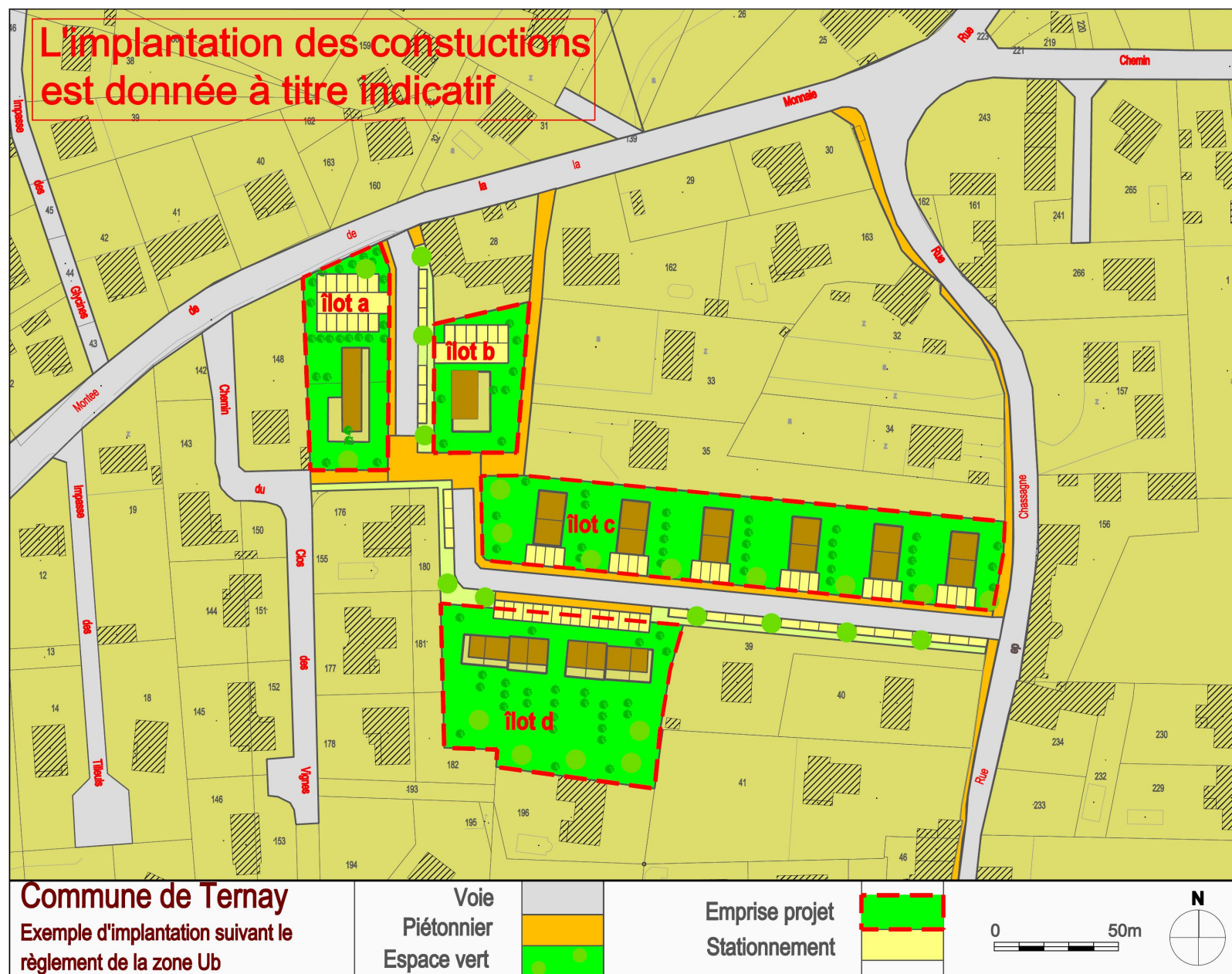
En compléments :

- Ce site est soumis à une servitude de mixité sociale régie par l'article L.123-1-5(16è) du Code de l'urbanisme.
La servitude **S6** impose qu'un minimum de **50% de la surface de plancher** des programmes de logements soit affecté à la réalisation de logements locatifs aidés.
La répartition des logements locatifs aidés demandés devra se rapprocher de la ventilation suivante pour chaque opération:
 - entre 12 et 17% de logements en PLS
 - entre 60 et 70 % de PLUS
 - entre 15 et 25 % de PLAI.
- Une typologie d'habitat : **45%** en logement groupé, **35%** en logement collectif et de **20%** en logement individuel.
Dans tous les cas, les deux premières typologies doivent être favorisées.
- L'emprise de la voirie à créer est classée en emplacement réservé **V5** au bénéfice de la commune.

1 - Secteur Grande Combe : Schéma d'Orientations d'aménagement

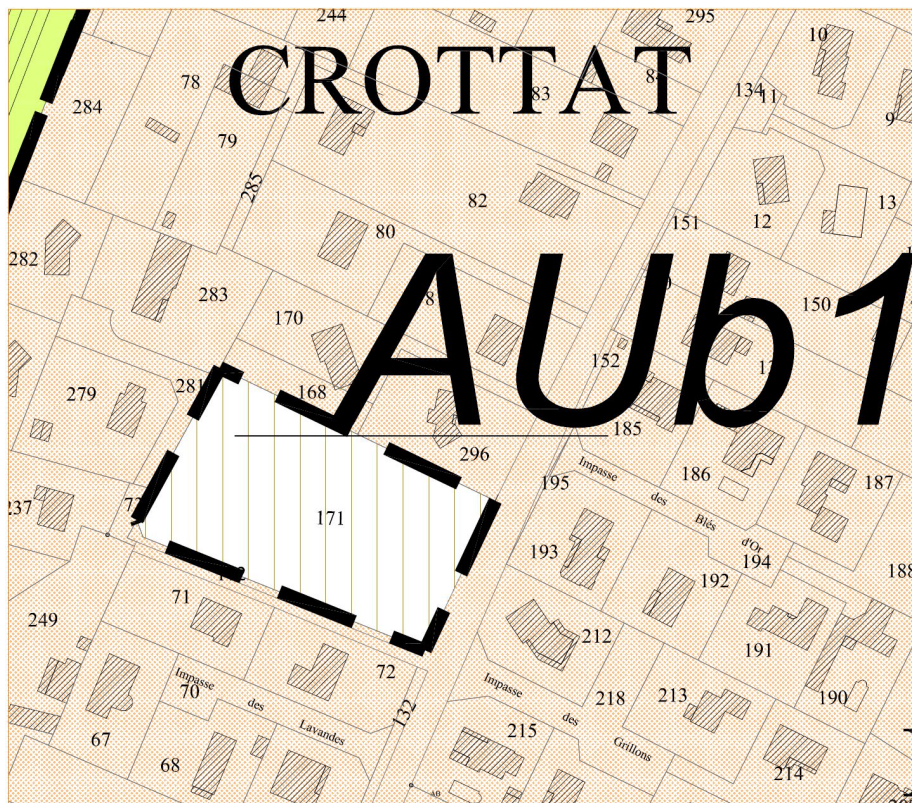


1 - Secteur Grande Combe : Principe d'implantation donné pour exemple



2 - Route de Sérézin-du-Rhône, classé en zone AUb1 - Contexte

Contexte:



La collectivité souhaite permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, soumise à une servitude de mixité (S16) demandant un minimum de **60 %** de logements sociaux pour **diversifier l'offre de logements** sur la commune.

La collectivité a donc engagé une étude visant à élaborer un projet sur les **4 543 m²** de l'ensemble de la zone et réaliser une opération **de 14 logements sociaux en collectif et 8 maisons en accession**.

Dans le détail, elle comprend:

- 14 logements collectifs en locatif aidé, soit **60% de l'offre totale**
- 6 maisons individuelles, soit 30% de l'offre
- 2 maisons groupées, soit 10 % de l'offre

Cette opération contribue en outre, avec une densité de l'ordre de **46 logt/hectare**, à répondre aux objectifs du SCoT visant une intensification de l'urbanisation et au nouveau PLH de renforcer l'offre en logements collectifs.

2 - Schémas d'Orientations d'aménagement et de Programmation: Route de Sérézín-du-Rhône, classé en zone AUB1

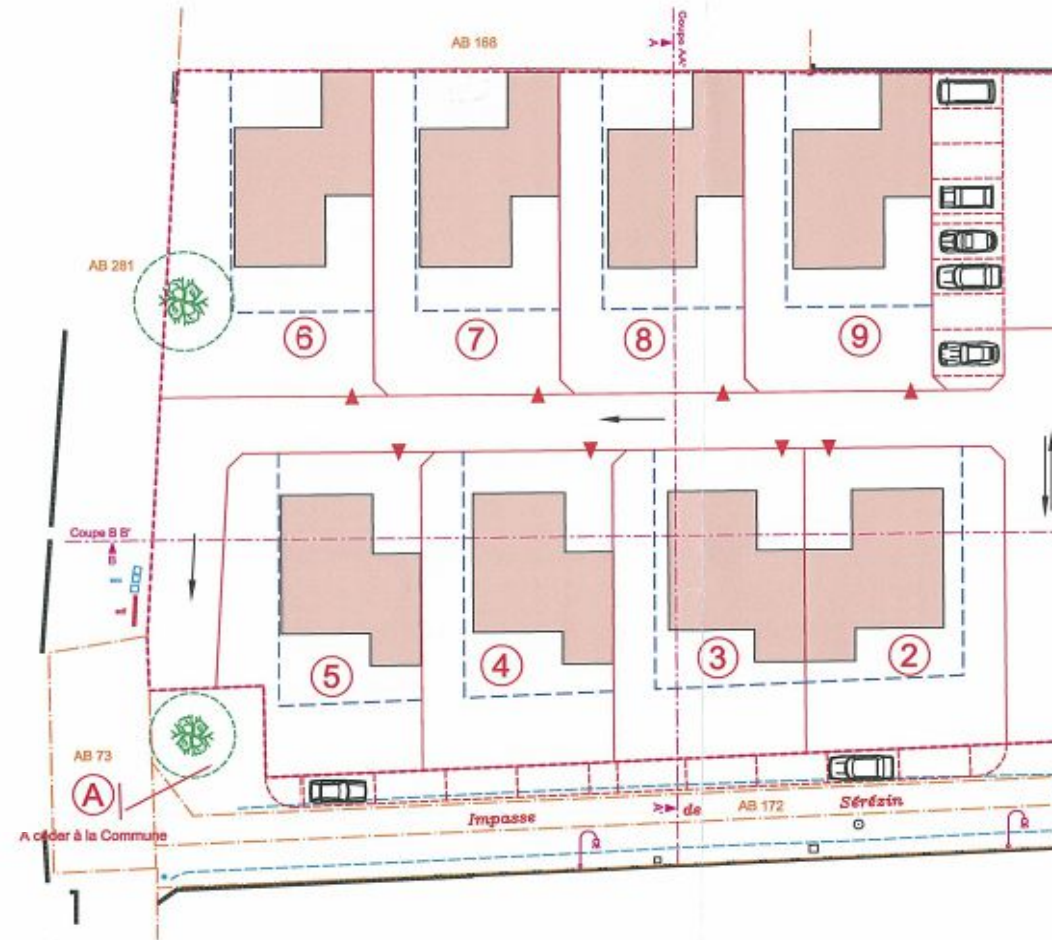
Le plan d'aménagement d'ensemble à respecter



Route de Sérézin-du-Rhône, classé en zone AUb1

- L'emprise pour la construction **14 logements sociaux collectifs**, le long de la route de Sérézin en RDC + 2 et RDC +1 sur l'arrière, compte tenu du dénivelé du terrain.
- L'emprise pour **8 lots en maisons individuelles et groupées** sur le reste du tènement.
- Des accès à chaque parcelle et des polygones d'implantation pour l'ensemble des constructions, suivant le plan joint, en exception des articles AUb 6 et AUb 7.
- Une exception à l'article AUb8 pour porter la longueur des façades à **40 mètres**.
- La création de 2 places de stationnement pour chaque maison.
- La voirie interne prévue en sens unique a une largeur variable de **4 à 6 mètres**, comme prévue à l'article AUb3.
- Un élargissement de la voie d'accès de **5 m à 7,50 m**. L'emplacement réservé V30 est modifié en conséquence pour permettre un élargissement et une mutualisation éventuelle des stationnements sur la voie publique.

- Voirie - Espaces communs
- Emprise des lots
- Hypothèse d'implantation des constructions
- Périmètre de l'opération avant bornage contradictoire
- Application du parcellaire cadastral (limite fiscale non contractuelle)



Le programme et la diversification de l'offre de logements

Le projet développé par la collectivité permet, **en démolition-reconstruction**, de répondre au besoin identifié par le PADD et le SCoT de **diversifier l'offre** de logements.

Il propose environ **23 logements dont 12 logements sociaux**, avec une typologie bâtie variée et adaptée à l'environnement paysager du site, dont:

- **10 logements collectifs** (700 m² SDP environ) en RDC+1 à RDC+ 2, situés le long du Chemin de Crapon
- **9 maisons individuelles groupées** (900 m² SDP environ) en RDC+1 maximum à l'Est du site en limite du cimetière
- **4 logements intermédiaires** (360 m² SDP environ) en RDC +1, au cœur du site

La servitude de mixité sociale **S5b** est ainsi proposée avec un minimum de **50 % de logement social du total de l'opération**

Le schéma viaire, stationnement et modes doux

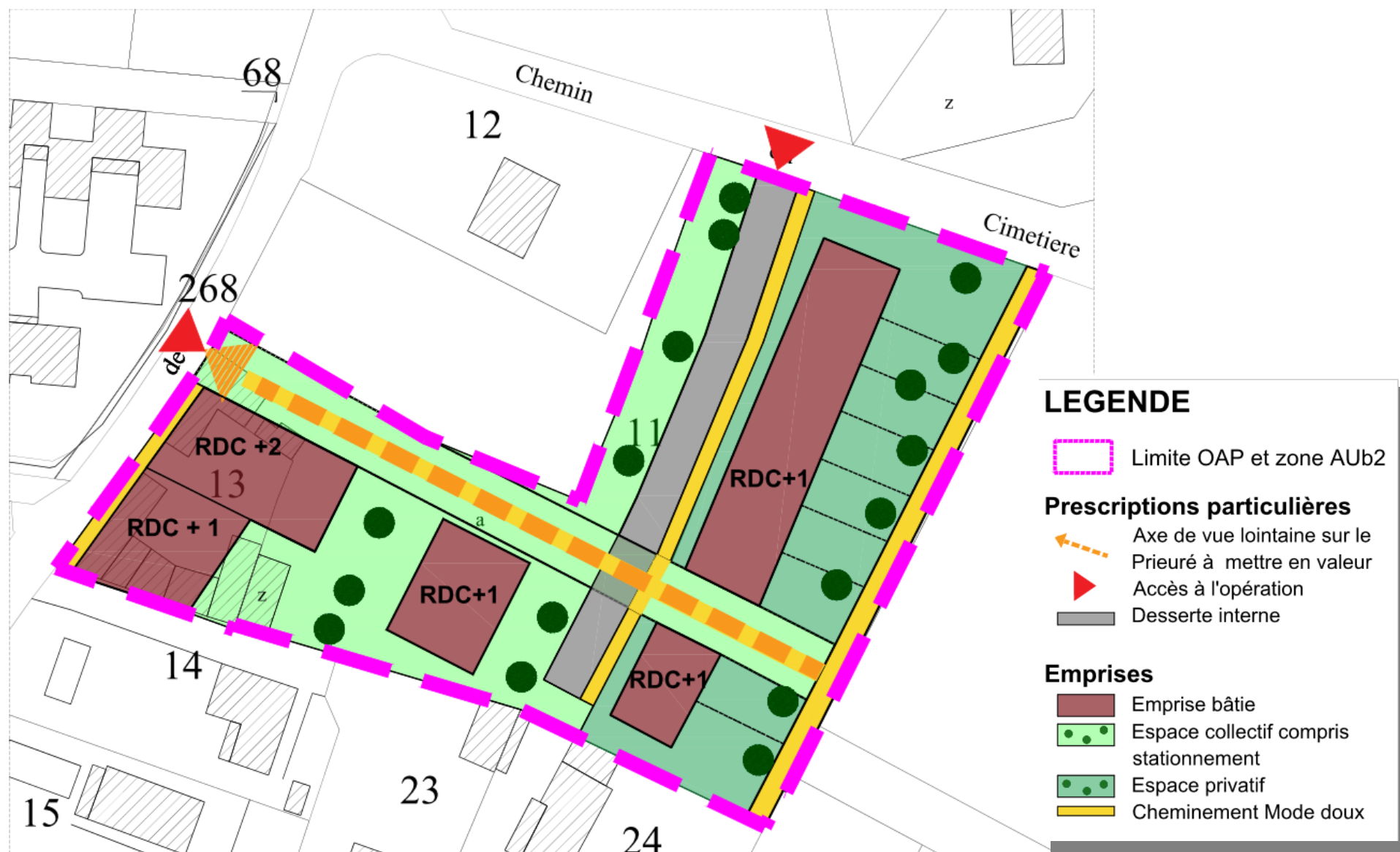
- Les accès automobiles sont différenciés :
 - Un accès depuis le Chemin du Cimetière au Nord pour une **desserte interne de 6 m de large des maisons groupées et des logements intermédiaires, doublée par un cheminement piéton**
 - Un accès direct aux logements collectifs depuis le chemin de Crapon
- L'opération propose un total de deux places minimum par logement, soit **46 places** de stationnement environ
- Le schéma d'aménagement en "croix" propose de privilégier les cheminements et continuités piétonnes par:
 - La réalisation un mail central orienté Est-Ouest axé sur la vue du Prieuré
 - La réalisation d'un cheminement piéton le long de la voie interne
 - Le maintien du cheminement de 3 m de large prévu en emplacement réservé à l'Est le long du cimetière
 - Un cheminement piéton le long du Chemin de Crapon

L'implantation et la volumétrie des constructions

- L'implantation des différentes constructions ainsi que leurs hauteurs devront respecter les principes inscrits au schéma d'orientations
 - Les logements collectifs en RDC+1 à RDC +2, le long du chemin de Crapon.
 - Les logements individuels groupés en RDC +1 maximum, le long de la limite Est, côté cimetière
 - Les logements intermédiaires entre les précédents au Sud de l'axe de vue vers le Prieuré

3 - Schémas d'Orientations d'aménagement et de Programmation:

La zone AUb2, chemin de Crapon/ chemin du cimetière



La zone de Grange Martin classée à l'origine en zone AUx sur **16,77 hectares** est profondément marquée par les infrastructures ferrées routières et autoroutière.

Elle a répondu à des logiques uniquement fonctionnelles et économiques.

Compte tenu des enjeux liés à sa position en entrée d'agglomération et des potentiels de développement de la tri modalité (rail, fleuve et route) la collectivité a fait le choix d'ouvrir partiellement l'urbanisation de la zone, et ce, uniquement dans la zone UX 4, le périmètre de la SNCF déjà construit ou dont le projet est défini.

En effet, la révision du PLU prévue à court terme devrait permettre à la collectivité de mener une réflexion programmatique sur le site, afin qu'il réponde au mieux à l'objectif de développer la tri modalité.

La conséquence serait un reclassement en zone constructible de la partie classée actuellement en zone Ni et vraisemblablement, le reclassement en zone N, des espaces végétalisés en limite de Chasse.

En outre les conditions d'accès, d'aménagement de voirie définies dans l'OAP (notamment l'emplacement réservé) et la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ne sont pas réunies pour l'aménagement complet du site. Des études devront être réalisées par la collectivité et notamment la mise à jour des zones d'assainissement et d'eaux pluviales.

Si l'OAP couvre l'ensemble du site, c'est pour indiquer à cette date les options prises pour la suite. Mais pour devenir effective, la collectivité doit engager une étude de programmation visant à définir la nature et la vocation des activités envisagées, compte tenu des enjeux vis à vis de la tri modalité.

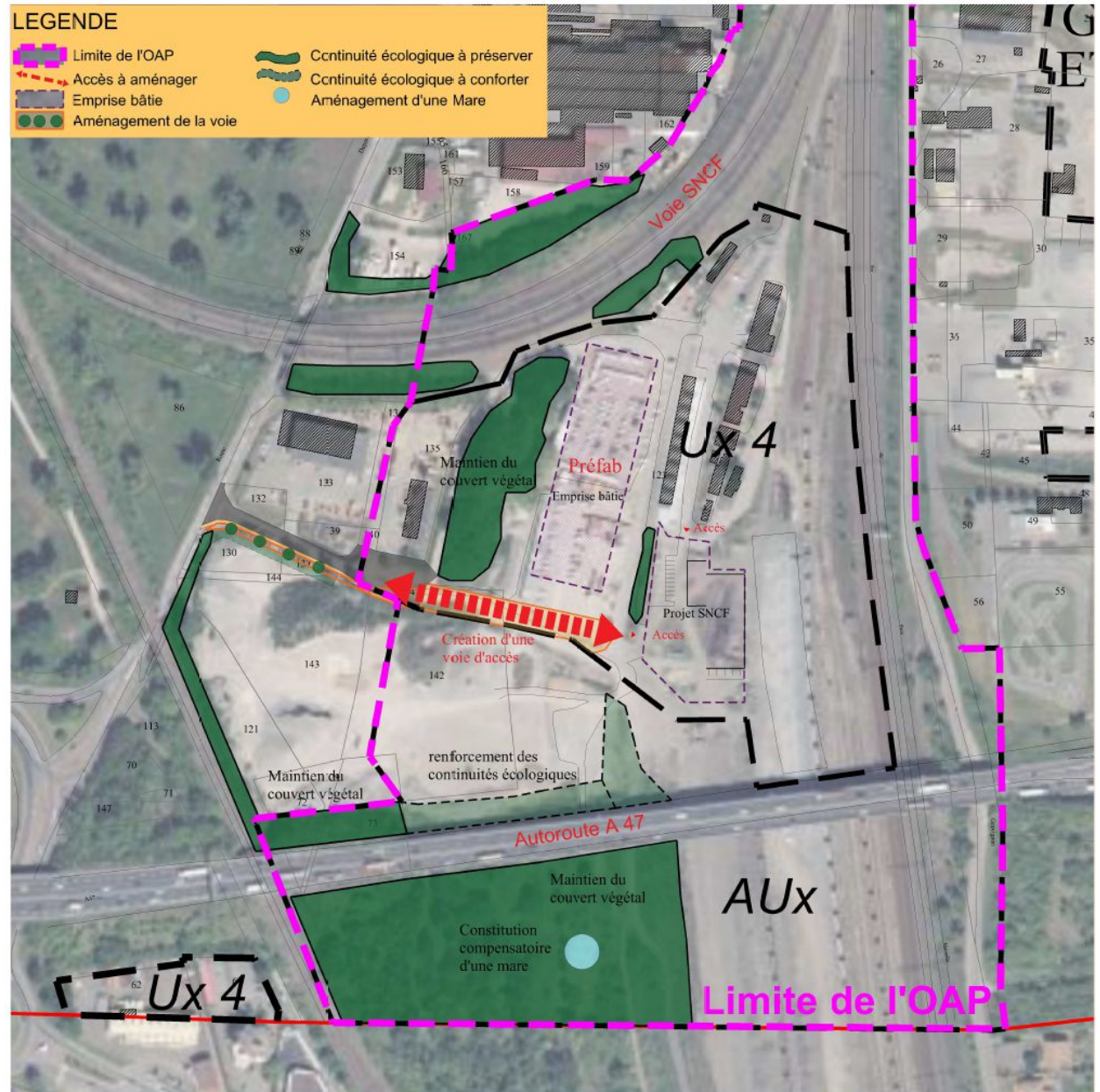
Enfin, le site par son état actuel ne constitue pas un enjeu fort dans la préservation de la biodiversité.

Cependant, les éléments de diagnostic montrent qu'il y a un support à en reconstituer des éléments, notamment en maintenant des continuités écologiques et en les renforçant.

4 - La zone de Grange Martin : Les principes opposables

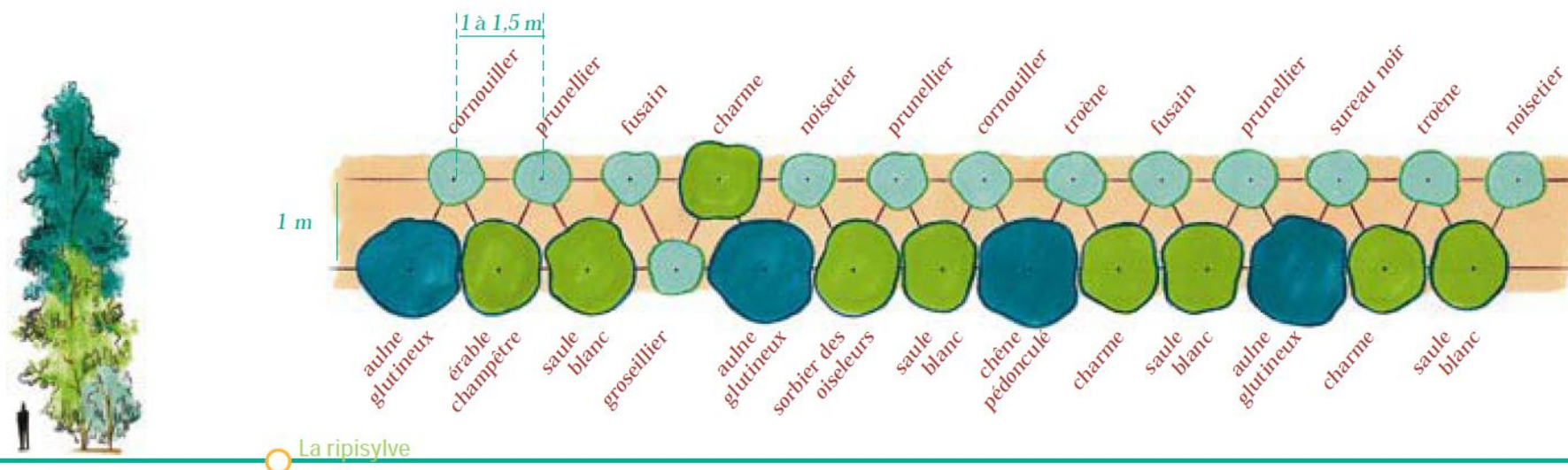
Les aménagements et constructions devront respecter les principes inscrits en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- **Seule la partie classée dans la zone Ux 4** peut être urbanisée en première phase.
- **Les tènements restant en zone AUx** ne pourront être ouverts à l'urbanisation que suivant une modification ou une révision du PLU.
- **L'accès** devra se faire dans le prolongement du chemin de Lagnieu.
Il est couvert par un emplacement réservé pour prévoir l'aménagement de l'accès à la future zone avec une largeur minimum de 14 m et se terminer par une aire de retournement.
- Les secteurs identifiés en "**continuité écologique à préserver**" doivent être maintenus ou reconstitués de manière équivalente. Pour les haies, il faut veiller à ne pas les supprimer au printemps pour permettre la reproduction des insectes et de l'avifaune. Pour ceux arborés par des peupliers dépérissants, l'idéal est de les laisser ; En cas de coupe, l'assurer de juillet à novembre.
- Les secteurs identifiés en "**continuité écologique à conforter**" devront être plantés de haie avec une attention particulière en utilisant du végétal indigène et une épaisseur de **5 à 10 m**. Il **s'agira de privilégier** un mélange type Haie Ripisylve, tel que préconisé dans l'OAP.
- Enfin, un espace d'environ 200 m² comprenant une mare de 30-40 m² et 2-3 abris pourra être constitué en zone AUx pour le Crapaud calamite, espèce à enjeux et protégée qui apprécie les zones d'eau peu profonde. La mise en place de ces aménagements suivra les prescriptions en annexe du document.



4 - Préconisations pour les plantations de haies vives visant un renforcement des continuités écologiques

Extrait du Guide de Plantation et d'entretien des haies champêtres réalisé par le département du Rhône



À savoir...

En bordure de route, les arbres de haut jet devront être placés sur la ligne la plus éloignée de la voirie.

Par ailleurs, dans tous les types de disposition de plants, il faut penser à laisser un espace d'un à deux mètres de chaque côté de la haie pour le développement de la banquette herbeuse. La largeur idéale est de 1,20 à 1,40 mètre : elle correspond à la largeur des épareuses qui seront utilisées pour l'entretien.

(consulter le chapitre "la réglementation", page 18)

4 - Exemple de traitement pour l'accueil du Crapaud Calamite sur la zone AUx

Extrait du Favoriser le Crapaud calamite réalisé par le Service Public de Wallonie et Réseau Wallonie Nature

MISE EN ŒUVRE

Les travaux listés ici seront menés **entre le 15/10 et le 01/02** pour limiter les impacts négatifs sur les espèces. L'accueil du crapaud calamite nécessite trois actions à mener sur le même site.

➔ **1. Aménager des mares peu profondes** : 20 % de la surface est consacrée à des mares de **taille** (entre 20 et 40 m²) et de **forme** (circulaire, allongée) etc) **variables** mais qui sont toutes **imperméables** et **peu profondes** (15 à 25 cm max). Il s'agit de créer des points d'eau inondés au moins pendant deux mois au printemps (pour permettre le développement des têtards) mais qui se réchauffent vite et qui connaissent également des périodes d'à sec pour éviter l'installation de végétation et de prédateurs. Les mares sont réparties sur toute la surface dans des zones ensoleillées (suppression des arbres hauts le cas échéant). **Le profil des mares sera toujours en pente douce** et leur étanchéité sera assurée soit par une construction en béton (recouvert ultérieurement de graviers de rivière), soit avec de l'argile ou encore avec des bâches de type EPD. L'installation d'un dispositif permettant la vidange régulière du point d'eau facilitera grandement sa gestion ultérieure et permettra de maintenir le point d'eau accueillant plus facilement.

➔ **2. Supprimer la couverture végétale haute et dense** : après l'intervention, 90 % de la surface est composée de **végétation rase ou clairsemée**. Pour y arriver, les arbres et arbustes seront éliminés (abattage, dessouchage et exportation et/ou andainage: mise en tas des branches en vue de créer des refuges pour la faune). Si la végétation herbacée est trop dense, un étrépage (scalpage du sol sur 5-10 cm d'épaisseur) ou un hersage (passage en surface - max 20 cm de profondeur - d'une herse pour briser les réseaux racinaires denses) seront envisagés. Par endroit, le sol pourra également être recouvert d'une couche minérale (graviers de rivière, pierres, petits cailloux) pour créer un milieu propice avec très peu de végétation.

➔ **3. Créer des abris variés** : par tranche de 5 ares, aménager 10 abris d'au moins trois des quatre types décrits ici.



© DESSINS & SCHEMAS : Ivan THIENPONT

- **Monticule de pierres:**
Empilement de pierres d'une section d'au moins **10 cm**, sur une hauteur minimale de **50 cm**.



- **Monticule de pierres recouvert de terre:**
Même profil que le précédent, mais recouvert d'une couche de terre.



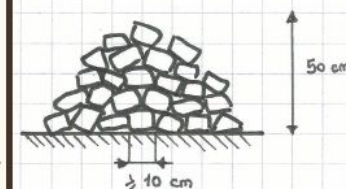
- **Fosse remplie de pierres:**
Fosse de minimum **50 cm** de profondeur dans laquelle sont entassées des pierres d'une section d'au moins **10 cm**.



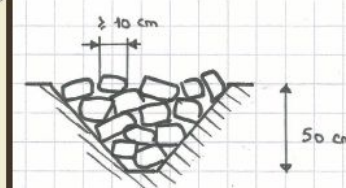
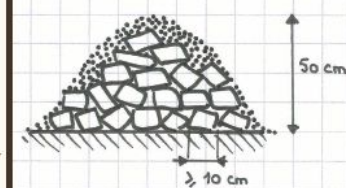
- **Amas de bois:**
Empilement de rondins de bois d'une section d'au moins **10 cm**, sur une hauteur minimale de **50 cm**.



Monticule de pierres "Simple"



Monticule de pierres recouvert de terre

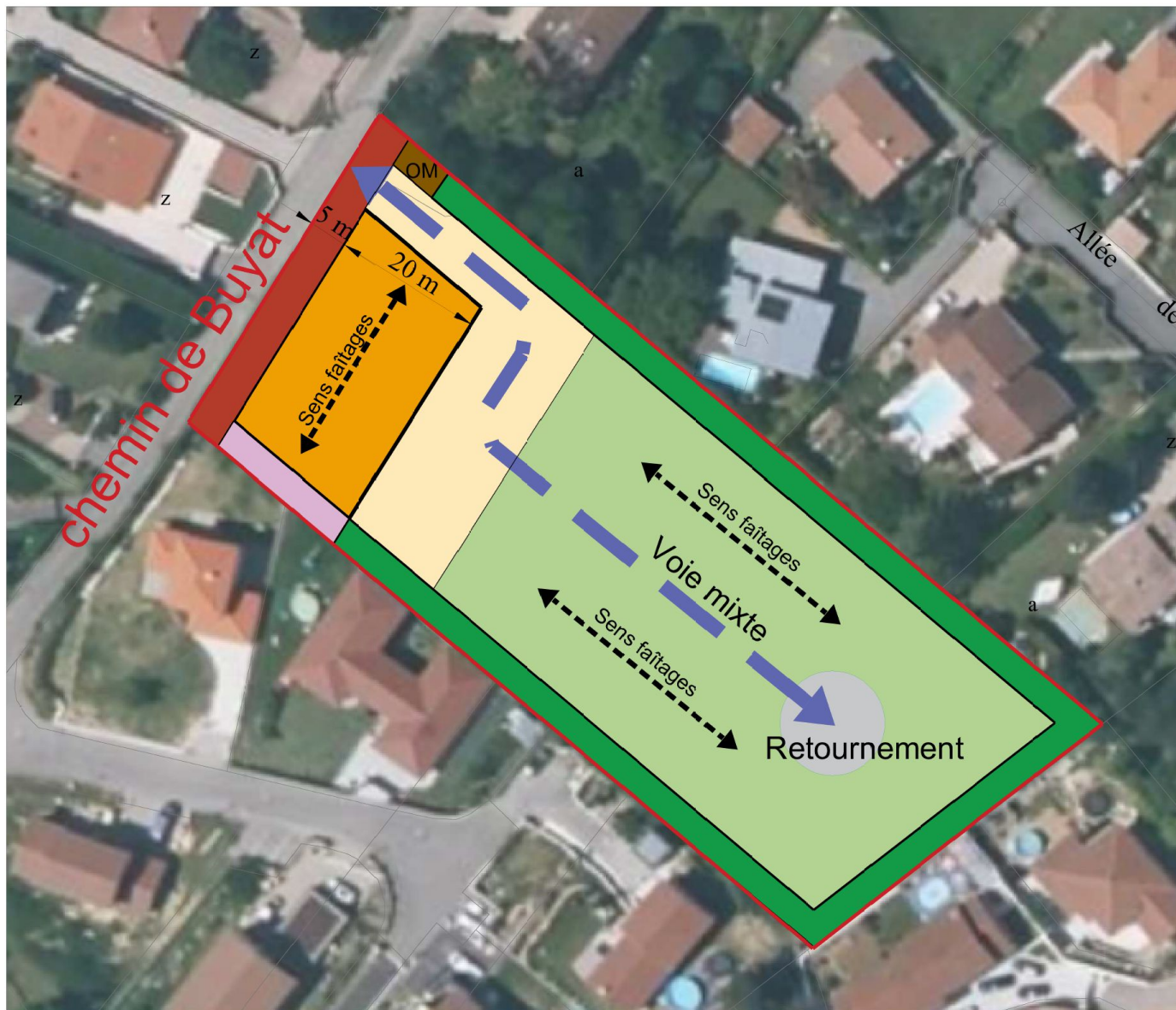


Fosse remplie de pierres

Amas de bûches



5 – BUYAT : Les principes traduits en OAP



Principes Opposables :

	Stationnement public et cheminement piéton
	Accès et stationnement
	Habitat collectif
	Habitat individuel ou groupé
	Zone inconstructible de 4 m mini.
	Zone refuge de 10 à 20 m ²
	Local Ordures ménagères

- Le long du chemin de Buyat seront réalisés du stationnement et un cheminement piéton dans une bande de **5 m** minimum.
- L'implantation de l'habitat collectif se fera avec un retrait de **5 m** minimum par rapport à l'alignement actuel et dans une bande **20 m** de profondeur maximum.
- L'implantation des logements de types individuels et/ou groupés se fera sur l'arrière suivant le sens de faîtage indiqué.
- La zone d'accès recevra le stationnement pour les logements collectifs et la salle associative.
- La voirie mixte véhicule/piéton recevra du stationnement pour l'ensemble des lots individuels et comportera une aire de retournement pour les véhicules légers et de livraisons.

En outre, pour assurer **l'insertion qualitative du projet**, il est demandé dans l'OAP :

- Une zone de **4 m minimum non constructible** en périphérie de l'opération **laissée en jardin**, dans laquelle sera plantée des haies vives avec des essences locales, telles que proposées dans le Cahier d'Accompagnement Architectural, Urbain et Paysager joint en annexe du PLU. Il s'agira d'interdire dans cette zone les clôtures imperméables au passage de la petite faune. Les mailles éventuelles devront être au minimum de **15 cm**.
 - Des **sens de faîtages** des constructions accompagnant l'orientation des voies, en Rez-de-chaussée plus un étage maximum, soit **9 mètres** au faîtage et **8 mètres** pour les toitures-terrasses.
 - **Un local d'ordures ménagères** implanté en bordure de domaine public et servant à l'ensemble des logements. Il pourra aussi intégrer le transformateur électrique nécessaire à l'opération.
 - **Une zone refuge de 10 à 20 m²**, laissée sauvage pour l'accueil de la petite faune et notamment le hérisson, Celle-ci devant être en connexion avec la zone inconstructible.
- En complément en phase travaux, l'opérateur devra :
- **Effectuer** le défrichage du 15 février au 15 mars et du 1^{er} août au 15 novembre
 - **Etre accompagné** d'un écologue durant le défrichage.

Enfin, pour **assurer la mixité sociale et fonctionnelle** :

- L'opération est soumise à une servitude de **mixité sociale S 17 qui demande 50 % de logements minimum en locatif aidé, soit environ 9 logements sur une base de 18 unités.**
- une salle communale sera réalisée en rez-de-chaussée du bâtiment collectif d'une surface d'environ 100 m².

Pour le reste des prescriptions, c'est le règlement de **la zone Ub** qui s'applique.

6 - Le secteur de l'Avenue des Pierres: L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Introduction

Il s'agit d'une opération conjointe privée et publique, dans laquelle le promoteur construit les logements et commerces et les parkings nécessaires pour les logements et les commerçants. En parallèle, la réalisation du parking public pour les besoins des clients sera assurée par la Commune dans le cadre des aménagements extérieurs prévus.

La requalification des **parcelles n° 3 sur 3 433 m² et n° 31 sur 836 m² est conditionnée** par l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les **5 072 m² environ du site**.

Ce travail a été l'occasion pour la collectivité de **réfléchir et de se projeter** sur le devenir du secteur, au travers du programme et des projets portés par les futurs opérateurs.

L'objectif est de déterminer les mesures à prendre en matière **d'intégration** au site, de **réduction d'impact** sur l'environnement, tant d'un point de vue fonctionnel que paysager.

L'OAP est aussi d'un grand intérêt pour **la collectivité qui ne maîtrise pas la totalité du foncier**. Elle permet d'édicter des principes d'aménagement que les opérateurs devront suivre comme conditions de réalisation de ces projets.

Le programme

La collectivité souhaite accompagner en priorité l'opération de **démolition-reconstruction** du centre commercial, permettant de construire une façade urbaine le long de l'Avenue des Pierres.

Ce projet qui s'intègre dans un schéma général de l'évolution à long terme du centre bourg vise le **renforcement de l'offre de services et des commerces de proximité**, en même temps que de **diversifier l'offre de logements**.

En effet, le maintien de commerces de proximité va de pair avec une clientèle de proximité qui vient à pieds.

La construction d'une quarantaine de logements supplémentaires sur le site doit permettre d'augmenter d'autant la clientèle potentielle.

Le programme prévoit en conséquence de :

- **Construire** une quarantaine de logements essentiellement de type T2 et T3, dont **30 % minimum en locatif aidé** (5 en PLAi, 3 en PLS et 5 en PLUS) sur le servitude de mixité sociale S2.
- **Proposer** près de 800 m² de surface commerciale pour reloger **9 commerces** environ.
- **Renforcer** à terme l'offre en équipement public, services (halle, commerce ...) et éventuellement logement, en lieu et place de la station service. Il est ainsi proposé de maintenir la servitude de mixité sociale S1 dans l'attente d'un projet qui permettrait le déplacement éventuel de la station. Une servitude de projet Pr3 est aussi prévue à cet effet.
- **Réaménager** l'espace public et le stationnement en cohérence avec son environnement proche, entre l'Avenue des Pierres, le Parvis de l'école et la Grande Rue.

Les principes d'insertion du projet dans son environnement

La forme urbaine : Un front de rue animé et des logements inspirés d'une conception bioclimatique

- > **Créer une frange urbaine** dynamique le long de l'Avenue des Pierres. Les rez-de-chaussée commerciaux devront constituer **un socle aux habitations** situées en étage.
- > **Planter** les immeubles judicieusement par rapport à la topographie pour préserver les vues et limiter les mouvements de terrains.
- > **Intégrer** la construction dans le tissu urbain existant. Les étages devront être constitués « en peigne » et les volumes construits perpendiculairement à l'Avenue des Pierres. Cela permet de maintenir **des percées visuelles** entre le bâti.
- > **Favoriser** la construction de logements traversants, biens exposés à l'ensoleillement et facilitant la ventilation naturelle.

Paysage, environnement : Une densification de la végétation

- > **Sur l'arrière** de la parcelle, **une bande de recul de 4 m minimum** accompagne le jardin et les terrasses, afin de garantir une distance avec les constructions adjacentes. L'espace libre sera végétalisé et arboré, permettant d'offrir un environnement paysagé aux futurs habitants de la résidence. Cet aménagement apportera également un écran végétal aux habitations voisines. Dans cette bande, sont seuls autorisés ponctuellement, l'accès aux stationnements et les tourelles basse de ventilation.
- > **La construction en rez-de-chaussée sur 3 niveaux maximum** (soit environ 14,10 m au faîtage) favorise l'intensité urbaine. Les volumes de couronnement du dernier étage situés à l'arrière des bâtiments (**VETC: Volume d'Enveloppe de Toiture et Couronnement**) devront être en retrait, de manière à accueillir des terrasses généreuses et réduire la hauteur à RDC + 2 comme dans l'environnement proche.
- > **Le rez-de-chaussée commercial** comportera une toiture végétalisée de manière à constituer une **5e façade valorisante** pour les étages et favoriser un écrêtement des pluies.
- > **Le projet assurera la rétention des eaux de pluie** sur la parcelle avec un rejet au réseau à débit limité, conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des risques d'inondations Rhône-Aval.

6 - Le secteur de l'Avenue des Pierres: L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Accompagnement : Des espaces publics apaisés et sécurisés pour la mobilité, le stationnement et la gestion des Ordures Ménagères

- > **Le stationnement** est principalement aménagé en sous-sol de l'opération (64 places environ) pour les résidents et les commerçants afin de libérer l'espace public des véhicules. En complément, 7 places de proximité sont proposées pour les commerçants, en aérien sur l'assiette foncière.
- > **Les abords** seront réaménagés pour créer une continuité piétonne entre la Place de la Mairie et l'école, sur l'Avenue des Pierres. Les aménagements prévoiront une intégration du stationnement accompagné de plantations d'arbres à haute tige le long de l'Avenue.
- > **Les allées** du Vieux Porche et des Emeraudes seront retraitées en placettes stationnées au contact du centre commercial et du nouvel équipement public. La liaison entre la Grande Rue et l'Avenue des Pierres sera réaménagée.
- > **La requalification** du parvis du groupe scolaire permettra l'optimisation de l'offre de stationnement et la sécurisation des cheminements. Cette partie aménagée par la collectivité recevra une offre de stationnement complémentaire nécessaire à la fois à l'école et aux commerces.
- > **Un espace de collecte** des Ordures Ménagères (OM) de type Silo enterré est prévu avec le SITOM sur l'espace public, en limite d'opération.

La mixité sociale sur le projet de logements : 30 % minimum des logements en locatif aidé, soit environ 13 minimum

La répartition proposée est la suivante :

- ▶ 25 % maximum de PLS, soit 3 logements PLS
- ▶ 40 % maximum de PLS, soit 5 logements PLUS
- ▶ 35 % minimum de PLAI, soit 5 logements PLAI

En outre, la typologie proposée doit être constituée majoritairement de petits logements de types T2 et T3 avec :

- ▶ 45 % minimum de type T2, soit environ 20 logements
- ▶ 45 % minimum de type T3, soit environ 20 logements
- ▶ 10 % maximum de type T4 et plus, soit 2 logements T4 et 1 logements T5

6 - Le secteur de l'Avenue des Pierres: L'Orientation d'Aménagement et de Programmation



LEGENDE

 Limite de l'OAP

Prescriptions paysagères

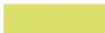
 Bande de recul de 4 m

 Sens des façades

 Percée visuelle

 Jardin et terrasses en Rez-de-Chaussée

Prescriptions d'implantation

 RDC avec toiture végétalisée

 RDC + 2 max.

 RDC + 2 + VETC max.

 Aménagement de l'espace public

 Emprise pour une construction mixte (équipement public, services, logements, ...)

Prescriptions d'accès

 Accès à maintenir

 Accès aux stationnements

 Stationnement et zone d'accès