

# TERNAY - PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2 – 1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<b>Création prescrite le :</b> <b>Arrêtée le :</b> <b>Approuvée le :</b>	12 Avril 2010 26 Juin 2012 11 Juin 2013
<b>Modification n°1:</b> <b>Approuvée le:</b>	17 Mai 2016

### 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. 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, seul un site classé en zone AUb est retenu avec des orientations d'aménagement :**

- **Secteur Grande Combe** : Avenue de Chassagne / Monté de la Monnaie

**Mais suite à la modification n°1 du PLU, deux nouveaux sites sont proposés en OAP:**

- 2- Route de Sérézin-du-Rhône, classé en zone AUb1 pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
- 3 - La zone AUb2, chemin de Crapon, / chemin du cimetière pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone.



## 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 :

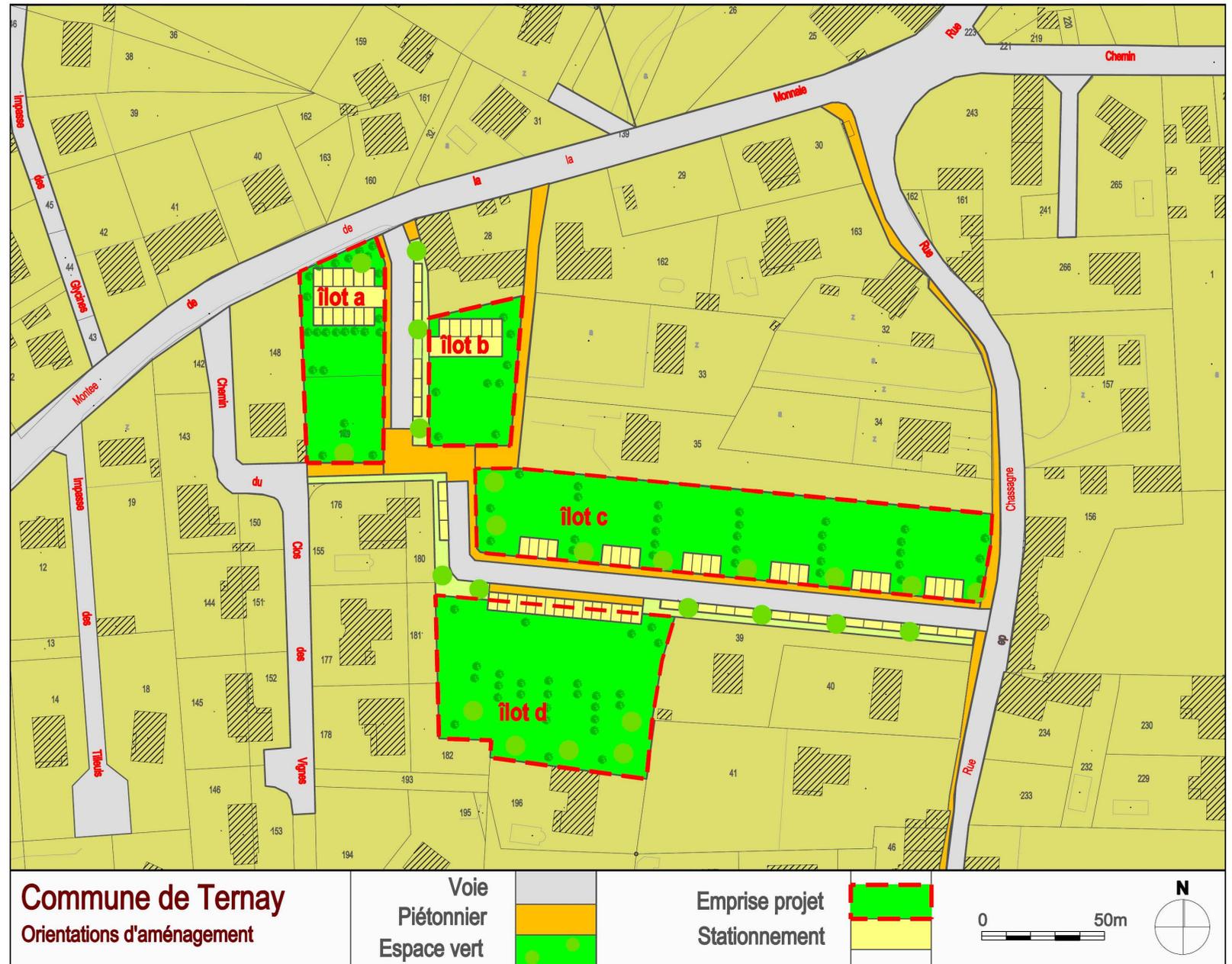
Le schéma d'aménagement propose les orientations suivantes :

- 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.**

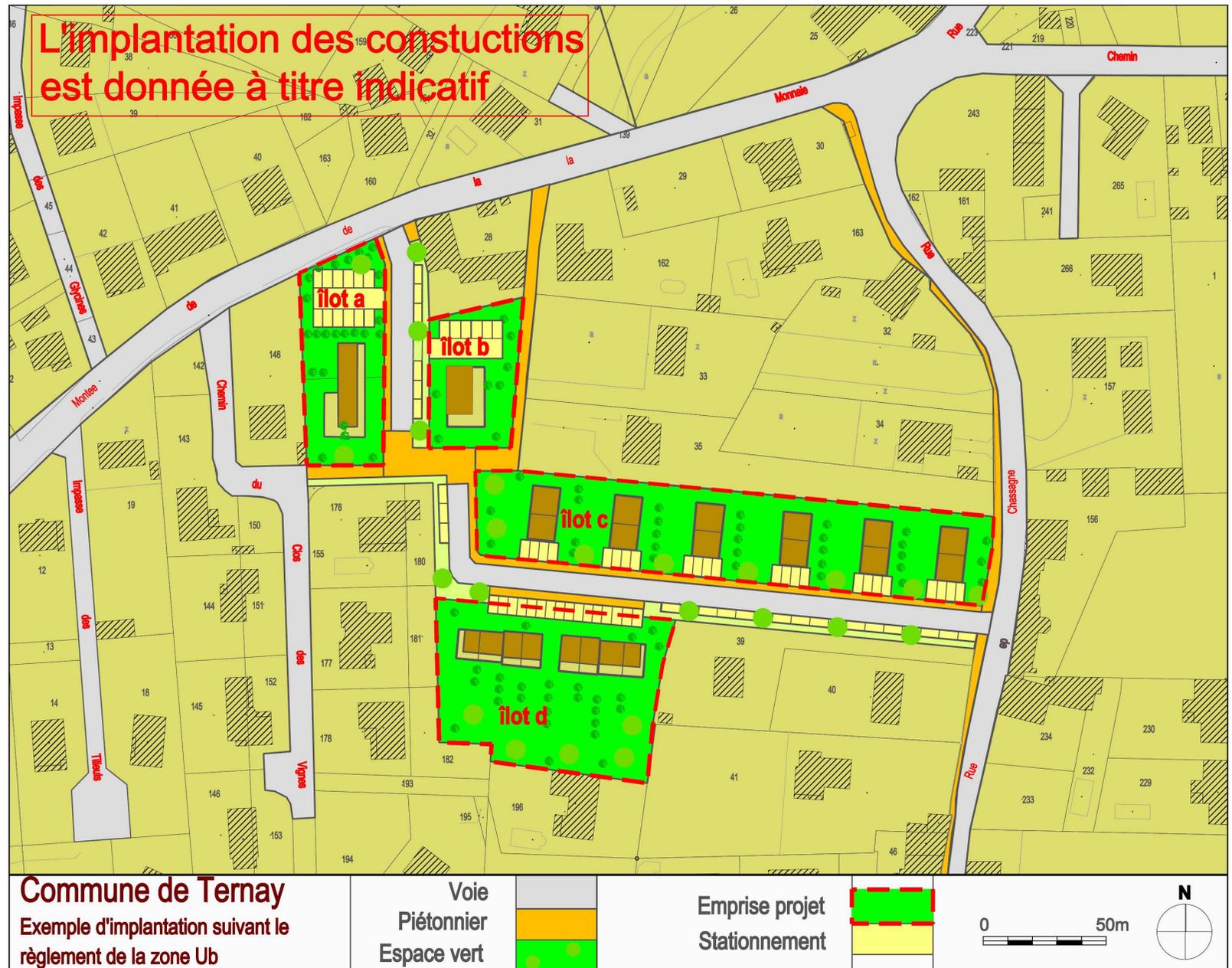
## En compléments :

- 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- Schéma d'Orientations d'aménagement

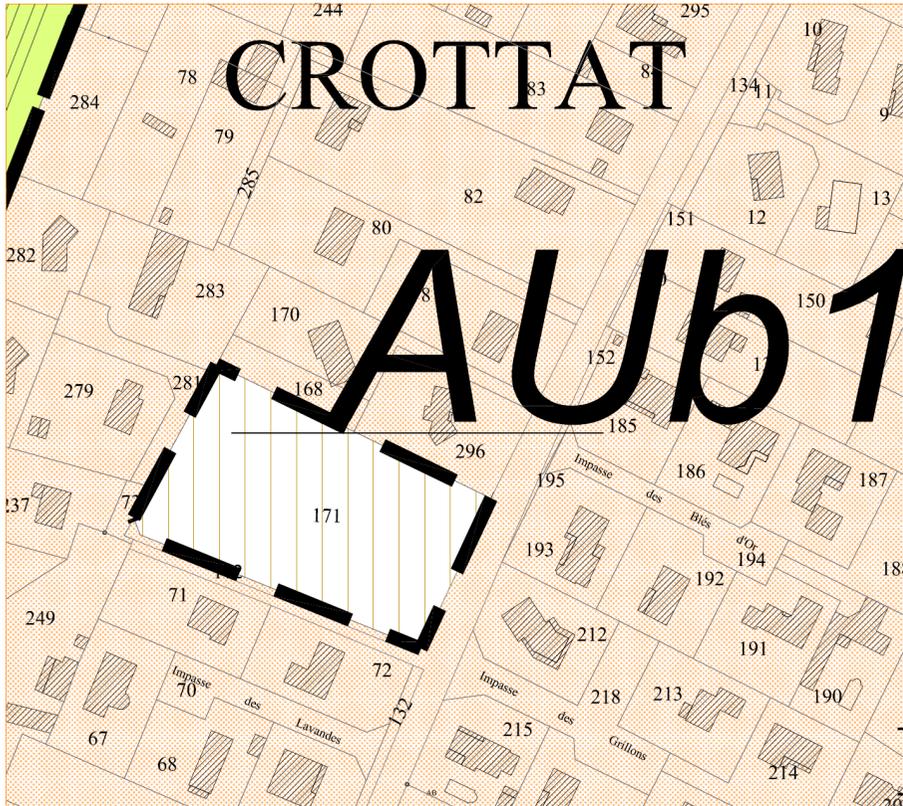


# 1 - Principe d'implantation donné pour exemple



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

### 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 m<sup>2</sup>** 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 Sérézin-du-Rhône, classé en zone AUb1

### Le plan d'aménagement d'ensemble à respecter

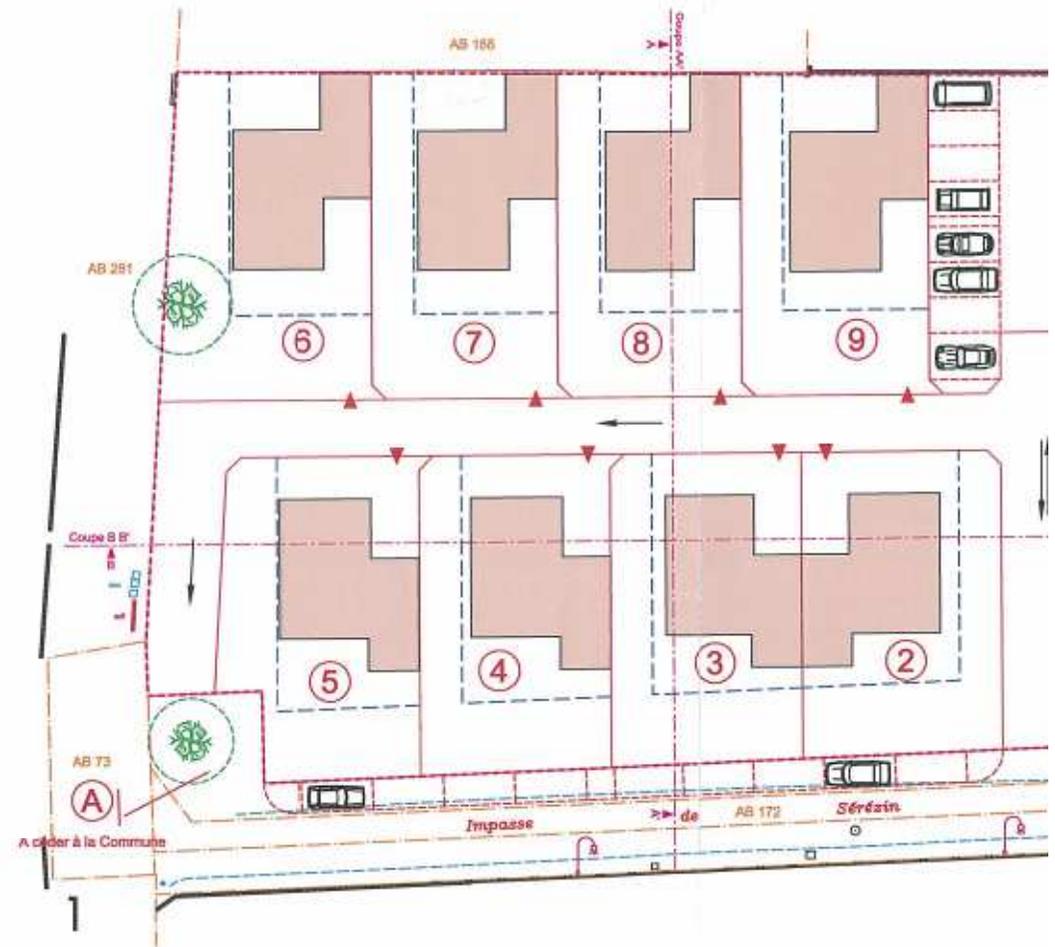
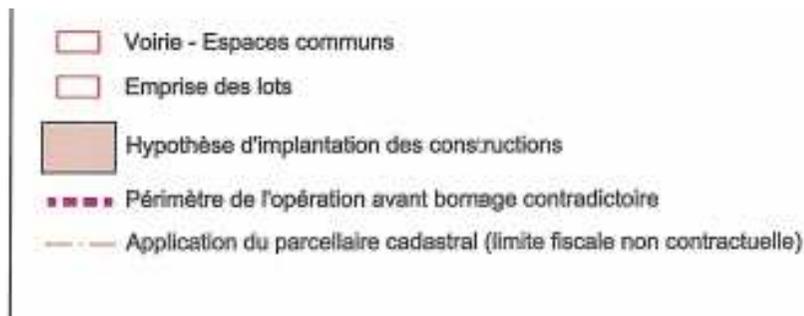


## 2 - Schémas d'Orientations d'aménagement et de Programmation: Route de Sérézin-du-Rhône, classé en zone AUb1

### Ces plans permettent d'établir les principes opposables suivants:

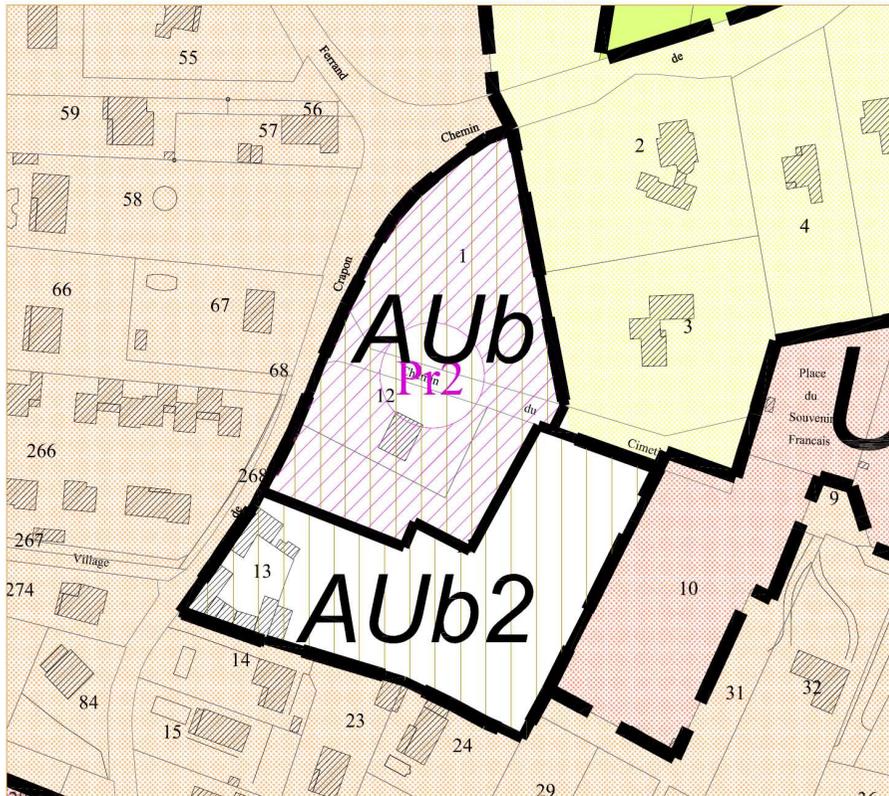
- L'emprise pour la construction **14 logements sociaux collectifs**, le long de la route de Sérézin en RDC + 2 et RDC +1 sur l'arrière, compte tenu du dénivelé du terrain.
- L'emprise pour **8 lots en maisons individuelles et groupées** sur le reste du tènement.
- Des accès à chaque parcelle et des 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.

### Principe des Implantations des maisons:



### 3 - Contexte: La zone AUb2, chemin de Crapon/ Chemin du cimetière.

#### Contexte:



Cette zone AUb2 de **6 200 m<sup>2</sup>** environ fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation, doublée d'une servitude de mixité (S5b) demandant la totalité de l'opération en logements sociaux.**

Le projet doit permettre de réaliser une opération **de 44 logements sociaux, dont 4 en groupé et 40 en collectif, soit 100% de l'offre.**

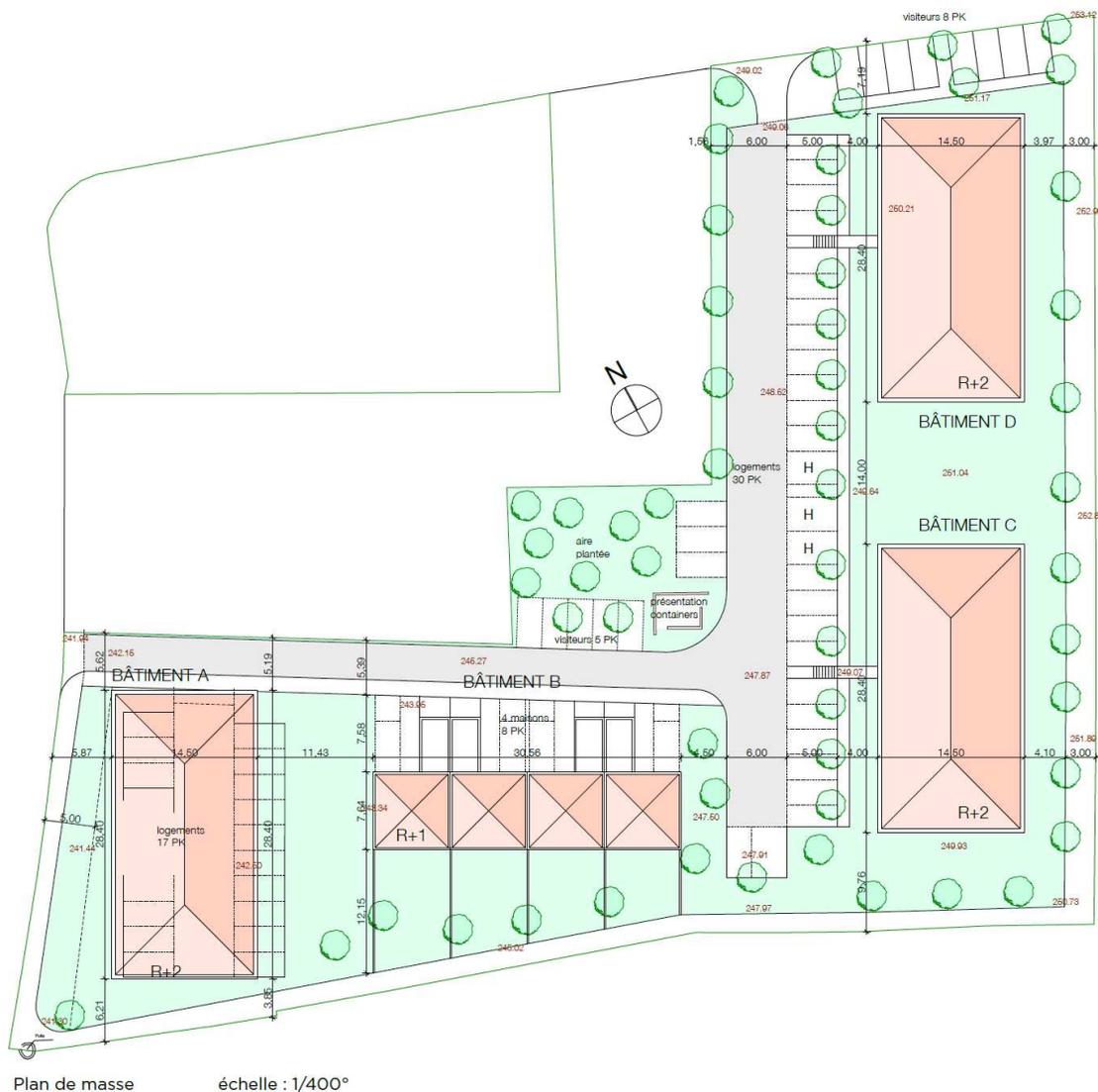
Dans le détail, le programme comprend:

- 4 logements collectifs de type T1 soit **9 % de l'offre totale**
- 12 logements collectifs de type T2 soit **27% de l'offre totale**
- 16 logements collectifs de type T3 soit **36% de l'offre totale**
- 8 logements collectifs de type T4 soit **18% de l'offre totale**
- 4 maisons groupées de type T5 soit **9 % de l'offre**

Cette opération doit contribuer en outre, avec une densité de l'ordre de **71 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.

### 3 - Schémas d'Orientations d'aménagement et de Programmation: La zone AUb2, chemin de Crapon/ chemin du cimetière

#### Le plan d'aménagement d'ensemble à respecter



L'ouverture à l'urbanisation de cette zone **AUb2**, est constructible suivant le respect des principes inscrit au plan d'aménagement d'ensemble:

#### Les principes opposables:

- L'emprise pour la construction **3 bâtiments pour du logement collectif** et **4 maisons groupées**,
- Une hauteur des constructions en RDC +2 pour les bâtiments en collectif et RDC+ 1 + combles pour les maisons en groupée.
- Des accès à chaque parcelle et des implantations pour l'ensemble des constructions, suivant le plan joint, en exception des articles AUB6 et AUB7.
- La création de 2 places de stationnement pour chaque maison.
- La voirie interne prévue en sens unique a une largeur variable de **4 m à 6 mètres**, comme prévue à l'article AUB3.
- La modification de l'emplacement réservé V29 pour maintenir une liaison piétonne de 3 mètres le long du cimetière.