

Orliénas, rue des Veloutiers

PRÉSENTATION PUBLIQUE

**CONSTRUCTION DE 34 LOGEMENTS
SOCIAUX SÉNIORS ET FAMILIAUX,
RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE ÉCOLE DES FILLES,
AMÉNAGEMENTS PUBLICS**

02.07.2026



Le groupe CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public

Une palette diversifiée de produits immobiliers, couvrant l'intégralité du parcours résidentiel



Nos missions au service de l'intérêt général



ORLIENAS

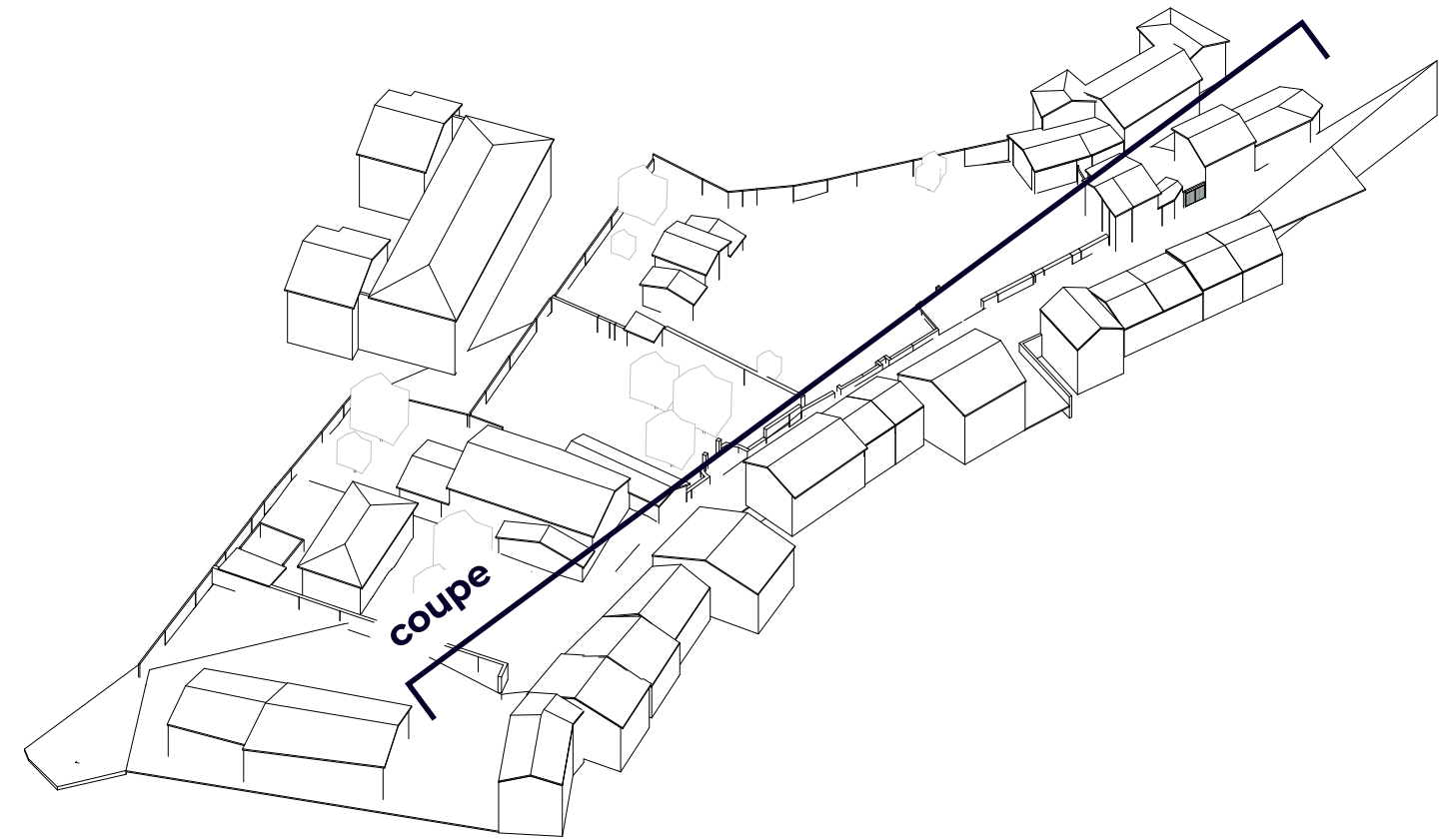
Un centre-bourg au patrimoine bâti remarquable

- **le Castrum** : pierres, tuiles vernissées, venelles, passages
- **la rue des Veloutiers** : voie ancienne



LE SITE_RUE DES VELOUTIERS

- une rue **étroite** avec des **respirations** (placettes)
- une **topographie importante**, des terrains en terrasse
- une **prédominance** du **végétal**
- un traitement des **limites** par des murs et **murets en pierre**



Porte existante en bois



Murets en pierre et frange arbustive



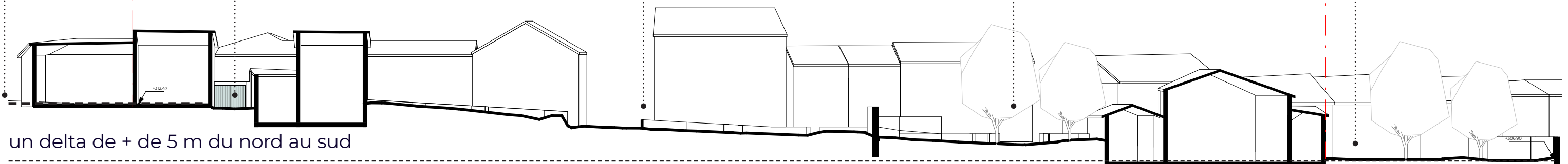
Ancienne cour et ses platanes



Arrière du gymnase et de la crèche

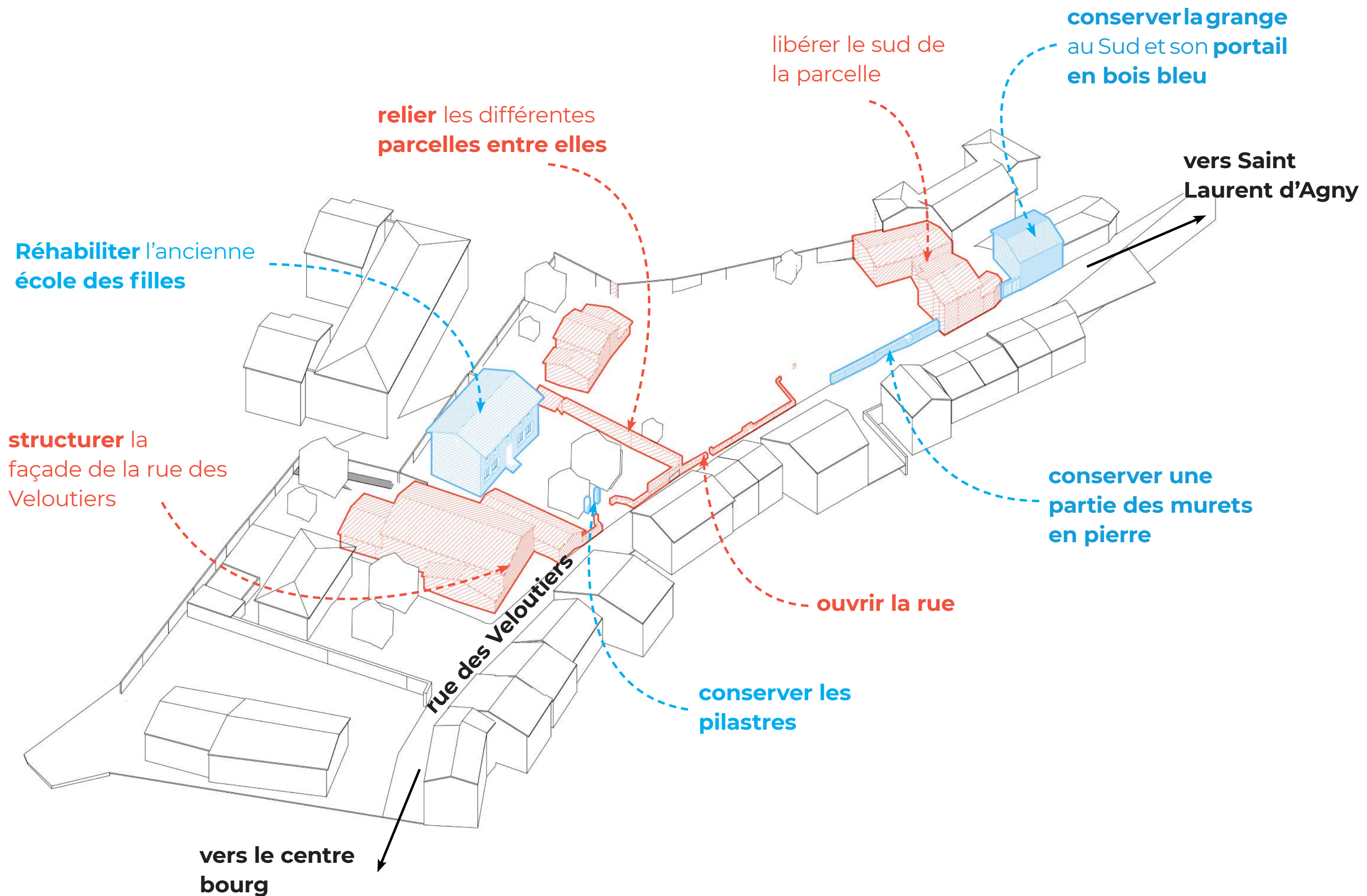


Passage entre bâtiments



un delta de + de 5 m du nord au sud

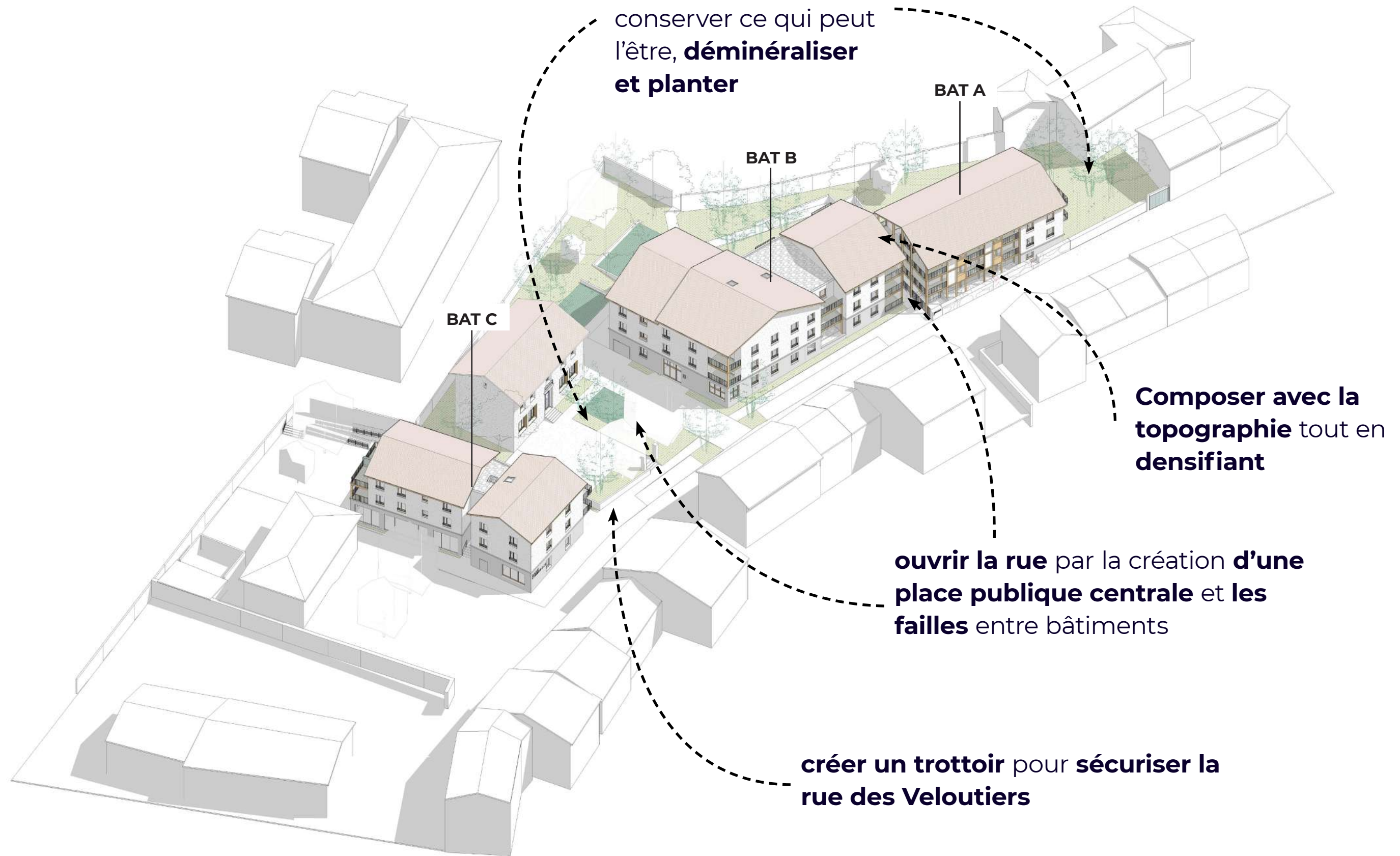
EXISTANT



LE PROJET

végétaliser :

conserver ce qui peut
l'être, **déminéraliser**
et planter



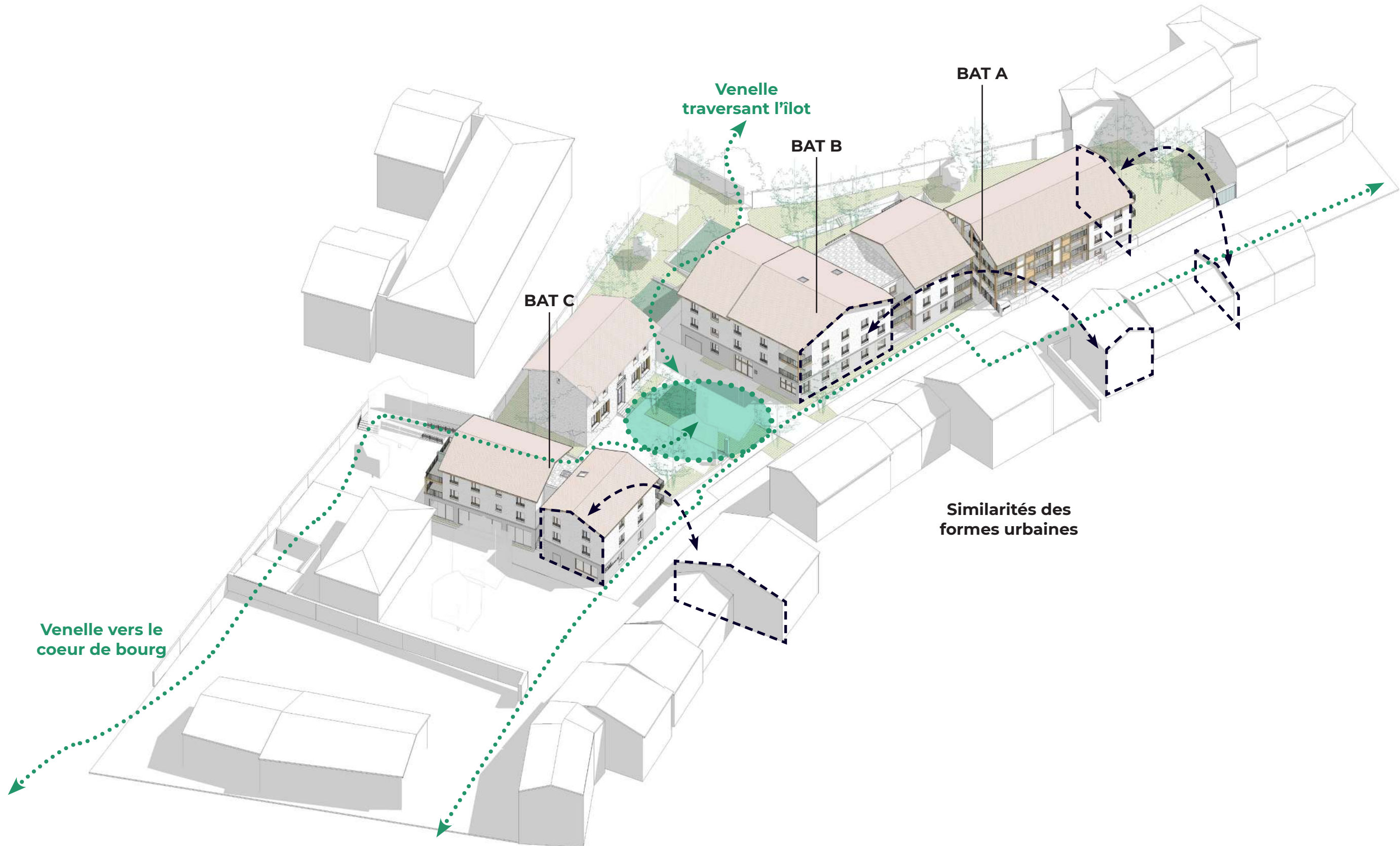
**Composer avec la
topographie** tout en
densifiant

ouvrir la rue par la création **d'une
place publique centrale** et **les
failles** entre bâtiments

créer un trottoir pour **sécuriser la
rue des Veloutiers**

LE PROJET_volumétrie

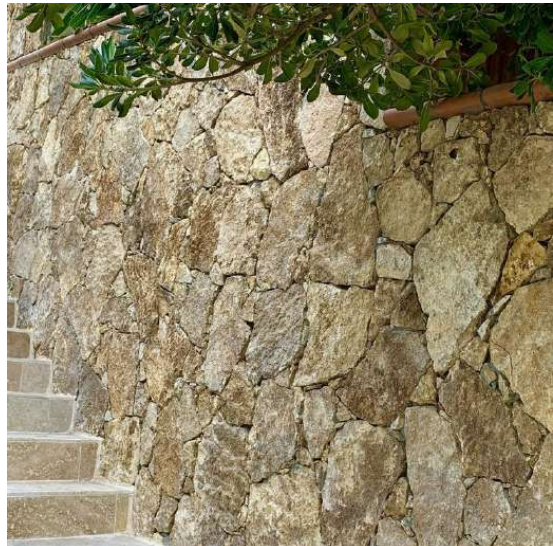
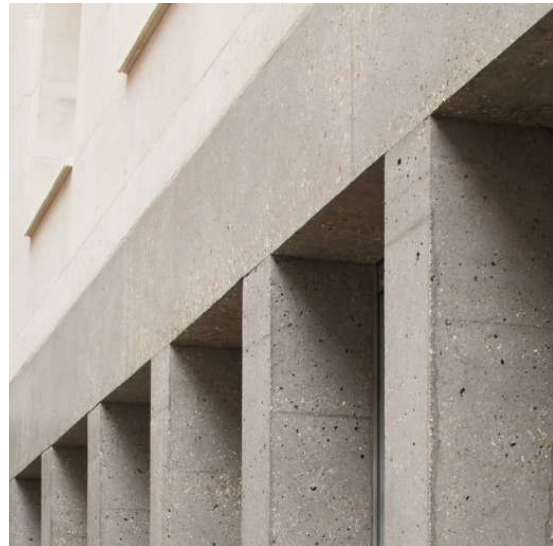
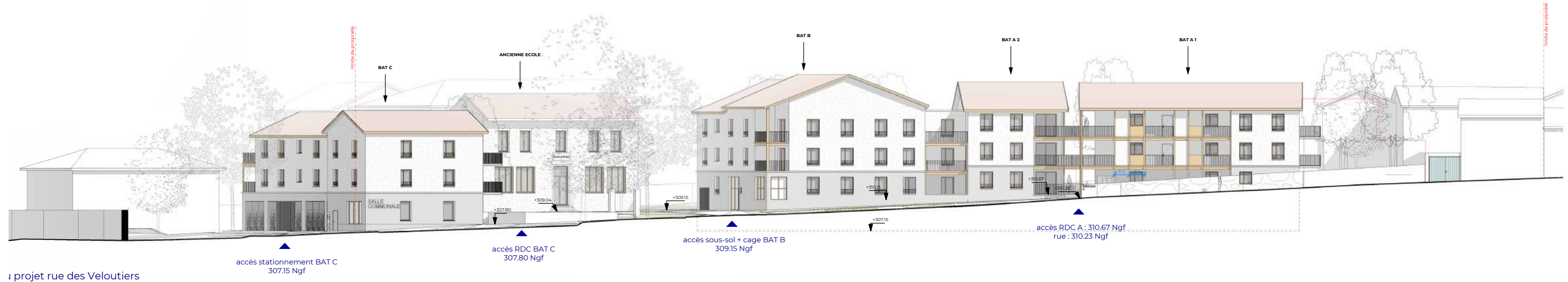
- > **suivre la pente de la rue** : adressage des nouveaux logements
- > **réinterpréter l'architecture "vernaculaire"** de centre bourg d'Orliénas



LE PROJET_façade et matières

> une **volumétrie épannelée** afin de rompre la masse

> **ouvrir les façades en rez-de-chaussée sur la rue** : local collectif résidentiel, salle commune des seniors, halls d'entrée



LE PROJET_plan masse

- > 13 places publiques
- > 8 places privées

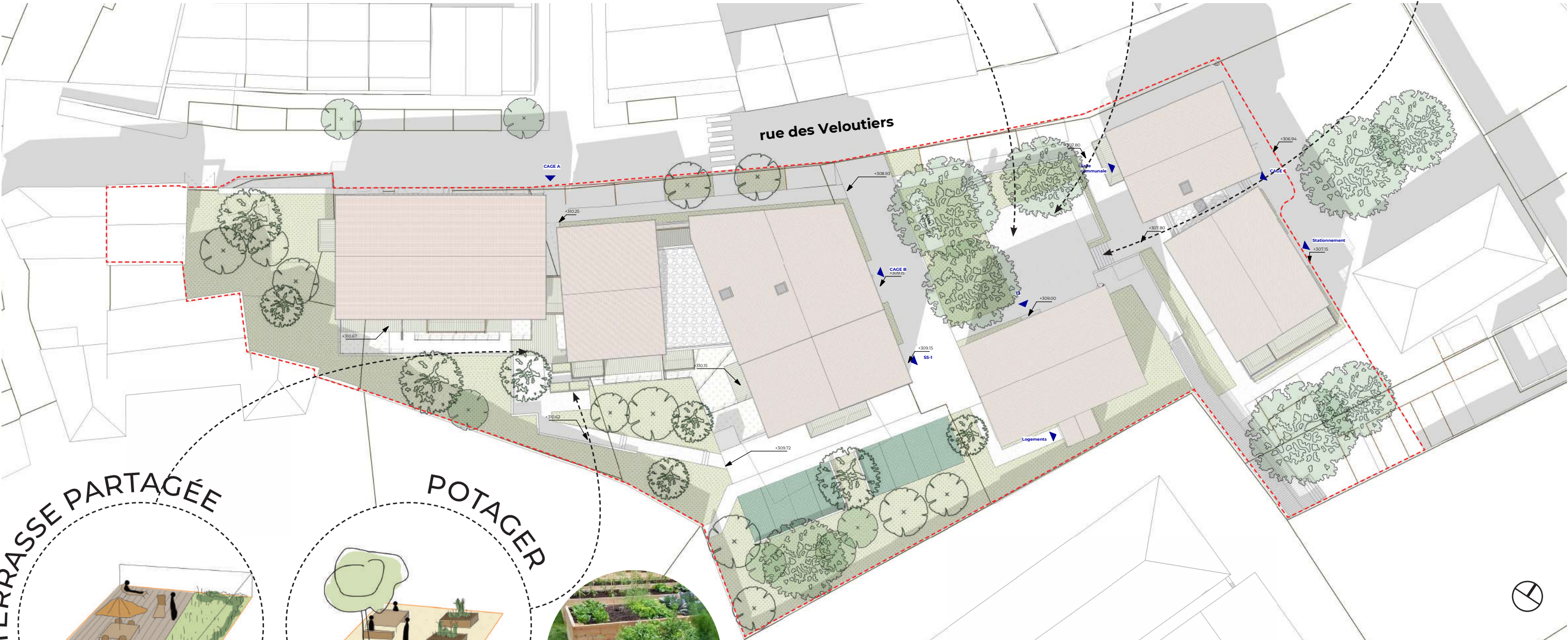


AMÉNAGEMENTS_les usages

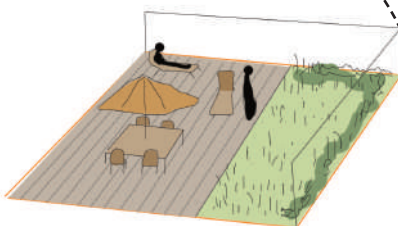
LA PLACE PUBLIQUE



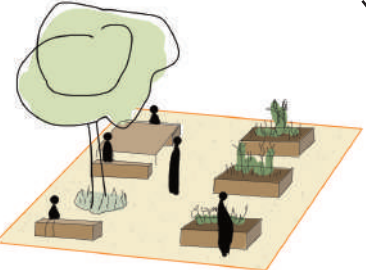
le mobilier



TERRASSE PARTAGÉE



POTAGER

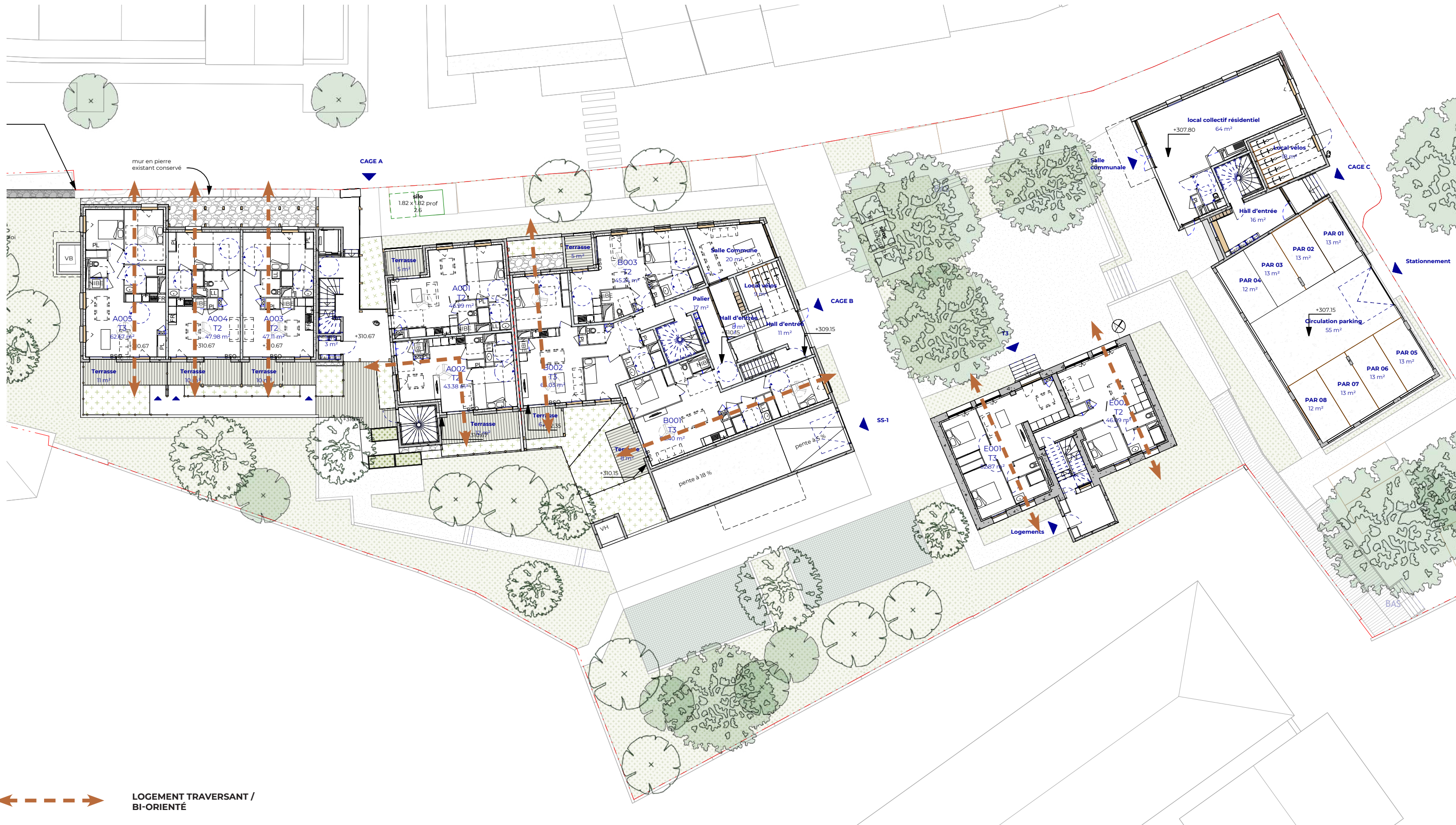


_plan rdc général

> Intimiser les logements :

BAT A : distancer les logements à Rdc de la rue

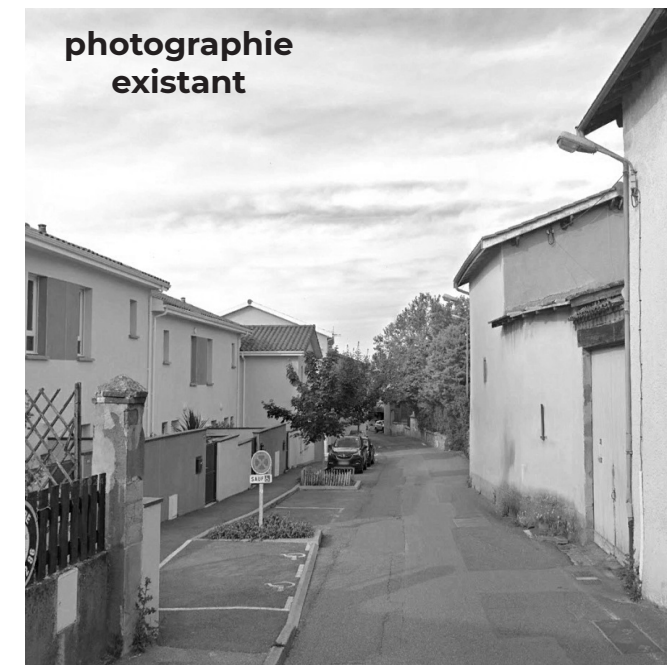
BTA B : un niveau de Rdc haut



_vues

- > Des **volumétries simples, inspirées du bâti local** : minérales, la présence du bois dans les menuiseries et la charpente avec dépassés de toitures
- > Des **toitures** à 2 pans en **tuiles**
- > Des **teintes naturelles** : **chaudes, claires**, désaturées
- > Quelques **modénatures** pour rompre la linéarité : **corniche** Rdc / R+1





photographie
existant



minéralité
enduit teinte
chaude claire



pierre
muret existant et
nouveau



terre
tuiles de teinte rouge



serrurerie
teinte vert sauge



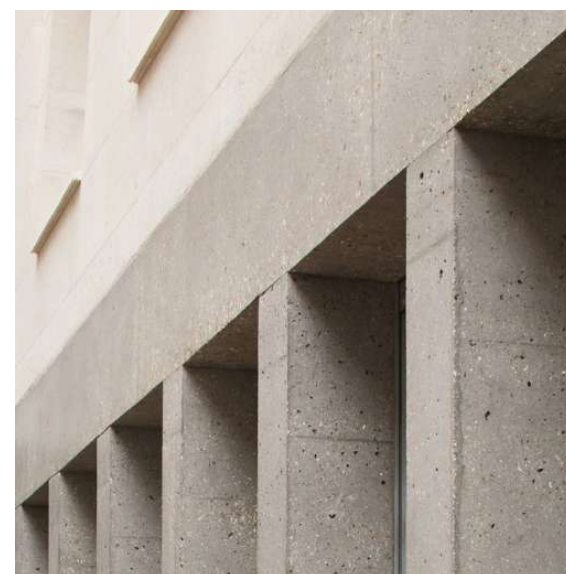
bois
débord de toiture, coursives



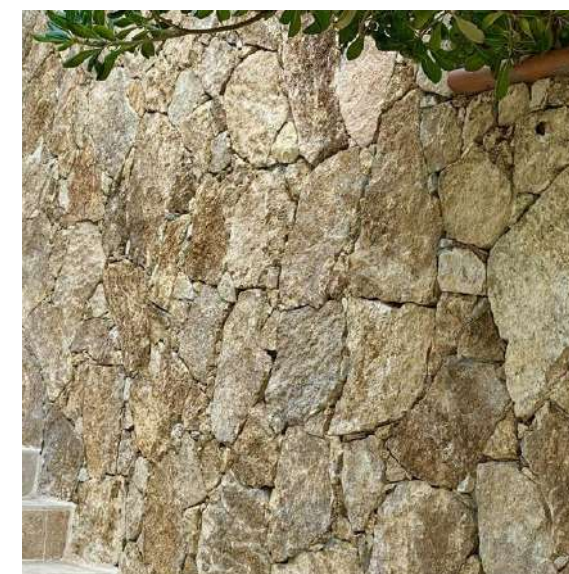
minéralité
enduit teinte chaude claire



minéralité
socle béton brut teinte naturelle



pierre
muret existant et nouveau



Synthèse de la programmation

38 logements locatifs sociaux — 43 stationnements privatifs — 13 stationnements publics — 2 salles communes



Bâtiments A & B

28 logements seniors

Type	Nb	Surface
T2	19	~48 m ²
T3	9	~65 m ²



31 stationnements

24 boxés sous-sol + 3 stationnements sous-sol et 4 extérieurs



Bâtiment C

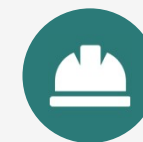
6 logements familiaux

Type	Nb	Surface
T2	2	~48 m ²
T3	2	~64 m ²
T4	2	~85 m ²



8 stationnements

couverts



Restructuration

4 logements familiaux

Type	Nb	Surface
T2	2	~45 m ²
T3	2	~53 m ²



4 stationnements

extérieurs

6 stationnements publics créés le long de la Rue des Veloutiers | 8 stationnements publics arrière du bâtiment C

Un programme adapté aux seniors

28 logements pensés pour le confort et l'autonomie des personnes de plus de 60 ans



Programme

19 T2 (2 pièces, ~48 m²)

9 T3 (3 pièces, ~65 m²)

Logements lumineux avec
balcons ou terrasses, brasseur
d'air, ventilation naturelle
de tous les logements



Accessibilité

Logements 100% adaptés

Douches extra plates
Circulations larges
Volets roulants électriques
Interphonie vidéo, ascenseur
à tous les étages



Espaces communs

2 salles communes (LCR)

Salle résidents : 20 m²
Salle polyvalente : 68 m²
Jardins partagés
Espaces paysagers

La vie de la résidence « sénior »

Des espaces partagés pour favoriser le lien social et le bien-vivre ensemble



Salle commune

20 m²

**Réservée aux résidents
des logements séniors**

Espace convivial pour
les échanges et rencontres
entre habitants
– espace rafraîchi



Salle polyvalente

68 m²

**Ouverte aux associations
et au tissu local
via convention d'utilisation**

Animation de la résidence
et du quartier
– espace rafraîchi



Espaces extérieurs

Jardins partagés

Potagers et bacs de culture
accessibles à tous

Espaces paysagers communs
Traversée piétonne publique
Mobiliier en réemploi

Accès aux logements locatifs sociaux « sénior »



Garantie sénior – Loi ASV

Objectif : pérennisation d'une résidence locatif conventionnée réservée aux seniors (attribution à 2/3 validée par la commune et la COPAMO)

Critère d'éligibilité :

- avoir plus de 60 ans
- Être en dessous des plafonds de ressource
- Ne pas être propriétaire – sauf cas particulier



Loyers mensuels indicatifs

Financement	T2	T3
PLAI (très social)	341 €	443 €
PLUS (social)	398 €	516 €
PLS (intermédiaire)	525 €	681 €

Loyers hors charges, hors APL. Aide personnalisée au logement (APL) possible selon ressources.



Plafonds des ressources mensuelles

Revenus mensuels net avant imposition

Ménage	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	1 190 €/mois	2 167 €/mois	2 817 €/mois
2 pers.	1 736 €/mois	2 893 €/mois	3 762 €/mois



Taux d'effort indicatif

PLAI
~23%
hors APL

PLUS
~18%
hors APL

PLS
~18%
hors APL

Calculé selon plafonds de ressource