



COMMUNE DE SERMERIEU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation du PLU
en date du 17 Décembre 2012,**

Le Maire,



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME : GENERALITES

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010, introduisent les Orientations d'aménagement et de programmation dans les plans locaux d'urbanisme pour l'élaboration du projet communal.

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est encadré par l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme : elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics au titre du L123-2-c, etc.).

Possibilité de contenu d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquels les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).
- Des coupes de principe pour le traitement des voies, des espaces publics, etc.

Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques (article L123-5 du Code de l'Urbanisme).

1. Orientation d'Aménagement et de Programmation : « Ouest-bourg »

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone UB Ouest du centre-bourg : empêcher l'enclavement de terrains non bâtis et anticiper sur la perméabilité d'une zone d'habitation future

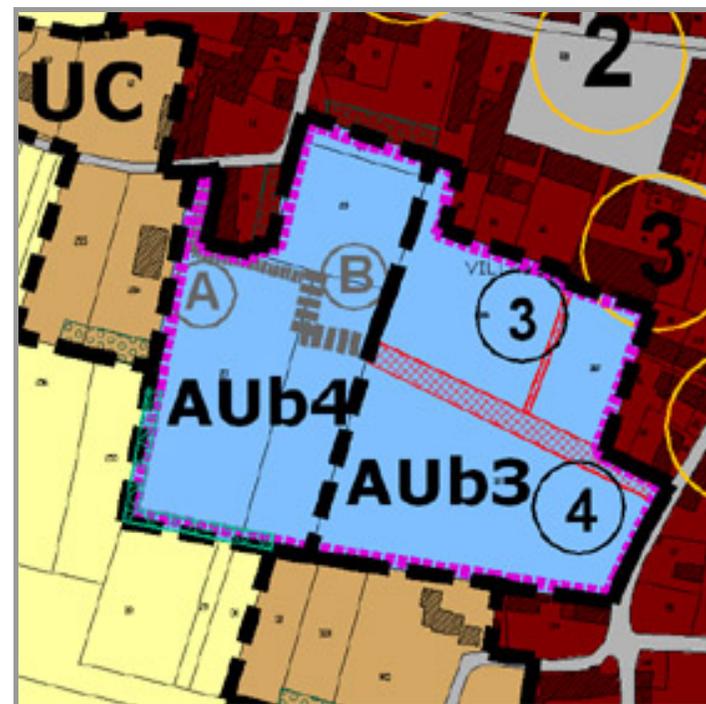
Cette zone AU située au Sud-ouest du centre-bourg, attenante à l'arrière de la mairie, est constituée de parcelles vierges de toute urbanisation sur environ 20000m². Elle est composée de deux secteurs AUb3 et AUb4 dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation diffèrent : la zone AUb3 sera urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements tandis que pour la zone AUb4, elle est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Au vu de sa situation en confortement du centre-bourg, de problématiques de desserte, la commune a souhaité encadrer l'urbanisation de cette zone par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ne pas créer un quartier cloisonné, et pour ne pas enclaver certains des terrains les plus éloignés des accès existants. L'OAP ne comporte pas de mesures spécifiques relatives à la protection du bâti nouveau vis-à-vis des nuisances de la salle des fêtes car celle-ci doit faire l'objet d'une totale réhabilitation en 2013 incluant la réduction de l'impact sonore de l'équipement sur son environnement immédiat.

Il est à noter que la zone AUb a également une condition d'ouverture à urbanisation liée aux capacités du lagunage de la commune. Ce lagunage arrivant prochainement à saturation, les zones AU ne pourront être urbanisables que quand il aura été étendu ou quand la commune sera raccordée à la station d'épuration de la plaine de Catelan par le Syndicat des Eaux Dolomieu-Montcarra.

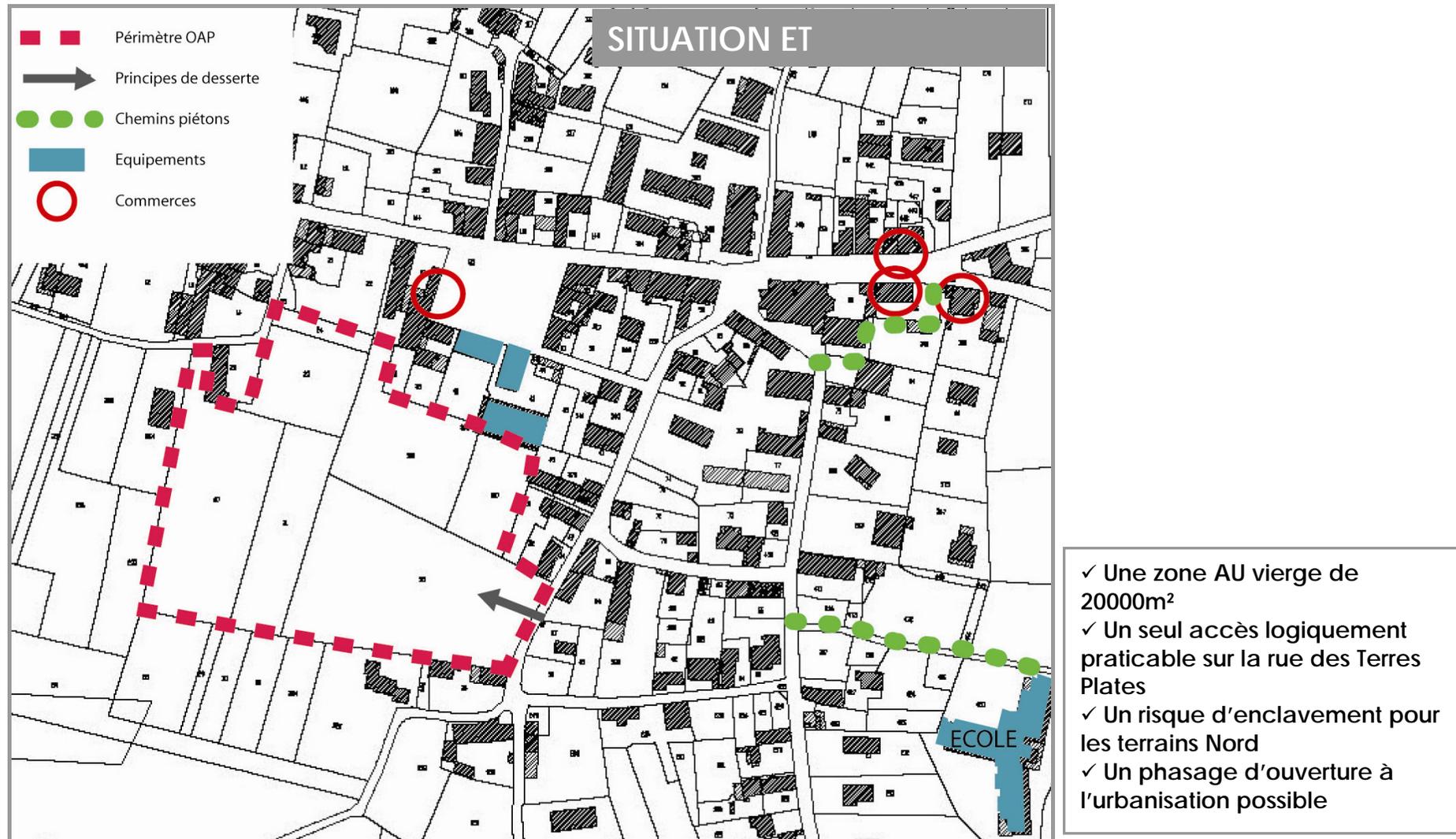
La première problématique du secteur concerne sa desserte. Il ne dispose que d'un seul accès réellement praticable, sur la rue des Terres Plates. L'urbanisation de la zone AUb3 pourrait alors donner lieu à la production d'un projet introverti refermé sur lui-même. Ce qui irait à l'encontre de la volonté politique affichée dans le PADD de rendre plus perméable le tissu du centre-bourg et de travailler plutôt à un tissu plus fonctionnel. Cependant la volonté de la commune est de ne pas permettre un accès côté Ouest sur la rue de Mont Dolet : la rue étroite, en accès sur la RD 244 en entrée de bourg, n'a pas vocation à supporter des flux supplémentaires. Un risque important de voir enclaver les parcelles les plus au Nord dans chacune des zones AUb3 et AUb4 par une urbanisation des parcelles Sud a motivé l'instauration d'une Orientation d'aménagement et de programmation sur ce site.

Il va ainsi s'agir à la fois de desservir l'ensemble des parcelles mais également d'anticiper sur une future connexion avec les terrains de la zone d'urbanisation future AUb4 à l'Ouest de la zone AUb3. La commune, pour ne pas empêcher l'urbanisation de l'Ouest de la zone mais aussi pour opérer un phasage de l'ouverture à urbanisation de la zone AUb4 anticipe sur une voirie traversante qui va permettre de connecter entre eux les deux secteurs. Elle intervient de manière forte dans la structuration du tissu sur ce nouveau quartier par un maillage viaire qui va permettre de desservir l'ensemble des terrains en contrôlant les flux



nouveaux de circulation sur les axes existants et par un maillage piéton qui va décloisonner le nouveau quartier et les quartiers situés de part et d'autre du site. L'ouverture à urbanisation de la zone AUB4 est conditionnée à la réalisation, à échéance 2018, de la voirie de la zone AUB3 par la commune.

Le choix est également affiché de créer une limite à l'enveloppe bâtie du bourg par la matérialisation d'une limite physique : un espace végétalisé en transition entre espace bâti / non bâti au Sud de la zone d'urbanisation future.



Objectifs d'aménagement :

- Participer au confortement du centre-bourg ;
- Décloisonner les terrains : éviter d'enclaver des terrains non bâtis ;
- Permettre une nouvelle connexion entre les quartiers Ouest et Sud du centre-bourg ;
- Permettre une circulation piétonne vers les commerces et équipements ;
- Matérialiser une limite claire et durable à l'urbanisation au Sud de la zone AU.

Principes d'organisation

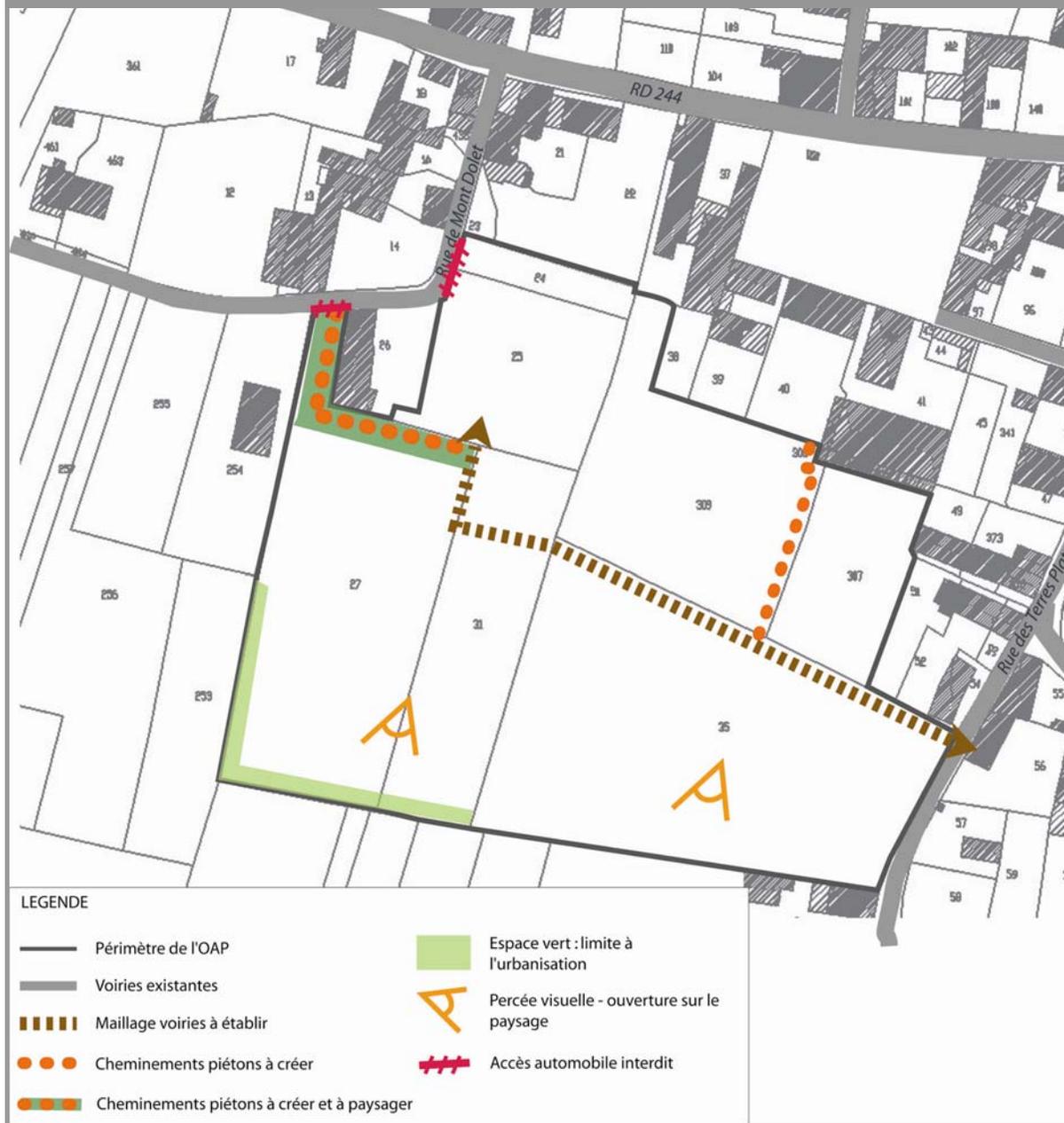
Desserte et accès

- Une desserte automobile par la rue des Terres Plates : à la fois une entrée et une sortie pour la zone AU qui ne peut pas connecter vers l'Ouest au vu des problèmes de sécurité si on augmente les flux automobiles sur cet axe. L'enjeu : créer une voirie qui permettra une connexion avec le secteur AUb4 dont l'ouverture à urbanisation est conditionnée à la réalisation de ladite voie. La commune inscrit un emplacement réservé pour la voie et prévoit sa réalisation à échéance 2018. ;
- Une liaison piétonne à prévoir pour relier directement la place de la mairie à ce nouveau morceau de quartier : éviter aux piétons de circuler par la rue des Terres Plates relativement étroite et permettre aux habitants du Sud du bourg de passer par ce cheminement sécurisé pour rejoindre le pôle administratif de la commune.
- Un maillage piéton à continuer vers l'Ouest : l'accès automobile côté rue de Mont Dolet est interdit pour des raisons de sécurité sur l'axe étroit et sa connexion avec la RD 244. Cependant un accès piéton est préconisé pour relier de manière directe la rue de Mont Dolet au nouveau quartier. Par ailleurs ce chemin piéton assurera une connexion Ouest-Est en direction de la rue des Terres plates qui participera de l'amélioration de la fonctionnalité du quartier.

Vues et perspectives paysagères

- Un principe d'espaces vert à respecter : la création d'un espace vert, qui pourra prendre la forme d'une haie végétalisée composée d'essences diverses et locales, est préconisée. Un « mur végétal » sous la forme d'une haie uniforme est à proscrire, l'utilisation d'essences diversifiées permettant une meilleure intégration au paysage bocager environnant. Il s'agit par la création de cette haie de proroger une limite verte existante (haie en bordure des propriétés Sud), de gérer une transition vers l'espace agricole environnant en respectant la végétalisation attenante au site et en même temps d'instaurer une limite visible et intangible sur l'ensemble du Sud de la zone AUb4 qui va marquer une limite à l'urbanisation pour le centre-bourg.
- Un principe de percées visuelles : des « trouées » à établir entre les zones d'implantation des constructions nouvelles pour conserver des perspectives sur le paysage au Sud et ne pas occasionner de gêne sur les constructions existantes en amont de la zone AU.

PRINCIPES D'ORGANISATION SUR LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT OUEST



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Équipement à réaliser	Echéance
Voirie	2018

Éléments structurants de l'aménagement :

- Le maillage viaire
- Les principes de connexions aux quartiers environnants
- Les principes d'espaces verts et d'espaces de respiration qui permettent la gestion des ouvertures sur le grand paysage et la gestion des limites avec les constructions voisines

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation : Nord - école

L'orientation d'aménagement et de programmation du Nord de l'école : accompagner et structurer l'émergence d'un nouveau quartier

La commune de Sermérieu après avoir identifié des potentiels d'urbanisation en confortement du centre-bourg, conformément à son projet politique et aux prescriptions du SCOT et des lois nationales, a fait le choix d'accompagner l'aménagement de ces terrains classés en zones UB et AU (deux secteurs AUb1 et AUb2 urbanisables à la condition d'une opération d'ensemble) par une Orientation d'aménagement et de programmation.

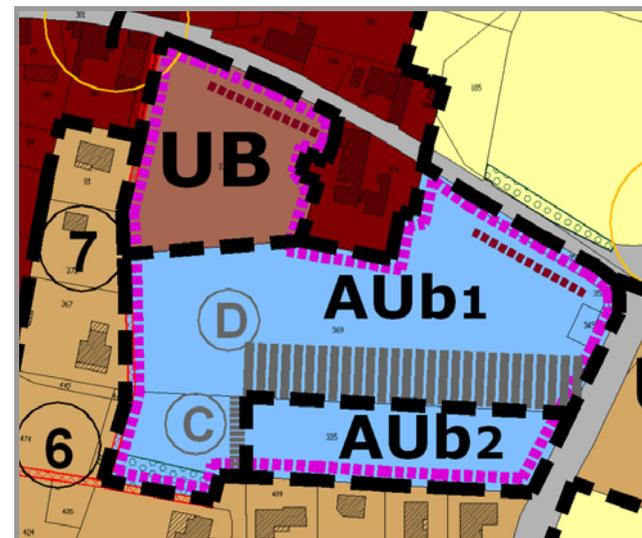
Elle a choisi, dans le cadre de la révision de son PLU, de mettre en place un projet de développement et de réorganisation fonctionnelle de son centre-bourg, lieu privilégié de la mixité et de la densité et pôle de vie structurant à l'échelle de la commune. Le centre-bourg est à conforter pour ce côté symbolique mais aussi dans une optique plus fonctionnelle qu'aujourd'hui : soit un choix de créer des espaces publics qui font défaut à Sermérieu, une volonté de mettre l'accent sur un usage piéton du centre-bourg en favorisant des circulations transversales et piétonnes en direction des quartiers et hameaux environnants et des équipements communaux.

Il est à noter que la zone AUB a également une condition d'ouverture à urbanisation liée aux capacités du lagunage de la commune. Ce lagunage arrivant prochainement à saturation, les zones Au ne pourront être urbanisables que quand il aura été étendu ou quand la commune sera raccordée à la station d'épuration de la plaine de Catelan par le Syndicat des Eaux Dolomieu-Montcarra.

Les tènements concernés par l'Orientation d'aménagement et de programmation Nord-école sont situés à proximité immédiate du centre-bourg, de la RD 244 et des équipements de la commune (mairie, foyer rural, école). Leur ouverture à l'urbanisation est encadrée pour éviter l'émergence de nouveaux lotissements sans connexion au tissu bâti existant ou l'apparition de voiries en impasse sans maillage fonctionnel avec les axes desservant le centre-bourg. Il s'agit surtout de permettre une meilleure logique de circulation sur les abords du nouveau quartier, sans apporter de charge supplémentaire à la zone école confrontée à des problématiques à la fois de circulation et de stationnement aux heures de sorties de l'école. La commune s'engage à réorganiser la circulation sur le parking de l'école pour le sécuriser (mixité d'usage voitures-élèves) et le nouveau quartier participe des améliorations en matière de circulation. Il s'agit également de renforcer les accès piétons par de nouveaux cheminements directs vers le centre-bourg.

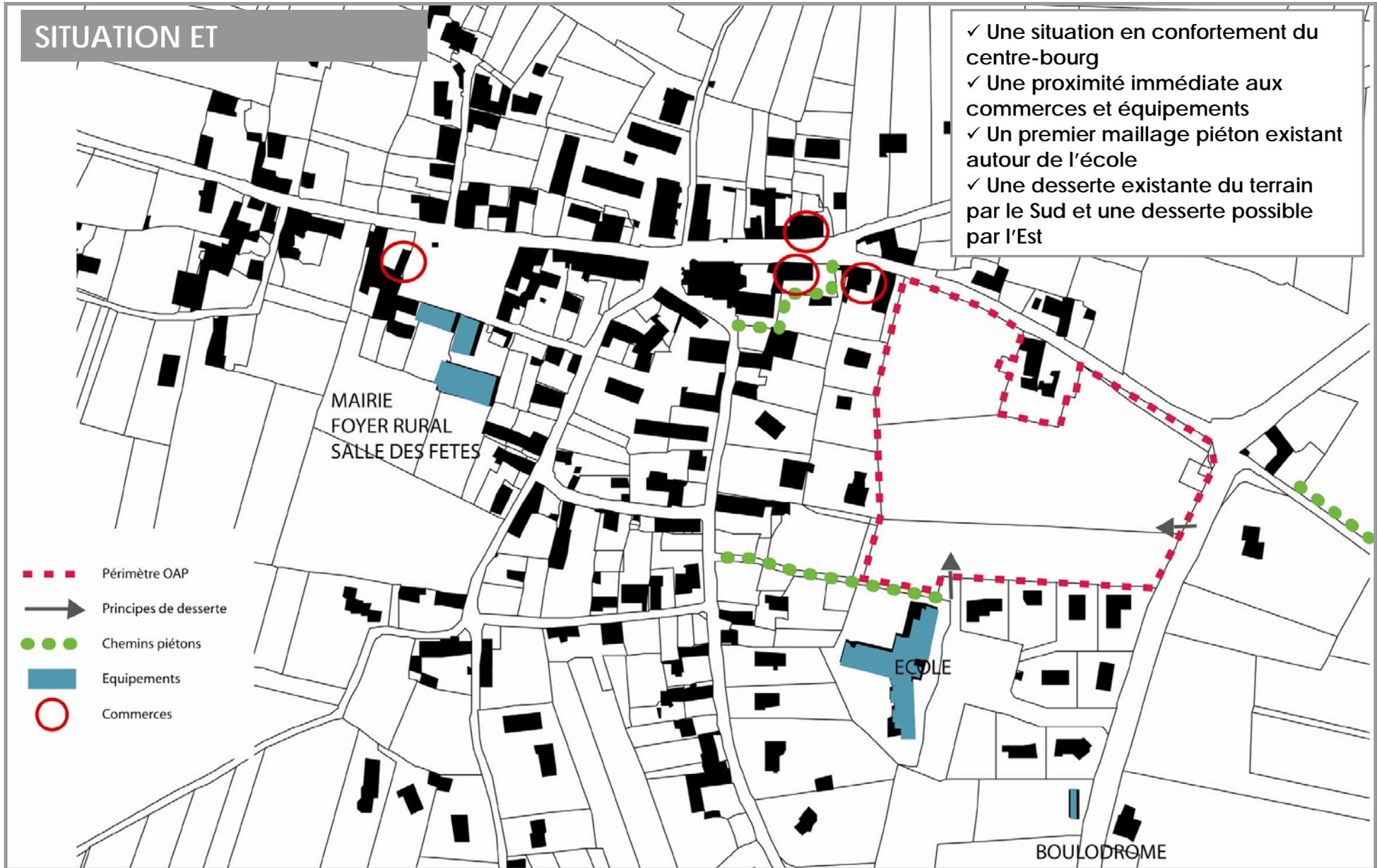
Les terrains sont également situés en entrée de bourg depuis Morestel, avec un enjeu de structuration important pour la qualité paysagère de l'Est du centre-bourg. Il s'agit de « fermer » l'enveloppe du bourg sur sa partie Est en urbanisant les terrains à proximité immédiate de l'école et des futurs équipements de la commune.

Un problème de sécurisation des accès sur la RD pour les terrains en UB et l'Est de la zone AUb1 a aussi demandé à la commune de se pencher particulièrement sur l'aménagement de ces terrains : un manque de visibilité au niveau du carrefour RD 244-RD 244a, une gestion de la nuisance due à la circulation, soit un besoin de gérer les accès sur la RD244 au nord des tènements.



SITUATION ET

- ✓ Une situation en confortement du centre-bourg
- ✓ Une proximité immédiate aux commerces et équipements
- ✓ Un premier maillage piéton existant autour de l'école
- ✓ Une desserte existante du terrain par le Sud et une desserte possible par l'Est



- Périmètre OAP
- Principes de desserte
- Chemins piétons
- Equipements
- Commerces

Objectifs d'aménagement :

- Participer au confortement du centre-bourg ;
- Gérer les implantations le long de RD 244 ;
- Assurer une bonne insertion dans la pente et dans l'environnement bâti ;
- Favoriser un maillage viaire qui assure un tissu perméable en désengorgeant la circulation sur la zone école ;
- Décloisonner le centre-bourg par le renforcement du maillage piéton ;
- S'appuyer sur une végétalisation des lieux pour connecter le centre-bourg aux quartiers environnants.

Principes d'organisation

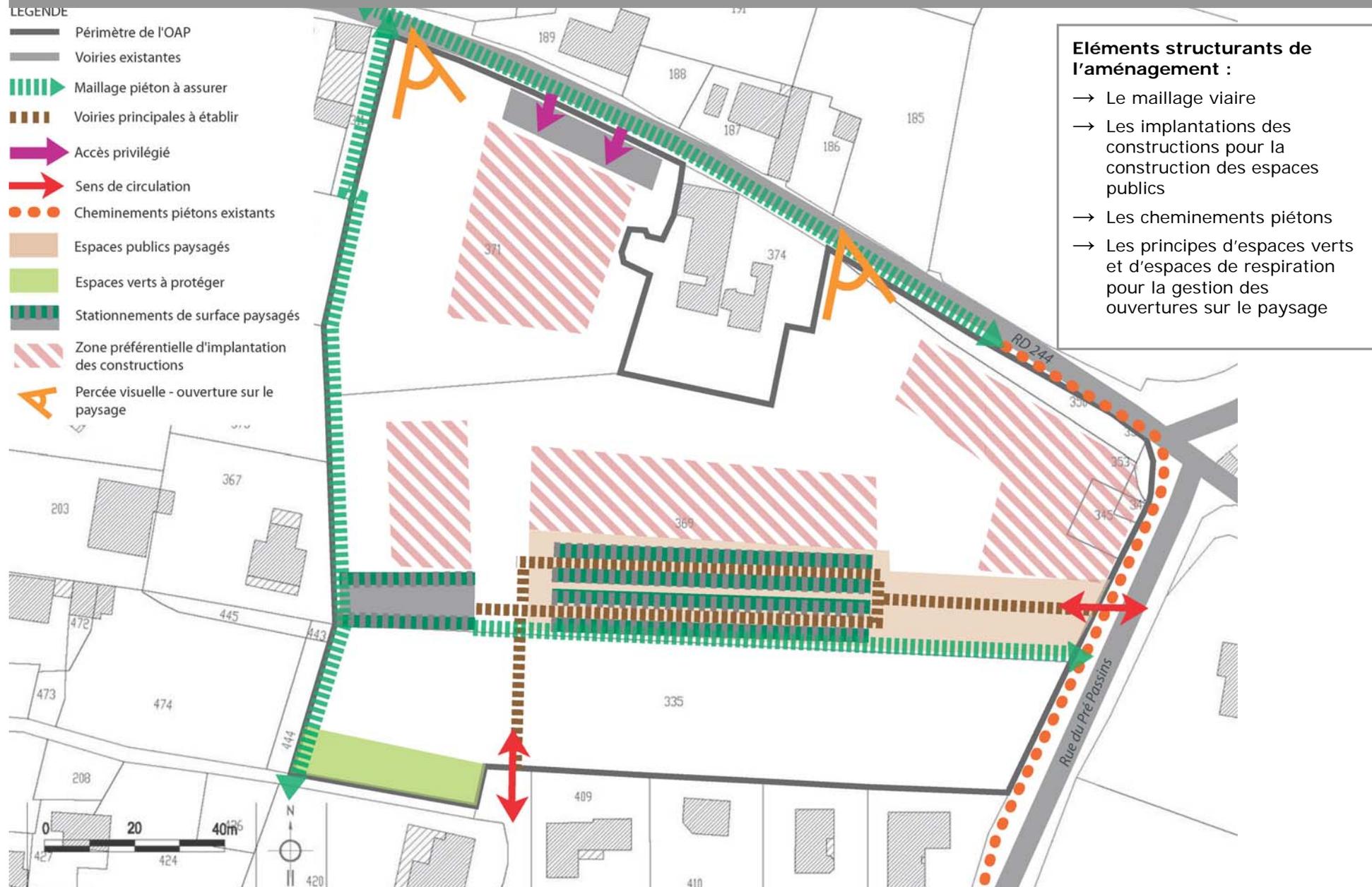
Desserte et accès

- Une desserte automobile privilégiée par l'Est du site, avec une entrée sur la rue du Pré Passins et une canalisation des circulations à l'intérieur du tènement par un système viaire permettant une circulation en aller-retour. L'accès Sud-ouest (par l'école) doit permettre une perméabilité entre le nouveau quartier et le secteur école sans augmenter de manière significative les circulations autour du parking de l'établissement malgré un apport de population nouvelle. Sachant que la possibilité est laissée aux habitants de ne pas s'engager sur le site de l'école qui peut être saturé aux heures de sorties : la voie en double allée sur le tènement du nouveau quartier permet à la fois une connexion avec la voirie de l'école mais aussi une autonomie de fonctionnement pour le quartier créé. Une alternative à un passage devant l'école est mise en avant ;
- Une desserte de la zone UB par le Nord : des raisons de sécurité sur le carrefour entre la RD 244 et la RD 244a demandent une gestion des accès au tènement de manière décalée vis-à-vis du carrefour. Un cône de vue à préserver est instauré et l'accès pourra se faire sur la partie la plus à l'Est du tènement en bord de RD 244.
- Des dessertes piétonnes pour un espace traversant et ouvert : un premier réseau piéton existe autour de l'école et des commerces du centre-bourg. Il sera nécessaire de s'appuyer dessus pour renforcer le maillage piéton avec la création de nouvelles connexions : trottoirs et espaces piétons autour de la desserte viaire pour la traversée du nouveau quartier et principe de traversée piétonne Nord-Sud à élaborer dans la partie Nord du tènement (liaison entre la zone AUb1, la zone UB et la RD 244).

Principes urbains et paysagers

- Les typologies d'habitat devront se rapprocher de celles observées dans le tissu ancien du centre-bourg : des volumes simples, une toiture à 4 pans et un respect des implantations des bâtiments riverains du site ;
- Un espace vert à créer en proximité immédiate de l'école : pour proroger l'existant à côté du chemin piéton et pour permettre un espace récréatif, vert, en coupure entre le bâti en amont et la zone école en aval (nuisances sonores, coupure entre l'équipement et la zone d'habitations). De plus, les espaces verts étant peu présents au cœur du centre-bourg, intégrer un espace de respiration dans le tissu permet d'améliorer la qualité paysagère du site et de diminuer les îlots de chaleur urbains que l'urbanisation du site va engendrer ;
- Des aires de stationnement qui devront être paysagées pour conserver cet esprit vert participant de l'identité de la commune ;
- Des espaces verts à conserver ou recréer autour du nouveau bâti : pour accentuer les respirations dans le tissu et se rapprocher de « l'esprit végétal » des zones naturelles environnantes (sortie du bourg) ;
- Des vues et autres espaces de respiration à conserver ou à privilégier : la situation en coteau permet des vues sur le vallon et les zones d'habitat en contrebas qui sont à préserver, notamment dans le cadre de l'implantation de nouvelles constructions ou d'aménagement d'espaces publics le long de la RD 244. Il s'agira de porter attention à l'impact de tout aménagement ou construction au regard du tissu existant en amont et de ne pas créer un front bâti continu sur la RD 244 qui fermerait les perceptions actuelles sur le paysage environnant.

PRINCIPES D'ORGANISATION SUR LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT NORD



3. Orientation d'Aménagement et de Programmation : « AU équipements »

L'orientation d'aménagement et de programmation « AU équipements » : permettre l'essor d'une nouvelle zone d'équipements pour la commune

La commune de Sermérieu affiche un réel besoin en matière d'équipements sportifs et de loisirs. Depuis la vente du château du Marteray, il n'y a par exemple plus de terrains de foot sur la commune et de manière générale le besoin d'un gymnase est avéré. La commune ne disposant que d'un terrain à proximité de l'école et des terrains sportifs actuels mais d'une dimension insuffisante, elle souhaite se donner l'opportunité à la fois de réaliser un équipement qui fait clairement défaut, et de réaliser une réelle zone d'équipements dans le centre-bourg.

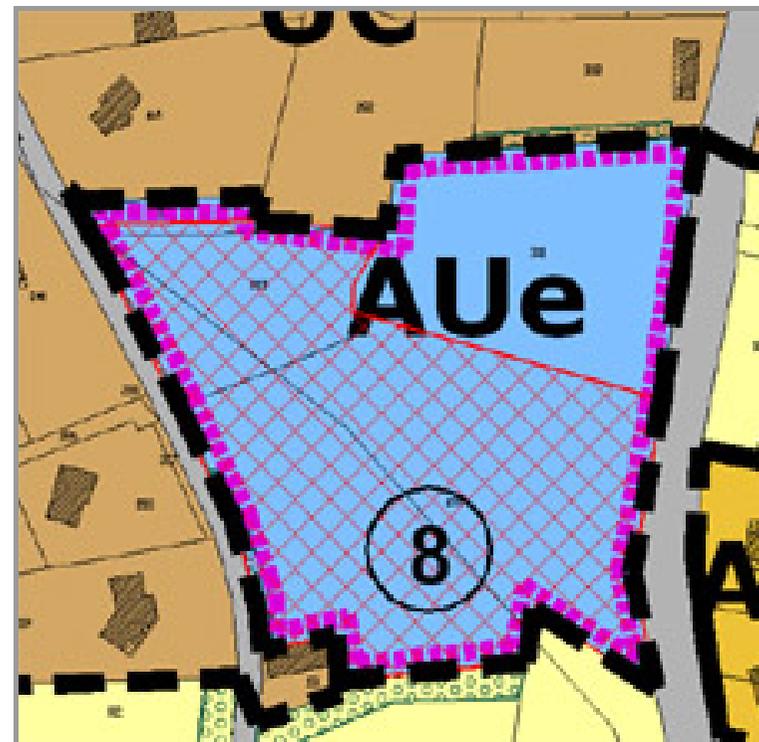
Dans l'optique de réaliser à terme le gymnase et des terrains de sports, la future zone d'équipements va au-delà du terrain communal (terrain Nord-est) pour se donner des potentiels suffisants à la réalisation de ces projets et permettre en même temps une cohérence d'ensemble dans l'opération.

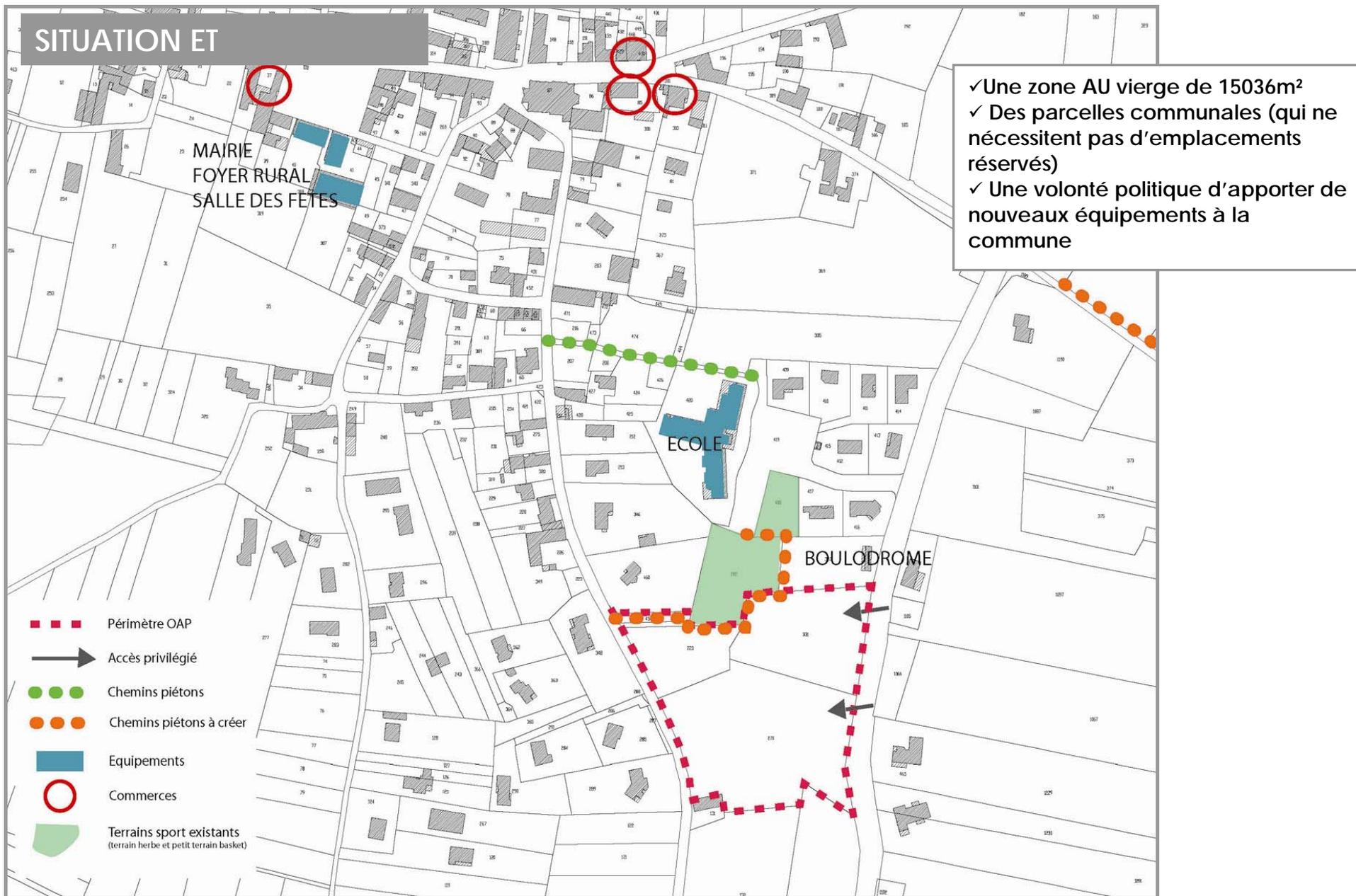
Il est à noter que la zone AUe a également une condition d'ouverture à urbanisation liée aux capacités du lagunage de la commune. Ce lagunage arrivant prochainement à saturation, les zones AU ne pourront être urbanisables que quand il aura été étendu ou quand la commune sera raccordée à la station d'épuration de la plaine de Catelan par le Syndicat des Eaux Dolomieu-Montcarra.

Ainsi une Orientation d'aménagement et de programmation est définie sur l'ensemble de la zone AUe à vocation d'équipements. Elle encadre des principes de voirie en interconnexion Est-Ouest, une continuité du maillage piéton existant à proximité du site et permet la réalisation d'un nouvel espace public sur la commune avec la création d'un parc public à l'Ouest du site.

La volonté des élus est de permettre la réalisation du gymnase et d'équipements sportifs en améliorant la fonctionnalité du quartier autour de l'école, pôle ayant un rôle essentiel dans les enjeux de circulation. Ainsi une nouvelle connexion viaire au niveau du gymnase facilite les circulations entre le secteur de Chatailles et de l'école. Cette connexion est doublée d'une transversale piétonne au Nord de la zone AUe qui accentue la perméabilité et la fonctionnalité multimodale du quartier.

Ne disposant d'aucun espace public de qualité à part la place de la mairie très minérale, la commune a souhaité inscrire la réalisation d'un espace vert ou parc public à l'Ouest du site : à proximité immédiate de l'école et pouvant être le support d'un espace de jeux pour enfants, ce parc pourra constituer le lieu de sociabilités et de rencontres qui manque aux habitants. Il participe de l'identité du centre-bourg par une végétalisation et une offre en espace public aujourd'hui absente à Sermérieu.





Objectifs d'aménagement :

- Créer une nouvelle zone d'équipement à proximité de l'école et des terrains de sport existants ;
- Apporter un espace public de qualité, un parc, pour pallier l'absence de lieu de rencontre sur la commune ;
- Rendre perméable le tissu du bourg.

Principes d'organisation

Desserte et accès

- Une desserte automobile est actuellement possible par l'Est des tènements, par la rue de Pré Passins. Permettre une perméabilité des tissus du bourg demandera une connexion Est-Ouest entre cette rue et la rue de Chatailles pour désenclaver la future zone d'équipement et éviter aux habitants de Chatailles de remonter par le centre-bourg pour accéder au nouveau pôle d'équipements. ;
- Une desserte piétonne est travaillée : en complément de l'offre existante et des projets impulsés dans les autres OAP du PLU, un nouvel axe piéton Est-Ouest est instauré au niveau de la zone d'équipements. Il permet de relier le secteur de Chatailles aux équipements puis au pôle école existant en évitant de contourner l'école par le Nord (principe de maillage piéton) : la fonctionnalité piétonne du centre-bourg est ainsi renforcée.

Principes urbains et paysagers

- Un principe de stationnements paysagés : des stationnements nécessaires à l'opération liés à la trame viaire, avec la possibilité pour la commune de réaliser ultérieurement des zones de parking supplémentaires au fur et à mesure de la réalisation des équipements annexes au gymnase (terrains de foot, de tennis, etc.) tout en bénéficiant d'une possibilité de foisonnement des stationnements avec la présence de plusieurs équipements dont les fréquentations peuvent se compléter ;
- Un espace vert public, type parc, pouvant accueillir une aire de jeux pour enfants : un espace végétalisé pour créer des espaces récréatifs verts, en continuité avec la végétalisation existante dans les quartiers environnants, un espace public de qualité pour offrir un lieu de rencontre aux habitants ;
- Des espaces verts – tampons à conserver : des haies ou des reliques de haies sont présentes entre le terrain de boules et le site concerné par l'OAP et du côté de la rue de Chatailles. Dans le respect du principe politique de conservation des haies sur le territoire au titre paysager et au vu du rôle de tampon que peuvent jouer ces haies entre espaces pavillonnaires ou public / nouvelle zone d'équipement, leur préservation est nécessaire.

PRINCIPES D'ORGANISATION SUR LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT « AU »

