

Plan Local d'Urbanisme

Saint Sorlin de Morestel (38)

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Approbation

épode
études - maîtrise d'oeuvre

Siège social : Chambéry
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : info@epode.eu - www.epode.eu
Antenne : Annecy le Vieux
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux
Tél : 04 50 51 48 54

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics et collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

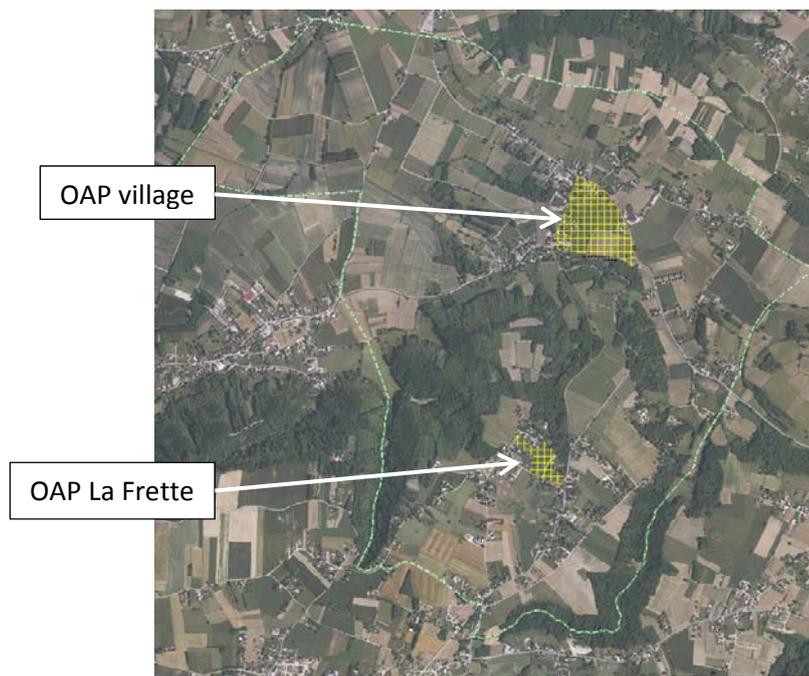
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La commune de Saint Sorlin de Morestel a souhaité préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux identifiés lors du diagnostic en matière de fonctionnement communal et de composition.

Le plan de zonage se compose de 2 orientations d'aménagement et de programmation qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation autour des deux pôles principaux,
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des deux villages,
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines,
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec le rythme préconisé par le SCoT et avec les capacités des équipements.



Localisation des secteur d'OAP - Épode

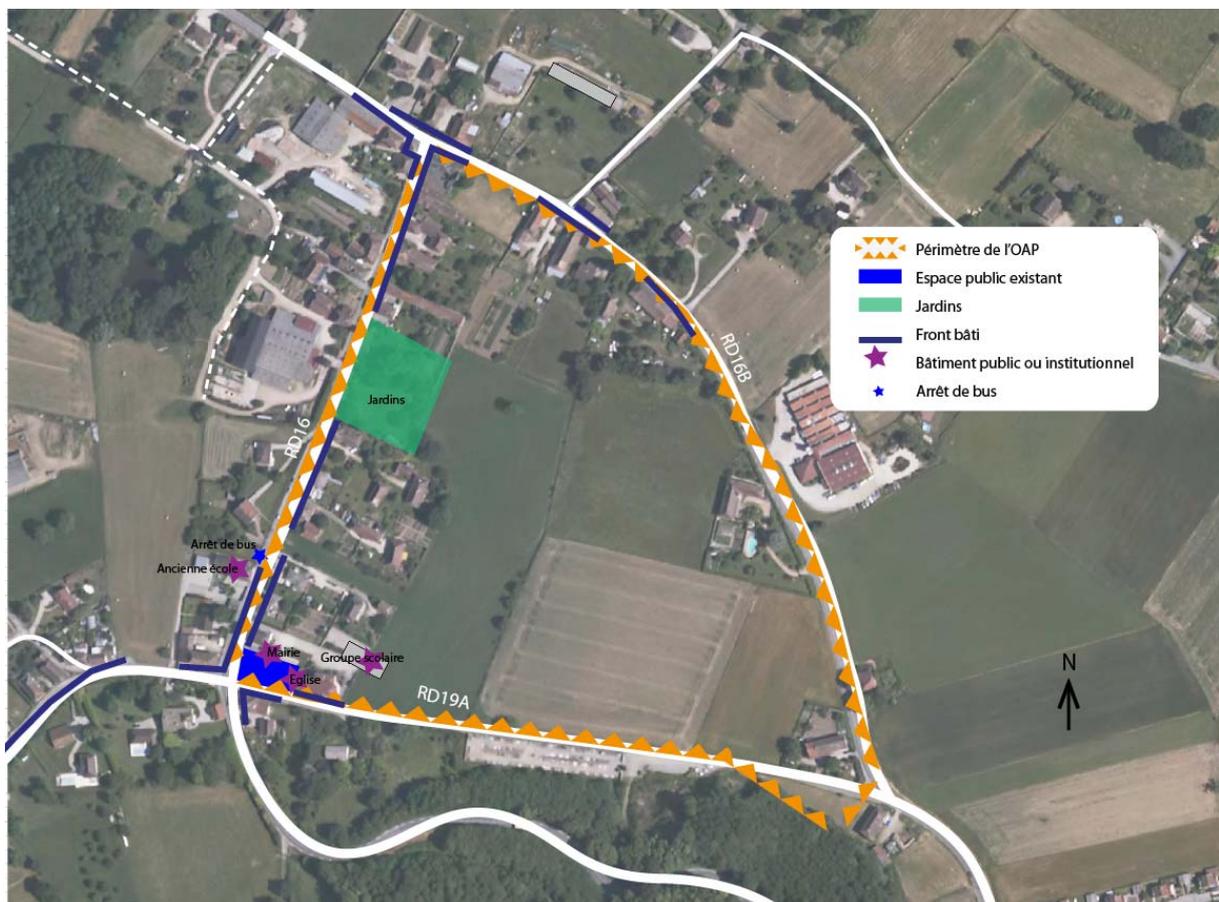
Extension du Village de Saint Sorlin de Morestel

1 Caractéristiques du site

Le secteur d'OAP, correspond à la partie Est du village de Saint Sorlin de Morestel. Le village est marqué par une implantation au cœur de la plaine et une urbanisation linéaire le long de la départementale D16 rassemblant les équipements publics et collectifs. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier d'habitat.

Dans le périmètre, un tènement d'un seul tenant non construit organisé entre les routes départementales D19A, D16 et D16B, qui sont les principales voies de circulation de la plaine, se présente comme le pôle préférentiel de développement du centre village.

Le site est marqué par une faible pente du Sud vers le Nord liée à la présence du versant et du plateau de La Frette. Le site offre une grande perspective sur le centre village et notamment sur le pôle d'équipements constitué de l'église et le nouveau groupe scolaire.



Etat initial du site – Analyse Epode

2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Comme le précise le PADD, le village est le pôle préférentiel de développement de la commune. « Toutefois au regard des orientations du SCOT et des principes de gestion économe voulus par les élus, l'objectif poursuivi par le présent projet est d'amorcer l'organisation de ce pôle principal

à long terme. Ainsi le village est affirmé comme le pôle d'équipement communal autour duquel va se construire une réflexion globale d'aménagement, d'urbanisme, de déplacement et d'équipements dans un contexte de mise en valeur des trames paysagères et environnementales.»

La présente orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif d'organiser le développement du village autour du nouveau groupe scolaire et d'anticiper le futur en matière d'équipements et d'infrastructures publiques. Sans anticiper le développement à long terme, il s'agit de se laisser les opportunités pour un développement cohérent à long terme.

Principes obligatoires :

En tout état de cause, la réflexion d'aménagement de ce secteur devra assurer une continuité urbaine, et une perméabilité des déplacements doux en lien avec les constructions du centre village qui le bordent. Ces aménagements doivent être envisagés dans la perspective de création d'une nouvelle entrée de village. La préservation des perspectives aujourd'hui offertes sur l'église et la nécessité de créer un front urbain paysagèrement cohérent sont les principaux éléments cadrant le projet de développement.

Aucun programme de construction n'est envisagé en l'état outre l'urbanisation des dents creuses, l'objectif est de conserver le caractère rural du secteur et d'initier la réflexion d'aménagement pour les décennies à venir notamment en matière d'espaces, d'équipements et d'infrastructures publiques.

Le PLH approuvé prescrit la réalisation de 6 logements aidés sur la commune de Saint Sorlin de Morestel. Ces logements seront réalisés :

- sur les parcelles communales de l'ancienne école
- sur la parcelle communale le long de la RD16B dès lors que le réseau d'assainissement sera mis aux normes.

3 les principes d'aménagement

3.1- organisation globale du site (accès et desserte interne)

Le tènement disponible représente une superficie de 8 hectares environ. La réflexion sur les équipements publics se fera en plusieurs temps.

Dans un premier temps il s'agit d'organiser les perméabilités et d'ouvrir le tènement en arrière du village. Il s'agit d'aménager des cheminements doux entre la RD16B au niveau de la parcelle communale et le groupe scolaire. Des cheminements perpendiculaires facilitant l'accès à la RD19A sans avoir à emprunter la départementale accidentogène sont également envisagés.

Dans un second temps de nouveaux accès automobiles pourront être envisagés avec un double objectif : organiser les circulations et les stationnements autour du groupe scolaire et aménager une desserte pour le cœur du tènement qui pourrait à long terme s'urbaniser.

L'aménagement de l'arrière du village pourra intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces devront être anticipés au regard des infrastructures qui seront réalisés dans le présent PLU.

Dans un même temps le carrefour d'entrée de la commune sera aménagé de manière à marquer visuellement une rupture entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Il s'agira également de sécuriser les déplacements doux au niveau du carrefour.

3.2- Accessibilité

Tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la loi de 2005.

3.3- Le stationnement

Les stationnements publics de surface seront traités de sorte à être intégré dans le paysage. L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations.

3.4- Les liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours entre les constructions et le groupe scolaire notamment. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. L'aménagement de ces parcours pourra intégrer un confort thermique par la plantation d'arbres.

3.5- Gestion des eaux pluviales

Les aménagements devront être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et infiltration selon le rapport de l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (type stabilisé ou gravillonné).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

3.6- Insertion et traitements paysagers

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures non obligatoires participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

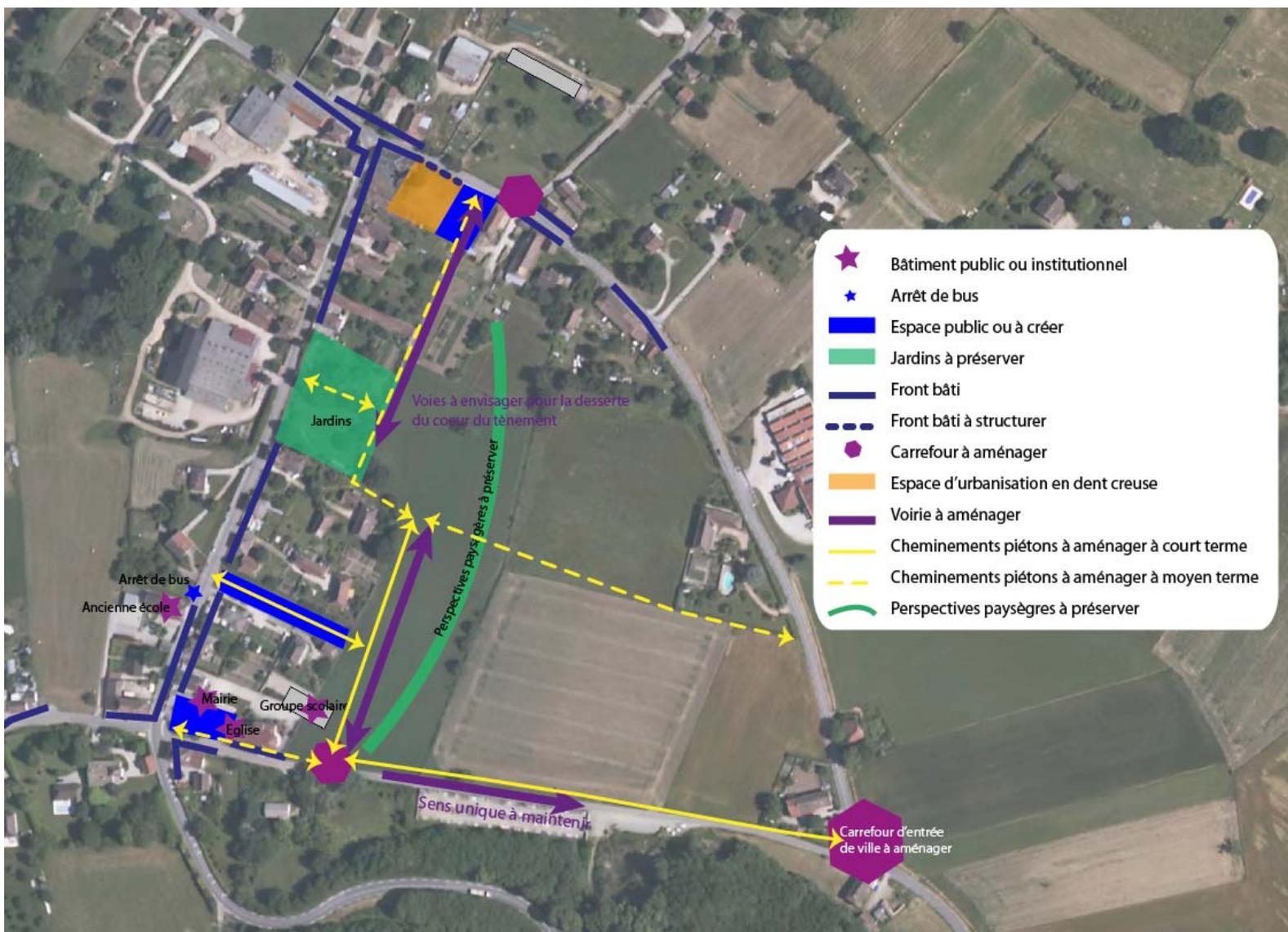
3.8- Dimensionnement et traitement des voiries

Les voiries devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux « modes doux » (piétons et cycles) en dehors des voies. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Exemples de traitement paysager : Quartier des Chabanneries à Bourg-L.-V. (26) ; centre-bourg d'Hostun (26)

4. Schéma d'organisation du village



Aménagement du cœur du hameau de La Frette

1 Atout et contrainte du site

Le site d'une superficie de 1,7 ha, localisé au cœur du hameau de La Frette, deuxième pôle de développement de la commune, est identifié comme un enjeu majeur du PLU. Le périmètre de l'OAP se compose de deux secteurs. Une partie Est déjà urbanisée au coup par coup où de petits tènements restent disponibles et une partie Ouest constitué d'un tènement non construit à l'exception d'un hangar et entouré de lotissements.

La forme du tènement non urbanisé et son imbrication entre plusieurs opérations sont des contraintes non négligeables en matière d'aménagement pour le développement d'un nouveau quartier d'habitat visant à une relative densification.

Le plateau de La Frette est un secteur reulé des grandes infrastructures mais facilement accessible depuis l'A43 et l'agglomération de La Tour du Pin disposant d'une gare.

Le site est marqué par un espace plat d'un hectare, adossé aux boisements de versant inscrit en espaces classés. Ces éléments arborés constituent une qualité paysagère à maintenir dans les aménagements.



2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Le développement devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les lotissements qui le bordent. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

Les développements devront viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer autour du boisement existant.

Ainsi un habitat de type jumelé contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs

3 Les principes d'aménagement

3.1- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Le site est décomposé en deux secteurs constructibles :

La partie Est, où seule une construction nouvelle est envisagée par division parcellaire et aucun nouvel accès n'est nécessaire.

La partie Ouest où il est proposé d'aménager une voirie en sens unique permettant un bouclage entre la route du Mont et celle de la Dégole. Pour se connecter à la route de Mont il est proposé de mutualiser la voie avec le chemin de desserte des constructions existantes.

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces collectifs ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

3.2- Accessibilité

Tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation de 2005.

3.3- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur, exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront majoritairement agrégées verticalement ou horizontalement. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Pour structurer le village, les constructions ayant une façade sur la route du Mont ou celle de la Dégole devront s'implanter à l'alignement des constructions existantes hors du périmètre d'étude.

3.4- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres, mais le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

3.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

3.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction. Les stationnements collectifs seront réalisés et traités de manière à être intégré dans le paysage

3.7- Les liaisons douces

Dans le tènement à proprement parlé, la réalisation de cheminements piétons n'est pas envisagée. Toutefois, l'aménagement en sens unique de la voirie publique en limite du tènement devra être traité de manière à créer une véritable voie partagée.

3.8- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales, réalisés

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

3.9- Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer un espace vert collectif aménagé (allée plantée, courées, aires de jeux) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Cet espace devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer de délaissés.

Des haies bocagères seront aménagées sur les pourtours de l'opération afin de réduire les covisibilités entre les nouvelles constructions et celles existantes et préserver les espaces d'intimité.

3.10- Insertion et traitements paysagers

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées à l'aménagement.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des intègreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

3.11- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Exemples de traitement paysager : centre-bourg, Jura (39) ; ruelle de village, Vignacourt (80)

4 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'équipement interne

5. Le projet d'aménagement de La Frette



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2014