

P.L.U.

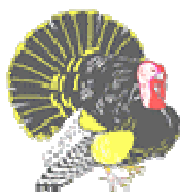
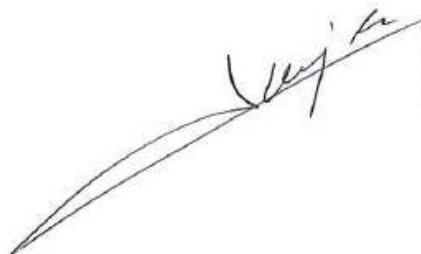
Plan Local d'Urbanisme

Commune de Sérézin de la Tour

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'arrêt
du projet de PLU
en date du 21 décembre 2021.

Le Maire,
Daniel WAJDA



Le code de l'urbanisme (aux articles L.151-6 et L.151-7) précise en particulier que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ...

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° **Définir les 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

I. OAP du Centre-Bourg (Ua_OA1)

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain limité et progressif**, qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation de son cadre de vie de qualité**.

Le projet communal vise également à **conforter le centre-village comme lieu de centralité de la commune**, notamment en favorisant la mixité des fonctions au sein de l'espace urbain, dont les limites sont définies de façon à permettre la densification tout en limitant l'étalement urbain.

Ainsi, dans son PADD, la commune de Sérézin de la Tour envisage le réinvestissement du tènement foncier correspondant à ses anciens commerces (café et superette) aujourd'hui fermés.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de retrouver un lieu de vie, en plein cœur du village, à proximité des équipements existants, notamment la mairie et l'école, mais aussi équipements sportifs.

Eléments de contexte

Le secteur se situe au cœur de la centralité du village de Sérézin de la Tour, au carrefour entre la RD59A (Route de Saint-Victor / Route de Nivolas) et la Route de Succieu.

Il occupe une position centrale entre les différents équipements du centre-village (la mairie, l'école et les équipements sportifs), et est également desservi par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, ...).

Cet ensemble de deux parcelles (dont une est propriété communale) est actuellement occupé par deux bâtiments (une ancienne épicerie et un ancien café), un petit parking (une quinzaine de places) et une partie non bâtie.

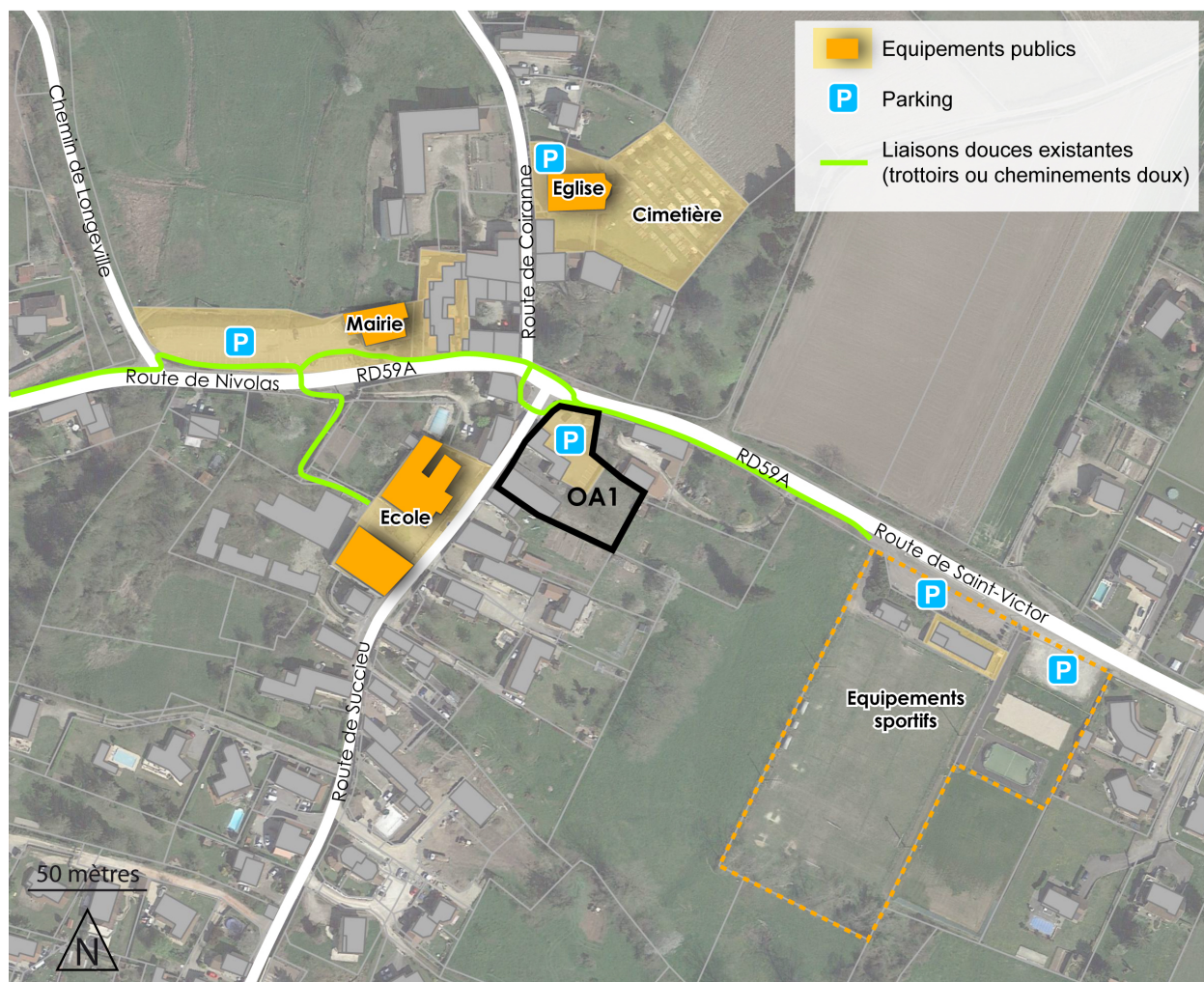
Le bâtiment de l'ancien café est vétuste, mais caractéristique de l'époque de par sa volumétrie et l'ordonnancement de ses ouvertures. Le bâtiment de l'ancienne épicerie ne présente aucun intérêt architectural, notamment avec sa couverture en fibrociment (avec suspicion d'amiante).

La totalité du tènement représente environ 2 000 m². Sa topographie est relativement plane (légère pente de l'Ouest vers l'Est, marquant le début d'une pente plus importante, vers le stade situé en contrebas. La partie Est du secteur est d'ailleurs concernée par un aléa faible de glissement de terrain (Bg2).

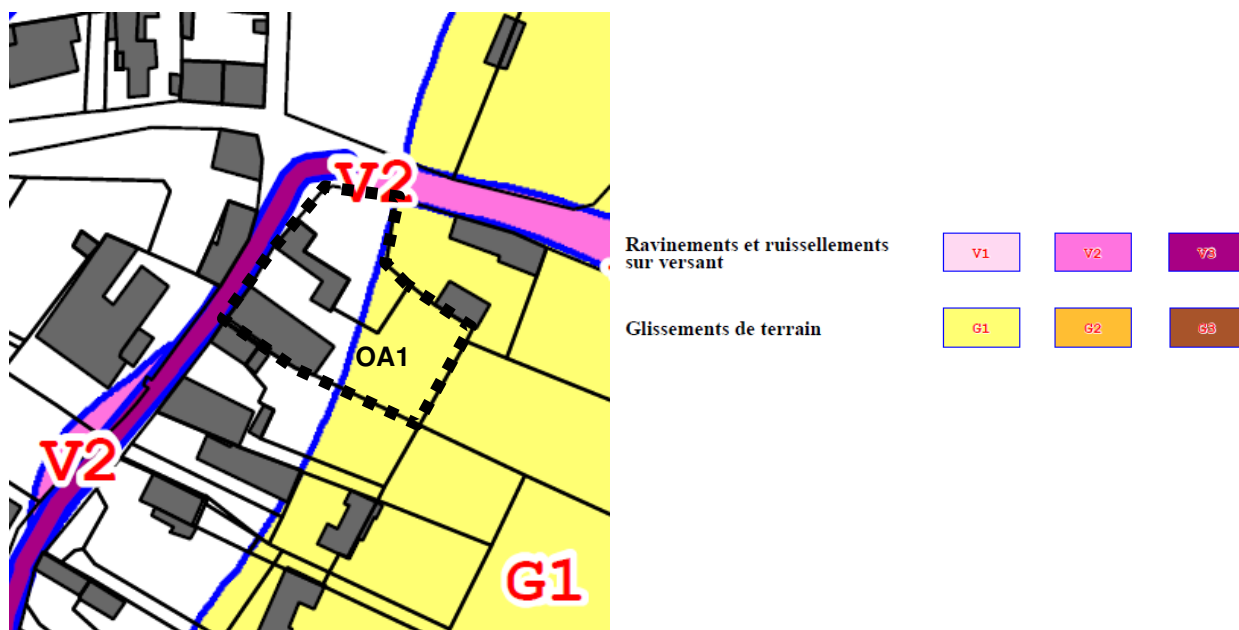
Vue globale sur le secteur (depuis la Route de Nivolas)



Situation du secteur d'OAP au sein du centre-village



Extrait de la carte des aléas (Alp'Géorisques, établie en novembre 2016 et modifiée en avril 2021)



Les abords du site



Carrefour RD59A et Route de Succieu



Route de Succieu (au niveau de l'école)

L'intérieur du site



L'ancienne épicerie



L'ancien café



Terrain derrière le parking



Le parking actuel

Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à requalifier un tènement en cœur de village, permettant l'accueil d'un ou deux nouveaux commerces ou services de proximité, ainsi que l'aménagement d'un parking plus fonctionnel.

Le projet devra prévoir également l'aménagement d'un espace public qualitatif, véritable lieu de rencontre entre les habitants, contribuant, avec la réouverture de commerces, à l'animation du village (terrains de boules, bancs, aménagements paysagers, fontaine, ...).

La réhabilitation du bâtiment situé au Sud du tènement (ancienne épicerie) ou sa démolition pour une reconstruction sur le tènement devra comprendre l'aménagement de locaux destinés à un ou deux commerces de proximité.

Il est rappelé que la délivrance du permis de construire sera soumise à la démolition du bâtiment de l'ancien café afin de permettre l'aménagement d'un accès sécurisé pour les véhicules motorisés, à distance du carrefour.

S'agissant des déplacements, de la desserte par les voies et du stationnement, la démolition du bâtiment de l'ancien bar permettra de réorganiser l'accès sur le site depuis la route de Succieu (plus au Sud, par rapport à l'accès actuel), permettant notamment de mieux sécuriser les flux.

Le nouvel accès sera alors un peu plus éloigné du carrefour entre la route de Succieu et la RD59A, permettant une meilleure visibilité. Un accès spécifique pour les piétons et cycles sera utilement aménagé.

L'espace ainsi libéré permettra également d'optimiser le stationnement et le fonctionnement du projet. Un nouveau parking sera aménagé, permettant d'augmenter le nombre de places de stationnement. Les places pourront être mutualisées pour répondre aux besoins des futurs commerces et toujours aux besoins des habitants et riverains (proximité de l'école notamment).

Le nouveau parking pourrait compter 25 places, voir un peu plus, dont 2 places PMR. Pour rappel, le parking actuel compte une quinzaine de places, dont 1 place PMR. Le projet d'aménagement d'un nouveau parking à proximité du stade côté Ouest est à prendre en compte puisqu'il sera situé à courte distance de ce secteur assurant des places complémentaires pour des manifestations en centre-bourg.

En effet, à plus long terme, un itinéraire modes doux pourrait être envisagé depuis l'opération vers le stade et les équipements sportifs (parcours santé, city park), permettant un bouclage piéton/vélo sécurisé entre tous les équipements publics du centre-village.

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, l'espace public de loisirs ou de vie, comme l'espace dédié au stationnement devront intégrer des aménagements paysagers permettant à la fois une insertion harmonieuse dans le tissu urbain, mais également le maintien d'espaces végétalisés, favorables au développement d'une biodiversité.

Les trois arbres existants sur le site seront conservés ou remplacés par des arbres de volumes équivalents à terme, permettant de traiter la limite entre le parking et l'espace public de loisirs, mais également d'apporter de l'ombre sur le secteur.

Une vigilance particulière est à porter sur le traitement des limites avec l'espace privé (habitations existantes) afin d'assurer une insertion qualitative, pouvant également être valorisée afin de constituer des habitats pour la faune locale fréquentant les centres urbains (haies, ...).



Concernant la gestion de l'eau sur le site, le bâtiment accueillant les commerces est déjà raccordé aux réseaux d'alimentation en eau potable et aux réseaux d'assainissement des eaux usées.

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet. En cas contraire, le rejet, après rétention, se fera au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement et/ou de la CAPI et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et infiltration superficielle dans des espaces plantés), avec une valorisation des eaux de toiture de par leur récupération et utilisation.

Pour rappel, une partie du site est concernée par un aléa faible de glissement de terrain (Bg2) où l'infiltration n'est pas autorisée. Le principe vise à ne pas aggraver l'instabilité des sols.

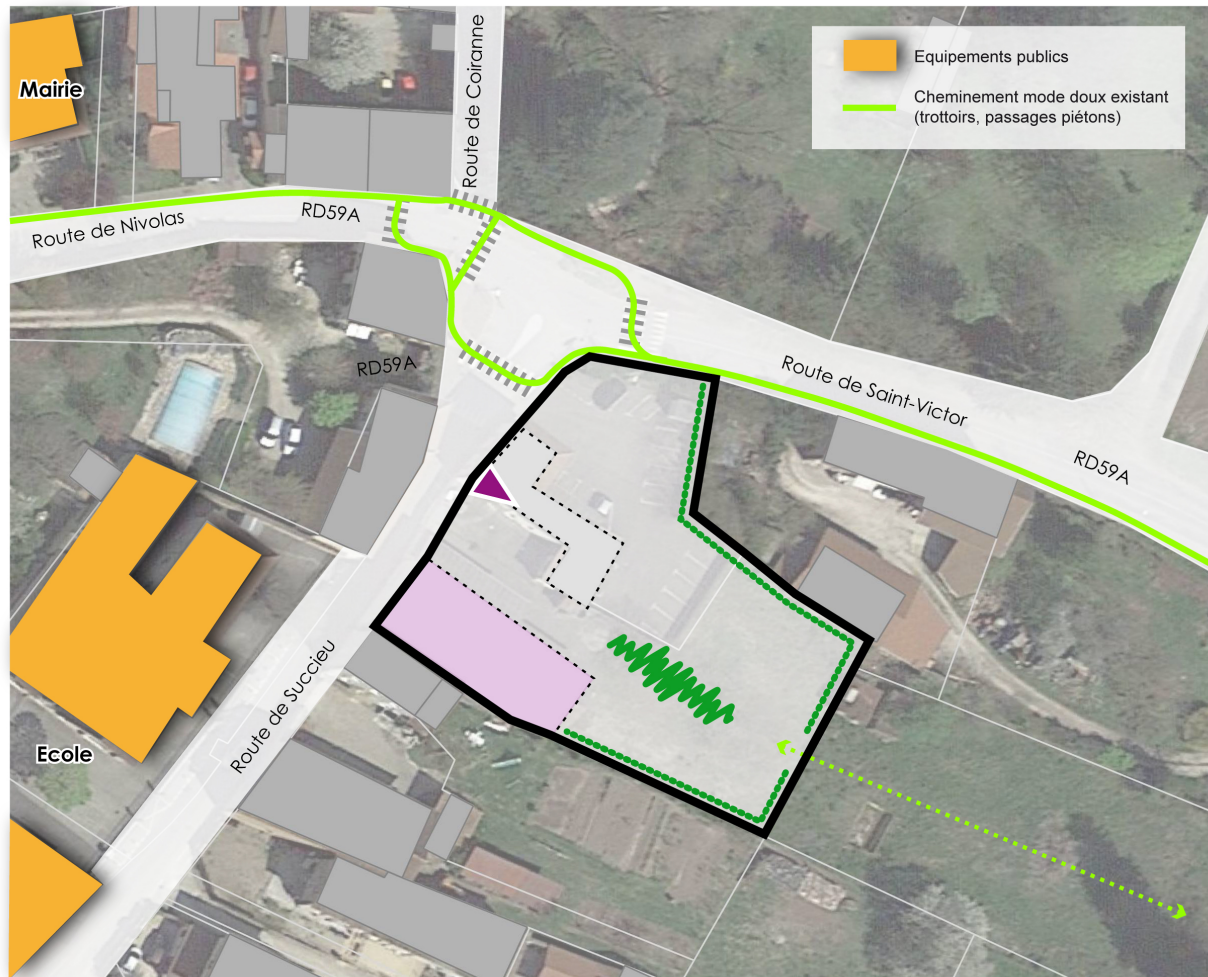
Concernant **la gestion de l'énergie**, l'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation).

Enfin, **au regard des fonctionnalités biologiques**, ce tènement inséré au cœur des espaces urbanisés du centre bourg ne participe à aucun corridor biologique et son aménagement n'occasionnera pas d'effet de coupure.

De façon générale, la prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- réduire les pollutions, les émissions de GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, ...),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri...),
- valoriser les déchets organiques,
- intégrer et préserver la biodiversité (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation et désimperméabilisation des sols : trame brune...).

SEREZIN DE LA TOUR - OAP Centre-village



15 mètres



Principes d'accès et de déplacements

-  Accès
-  Principe de liaison mode doux à plus long terme (hors secteur d'OAP), vers les équipements sportifs.

Principes d'aménagement

-  Réhabilitation ou démolition de l'ancienne épicerie (commerces de proximité)
-  Démolition du bâtiment (ancien café)

Principes d'aménagements paysagers

-  Arbres existants à conserver ou à replanter sur le site
-  Traitement des franges avec l'espace privé

II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

Rappel du R 151-7 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements (bosquets) complétant les massifs et versants boisés.

Les haies et boisements les plus structurants au niveau du paysage mais également de l'environnement ont été identifiés pour compléter les "espaces boisés classés" portés aux documents graphiques du Règlement.

En effet, leur rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, antiérosive et de réservoir de biodiversité (en termes d'habitat notamment), leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet territorial s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer sa préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

Le principe général à mettre en œuvre est de :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté ci-après sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçues pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, **pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués** dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat **en veillant au respect de leur intérêt initial** (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, habitat et/ou ressource alimentaire pour la faune etc.).

Certains de ces éléments naturels sont également identifiés au sein des enveloppes bâties. Leur conservation permet notamment de préserver des espaces de respiration et de maintenir une biodiversité au sein des espaces urbains.

Les corridors identifiés sur le plan ci-après sont à préserver. **Le principe général à mettre en œuvre est de ne pas interrompre les déplacements de la faune**, en maintenant notamment les points de passages au sein de ces étendues agro-naturelles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau). Il s'agit également d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs, ou la création de nouvelles coupures (dont les infrastructures de transport et/ou les éclairages publics accompagnant notamment les cheminements doux), de prévoir également des clôtures perméables à la faune (prévoir un espace entre le sol et le bas des clôtures) afin d'éviter le cloisonnement des espaces.

Ils tiennent compte des corridors recensés :

- par le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)**, qui identifie notamment un corridor écologique surfaciques à préciser, préserver ou restaurer selon leur fonctionnalité écologique, localisé à l'Ouest de la commune (liaison les Eparres / Ruy-Montceau). On retrouve également dans ce document les réservoirs de biodiversité du Marais du Vernay (au Nord-Ouest de la commune) et du Ruisseau de Verneicu (au Sud-Ouest), reliés par le corridor cité précédemment.
- par le **Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère** qui complète de façon plus précise le vaste corridor stratégique identifié par le SRADDET. Ce corridor écologique d'enjeu régional positionné à l'Ouest du territoire communal rentre dans un ensemble de fuseaux stratégiques permettant de relier les balmes dauphinoises au Nord, aux vallons et plateaux du Sud dont fait partie Sérézin-de-la-Tour.

La fonctionnalité est fortement contrainte sur le secteur du Marais du Vernay en raison de la présence de l'autoroute A 43 et de la voie ferrée.
- par les études menées dans le cadre du Contrat de la trame Verte et Bleue de la Bourbre (atlas cartographique des continuités écologique de décembre 2016) qui met notamment en avant les corridors boisés et ceux liés aux milieux humides du territoire notamment ceux accompagnant le ruisseau de Liernaz, le ruisseau du Vernay et le ruisseau d'Ancone constitutif de la trame turquoise sur le territoire de Sérézin-de-la-Tour.
- par les campagnes de terrain conduites tout au long de l'étude, afin de mettre également en évidence les fonctionnalités locales (**corridors terrestres et aquatiques préservés au sein de la trame verte et bleue**), plus particulièrement les cordons boisés ou fonctionnalités plus locales. Les espaces encore préservés de l'urbanisation entre les enveloppes bâties permettent des liaisons fonctionnelles entre les différentes étendues agro-naturelles et constituent des coupures vertes qui sont également à maintenir (notamment entre le village et le hameau des Ayes).

Réservoirs de biodiversité et perceptions paysagères

