

APPRÉHENDER LA CRÉATION D'UN NOUVEAU QUARTIER

L'exemple de la Commune d'Hostun



→ Mardi 15
septembre
2015

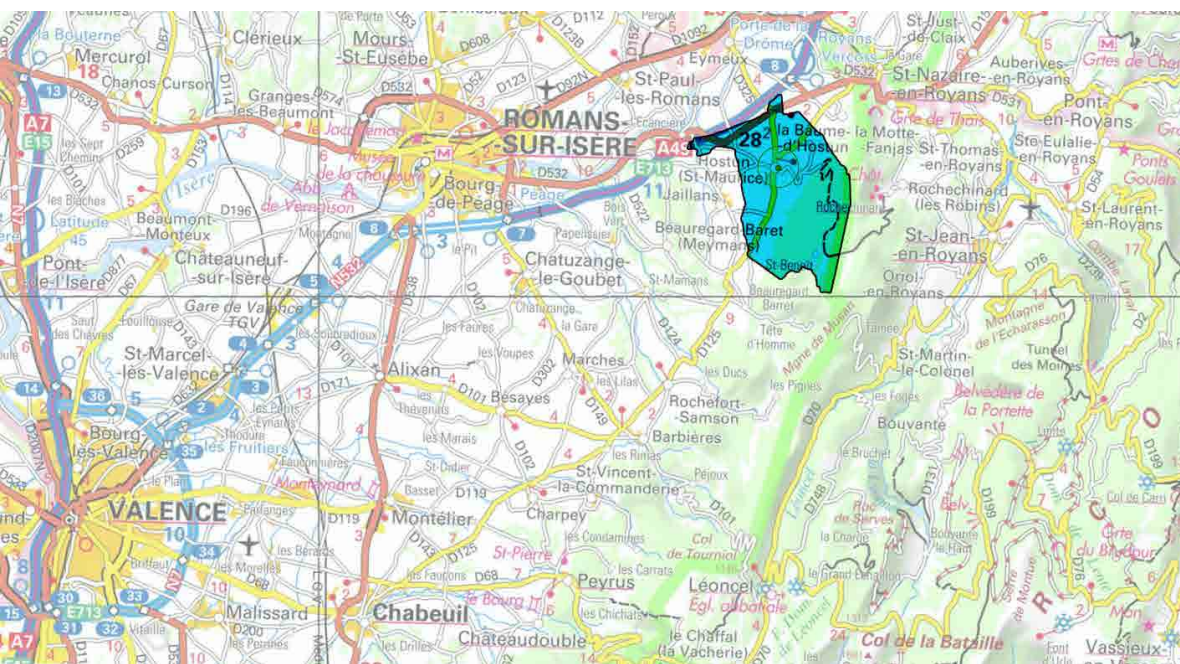


Situation et contexte

Commune d'Hostun

Canton de Bourg de Péage(av 2014)

Canton Vercors/Mont du Matin (depuis 2014)



1999 Adhère à la Communauté de Communes de Bourg de Péage

2014 Création de la Communauté d'Agglomération Valence-Romans Sud Rhône Alpes

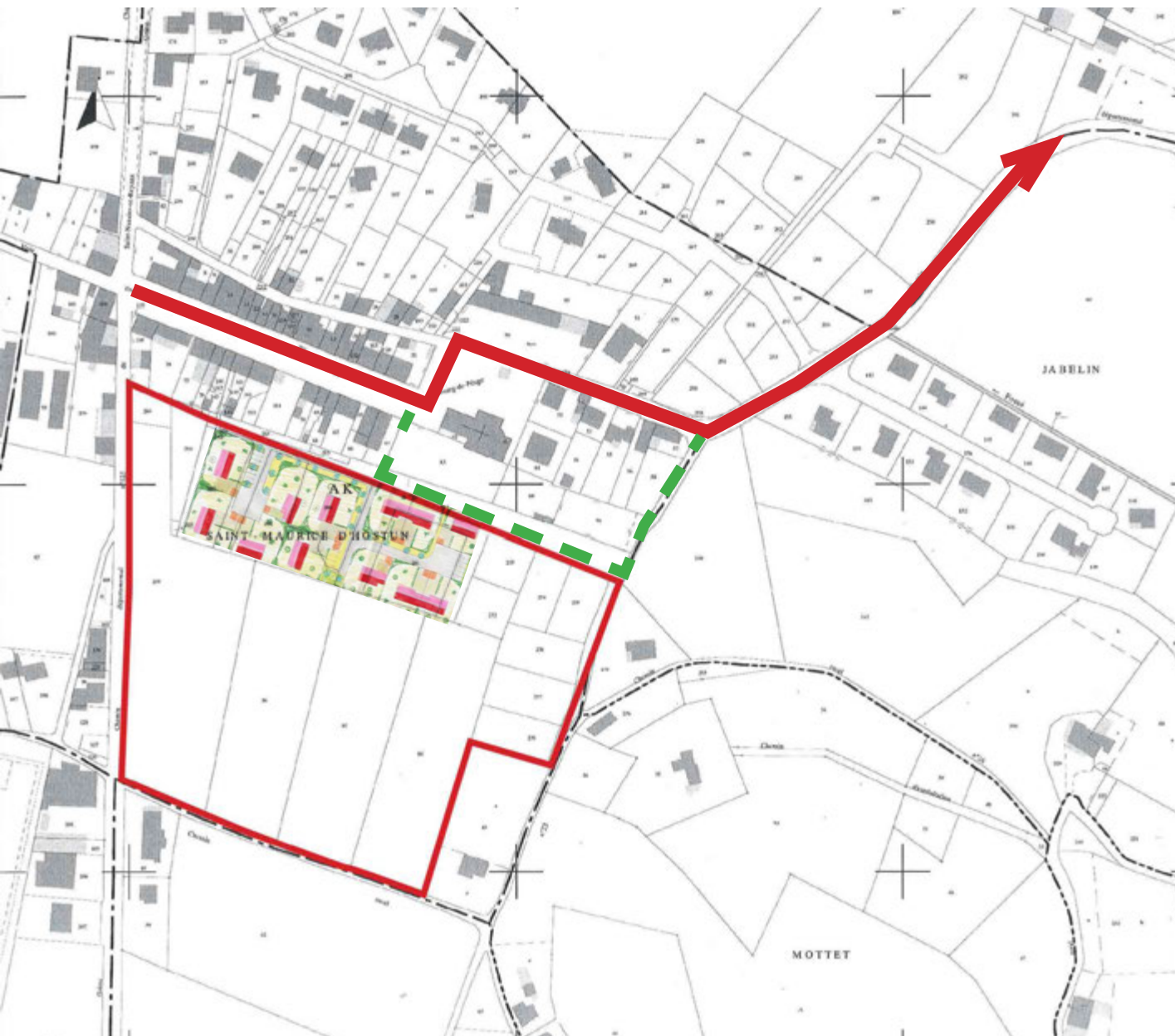
Situation géographique

- à 40 km de Valence
 - à 65 km de Grenoble
 - à 15 km de Romans-sur-Isère
- Sortie d'autoroute à 5 min



Les enjeux en 2002 :

- forte identité villageoise autour d'un mail en opposition avec un développement récent essentiellement basée sur de la maison individuelle en lotissement
- un vaste secteur d'environ 4 hectares classé en zone NAa au POS
- un besoin d'assurer une mixité sociale et de favoriser l'implantation de logements sociaux et de logements pour personnes âgées
- un besoin de trouver une économie et un équilibre des espaces à travers de nouvelles formes bâties et des espaces publics



Les éléments déclencheurs de la réflexion

Dévoisement de la route départementale dans la traversée du village / permet une desserte facile du secteur sud du village

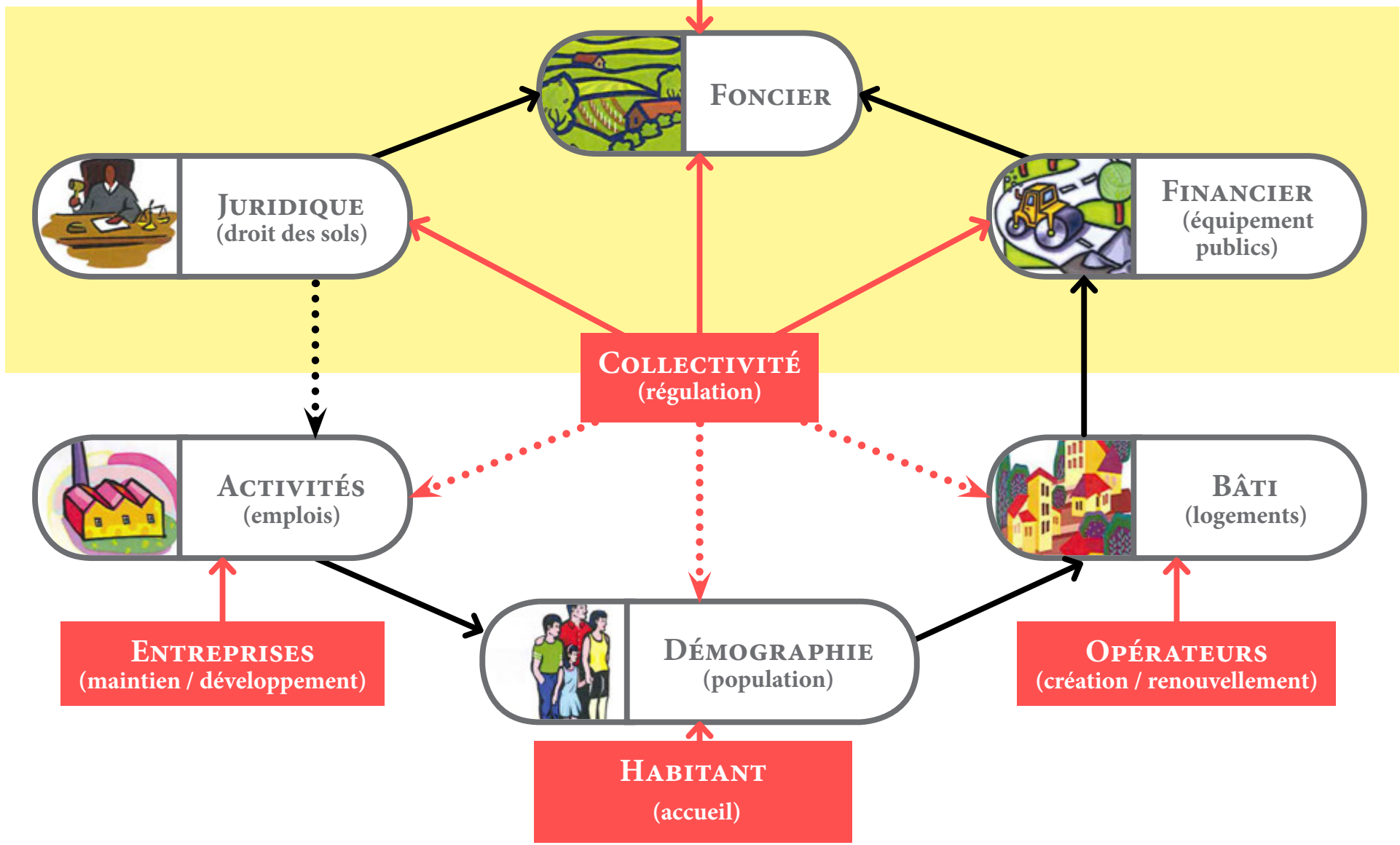
Projet de lotissement privé

Élaboration du PLU (devenir de la zone classée NAa au POS)

effet direct →
 effet indirect →

ACTEURS
 DOMAINES

Principales interactions et logiques de régulation



Une étude d'urbanisation du secteur sud du village

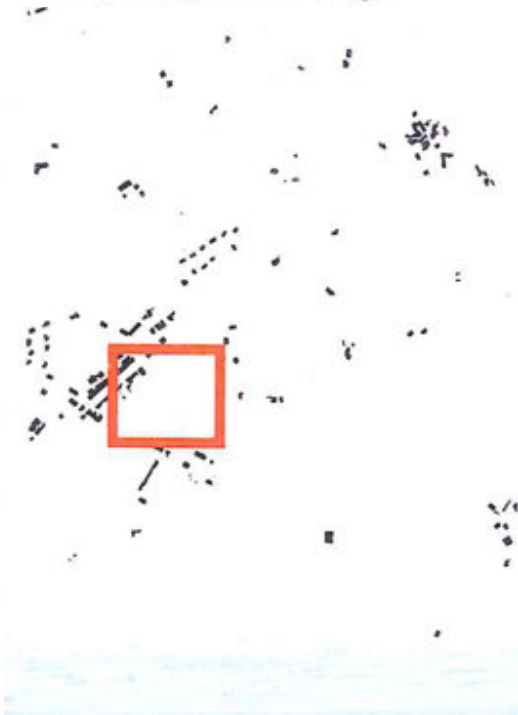
Un projet de «greffe villageoise»

LE BATI

Deux entités dans les groupements bâtis avec des morphologies remarquables

1. Groupement bâti du vieux village historique lié à son implantation sur les pentes du relief
2. Groupement spécifique du village de St Maurice organisé en village rue

La frange Nord du village s'est urbanisée selon une composition en lotissement classique, sans lien typologique avec le village



LA TOPOGRAPHIE

La topographie de la Commune se décline en deux zones identifiables:

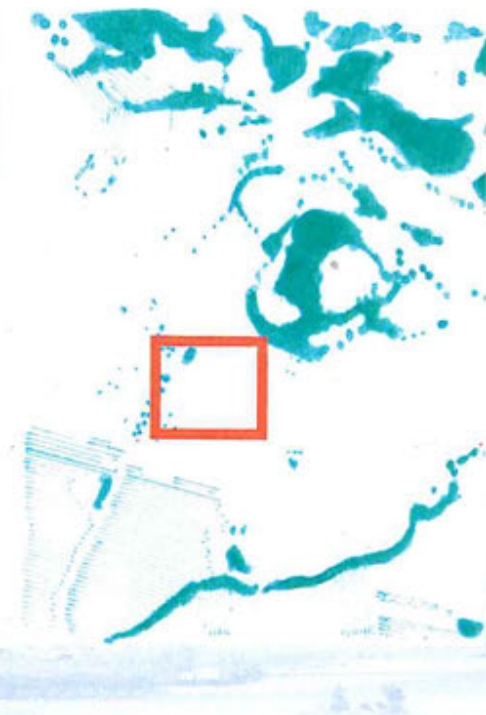
1. Un relief lié aux versants du Vercors avec une avancée remarquable : la colline du Mottet en promontoire sur le plateau
2. Un relief de plateau sur lequel s'est établi le village de St Maurice



LE PAYSAGE

Paysage d'opposition entre plaine et versants:

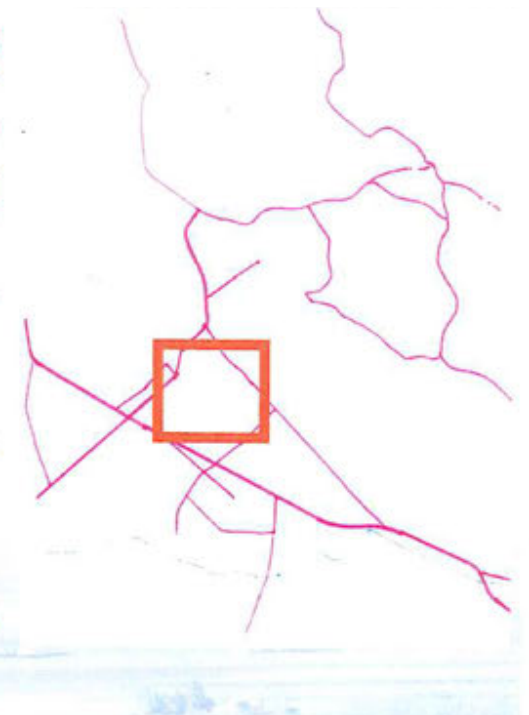
1. Versants boisés des collines et replis du relief : forêts, boisements et pâturages
2. Plaine cultivée, composée de champs, de prés et plus remarquablement de plantation de noyaies



TRAME VIAIRE

Le territoire est dominé par l'existence des deux routes départementales qui traversent la plaine, la RD 125, 125A et la RD 425. C'est autour de leur intersection, à l'Est que s'est développé le village de St Maurice.

Les autres voies de nature plus confidentielle desservent le territoire de la commune.





ENJEUX URBAINS DU SITE A URBANISER

Dans le cadre de la Loi SRU:

- Mettre en place un schéma général de développement pour maîtriser l'extension du village par la mise en place de phases opérationnelles adaptées
- Favoriser la mixité sociale par l'implantation de logements sociaux et de logements pour personne âgées
- Trouver une économie et un équilibre des espaces à travers les formes bâties et les espaces publics

Dans le cadre du village :

- Enjeux de développement: création d'un nouveau quartier en liaison avec le centre village, développement d'un bâti structurant, favoriser les liens avec le tissu existant au travers d'espaces publics ...
- Enjeux de restructuration: Entrée Sud du village et route départementale, liaison avec la placette de la Mairie et la déviation de la RD, les terrains de sports à l'Ouest, l'espace de la salle des fêtes...
- Enjeux de préservation: Le paysage et ses composantes identitaires, la vue sur l'église et le Mottet...

ORIENTATIONS / Schéma A

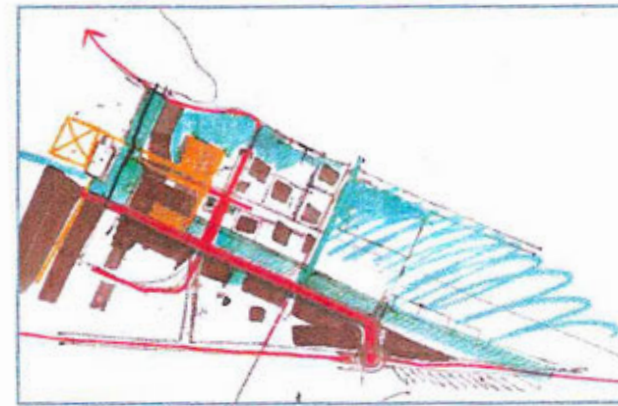
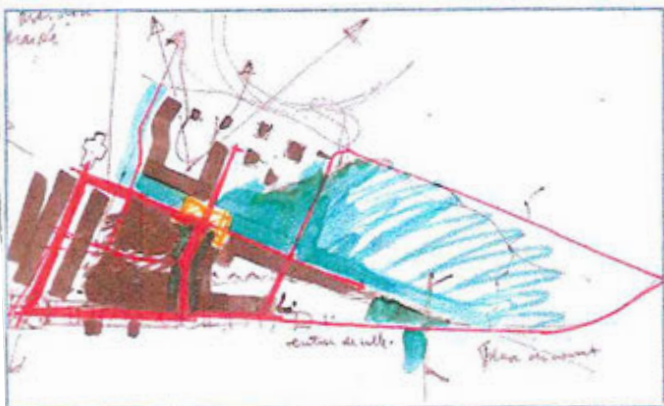
AUTOUR D'UN AXE STRUCTURANT DE LIAISON AVEC LA PLACE DE L'EGLISE ET D'UNE PLACE CENTRALE : UN DEVELOPPEMENT URBAIN DENSE A L'IMAGE DU VILLAGE RUE QUI PRESERVE DES ESPACES CULTIVES PENETRANTS

ORIENTATIONS / Schéma B

COMPOSER AUTOUR D'UN AXE MAIL PIETON ET LE LONG DE LA NOUVELLE VOIE URBAINE UN QUARTIER URBANISE SELON LE PRINCIPE DU VILLAGE RUE AVEC DES ESPACES PUBLICS ATTENANTS . DEVELOPPER UNE NOUVELLE FACADE URBAINE DE PREMIER PLAN

ORIENTATIONS / Schéma C

STRUCTURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN PERPENDICULAIRE A LA RUE PRINCIPALE SELON UN AXE EN LIAISON AVEC LA PLACETTE DE LA MAIRIE ET L'ESPACE DE LA SALLE DES FETES



ORIENTATION D'AMENAGEMENT / CHOIX

La cohérence du schéma de développement B, au regard des enjeux, de la mise en œuvre des phases de développement et de la propriété foncière de la commune pour engager une phase de réalisation maîtrisée à court terme a été retenue par la commune

Une étude d'urbanisation du secteur sud du village

Un projet de «greffe villageoise»



CHEMINEMENTS PIETONS

Relier le centre village, organiser les cheminements autour de la Place des Écoles de l'Église, du square et de la nouvelle placette qui se prolongent le long du mail vers les espaces de loisirs. Créer des transversales



PARTI PAYSAGER

Prolonger le mail de l'église, vers une coulée verte organisée en mail de noyers à l'image des espaces agricoles environnants. Structurer les voies de desserte avec des plantations d'alignement et aléatoire



PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT VOIRIES

S'inscrire dans le tissu existant, préserver et restructurer les voies existantes qui garderont leur géométrie. Deux voies principales nouvelles qui structurent le développement urbain tout en permettant un phasage souple de l'opération glo-

Une étude d'urbanisation du secteur sud du village

Un projet de «greffe villageoise»



SIMULATION D'IMPLANTATION DU BATI

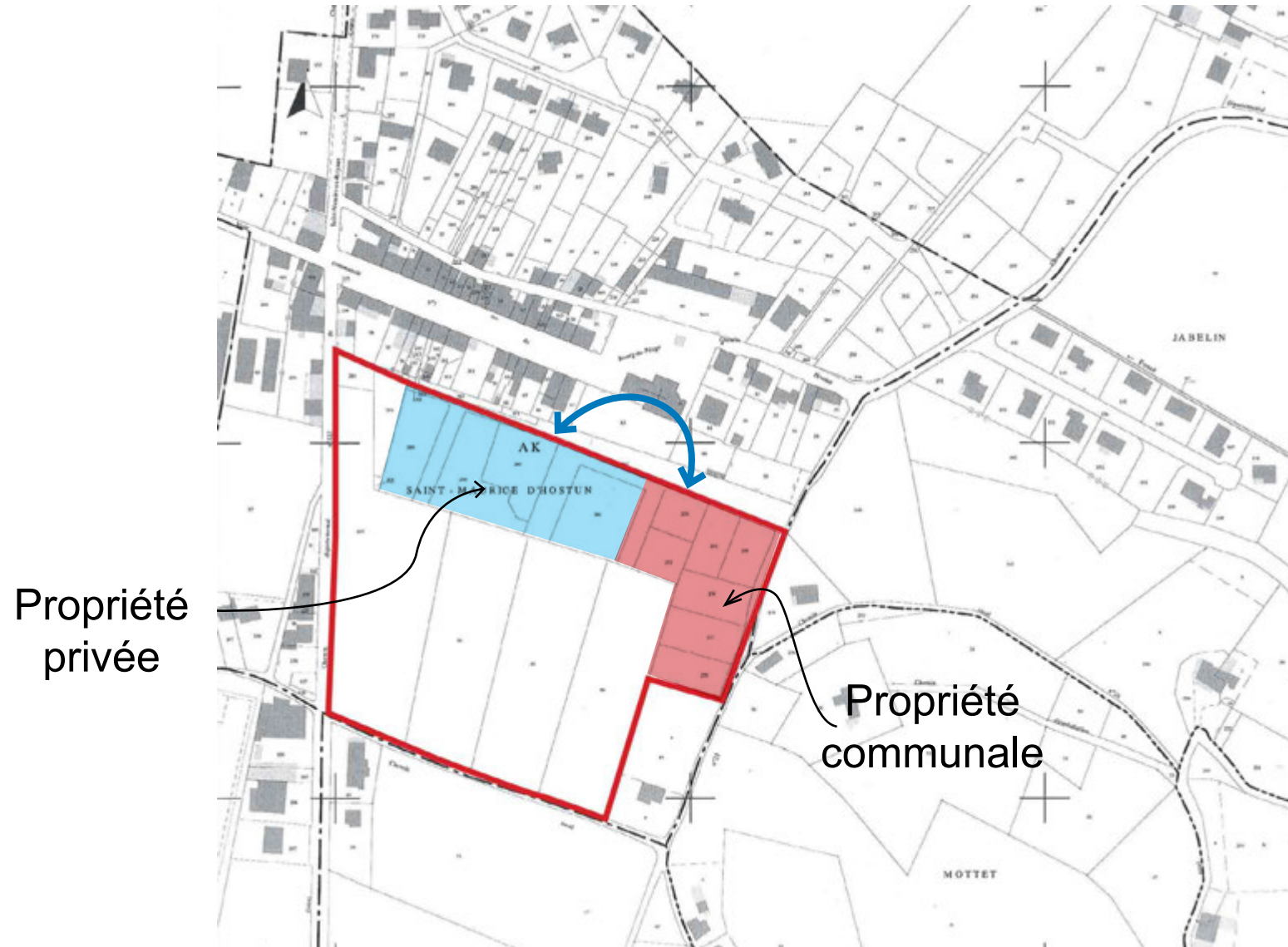
Habitat collectif en limite Nord n autour de la placette créée, seuil construit de ce nouveau quartier

Habitat individuel groupé disposé en continu bâti le long de la nouvelle voie et de la voie de jonction: une nouvelle rue dans le village qui s'épaissit

Habitat individuel isolé plus ou moins dense en fonction de la localisation sur le site.

Le contexte foncier

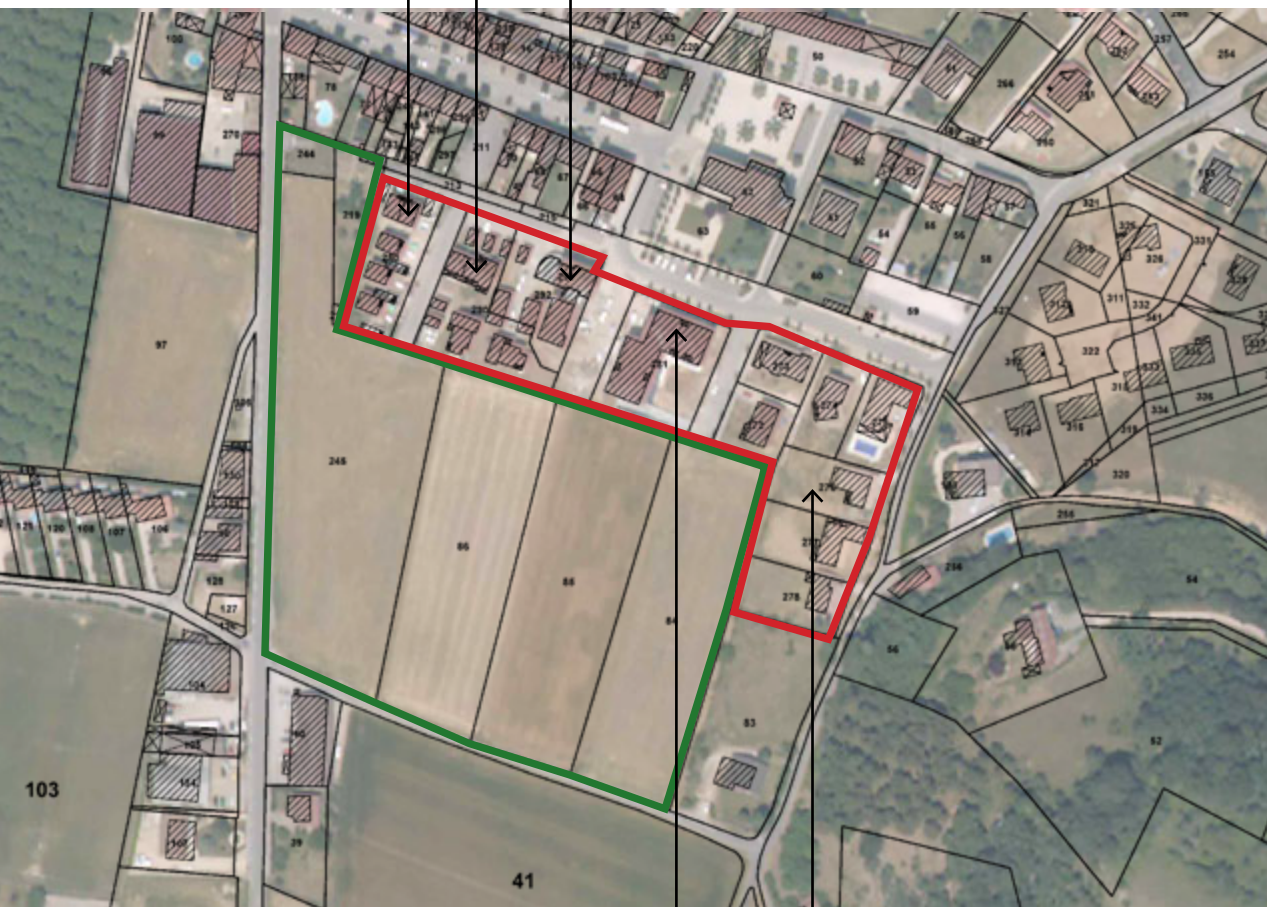
Un échange amiable entre commune et opérateur



7 logts
habitat individuel groupé
SDH

5 logts
maison de village en
accession

10 logts
habitat collectif
opération cœur de village



17 logts
habitat collectif
accession

7 logts en lots libre
lotissement privé

PROGRAMME 1^{ère} Tranche :

46 logements

17 logements locatifs sociaux

1 collectif « cœur de village » de 10 logements (5 T2, 5 T3)

7 maisons en bande

22 logements en accession

1 collectif de 17 logements (9 T3, 8 T4)

5 maisons de village

7 logements individuels privés lots libres

2 commerces (coiffeur, opticien)

1 service (la Poste)



• Lotissement communal à Hostun



• Lotissement communal à Hostun



• Lotissement communal à Hostun

Les espaces publics

Un travail spécifique de lien avec l'existant au travers d'espaces publics



Les équipements publics

Nécessité de mettre à niveau les équipements publics communaux

Réhabilitation / extension du groupe scolaire

Construction d'une cantine scolaire

Aménagement d'une nouvelle bibliothèque communale



SYNTHESE DE LA 1^{ère} TRANCHE

Mode opératoire

une étude globale d'aménagement sur le secteur sud du village
définition des principes d'urbanisation
élaboration d'un programme d'équipements publics

une maîtrise foncière

négociation foncière à l'amiable avec un propriétaire privé

une procédure en régie

lotissement communal - vente de lots à des opérateurs publics et privés

UN NOUVEAU CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Des objectifs différents selon les communes

3 types de communes :

- la ville centre de Bourg-de-Péage
- les communes péri-urbaines de première couronne
- les communes du Mont du Matin

un scénario de développement avec une croissance annuelle de 1.62% / an.

Des indications en terme

de typologie de logements :

- 60% d'individuel pur
- 30% d'individuel groupé
- 10 % de collectif

de densité retenu :

- 90 logts / ha en collectif
- 25 logts / ha en individuel groupé
- 15 logts / ha en individuel diffu

Une déclinaison communale du PLH

production d'environ 10 logements / an ; soit une soixantaine sur la durée du PLH

une volonté communale de densifier le secteur sud et de programmer sur ce secteur la totalité des objectifs en logements collectif et individuel groupé.

prévision :

- 7 logements en individuels purs
- 35 logements en individuels groupés
- 22 logements en collectifs

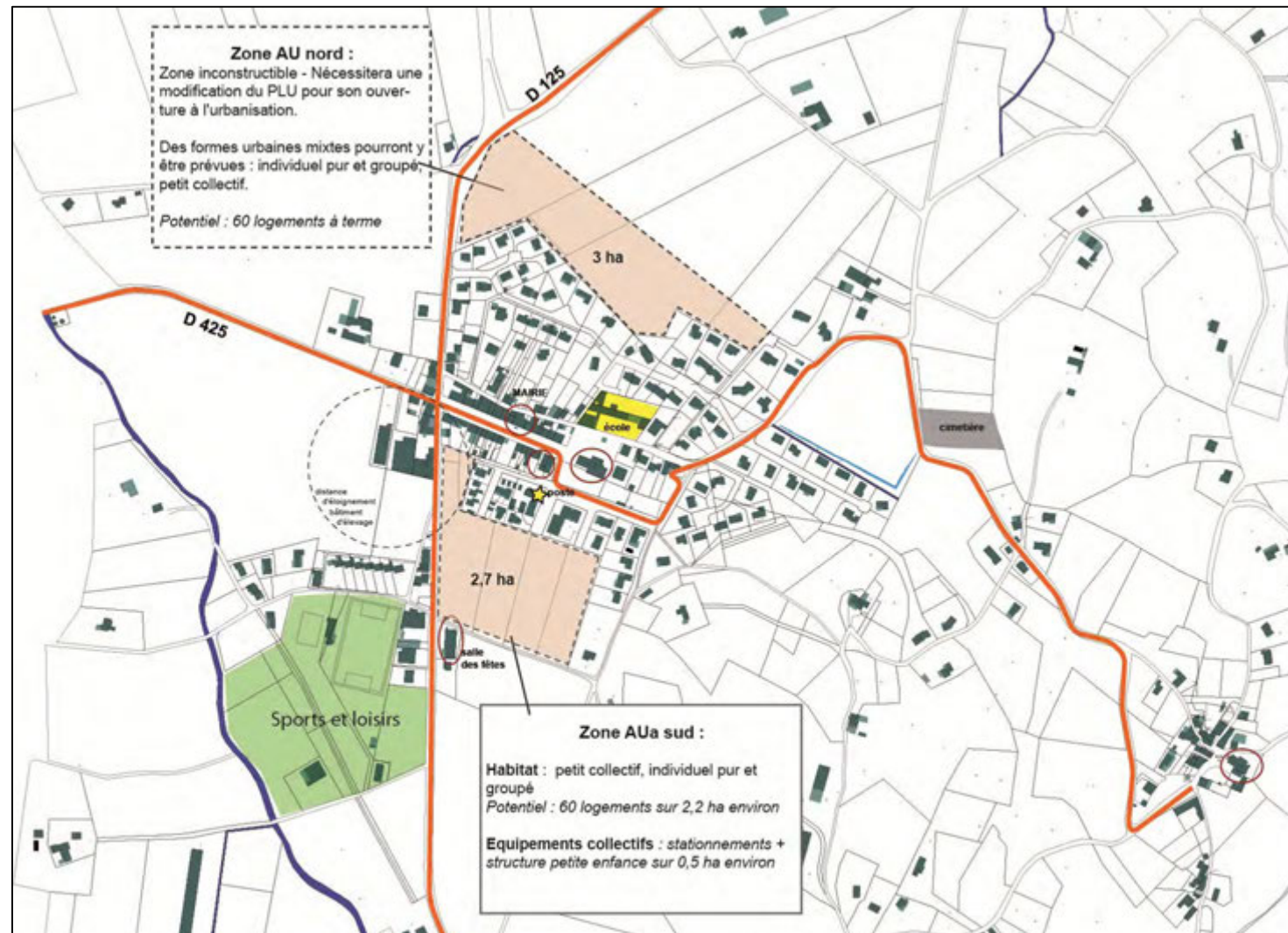
densité moyenne de 25 logts / ha

UN NOUVEAU CONTEXTE COMMUNAL

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (Approuvé en février 2012)

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Choix des sites de développement de l'urbanisation autour de St-Maurice



Objectifs du PADD

Poursuivre l'effort de limitation de la consommation foncière de l'habitat

Structurer l'urbanisation autour de centralités ou hameaux

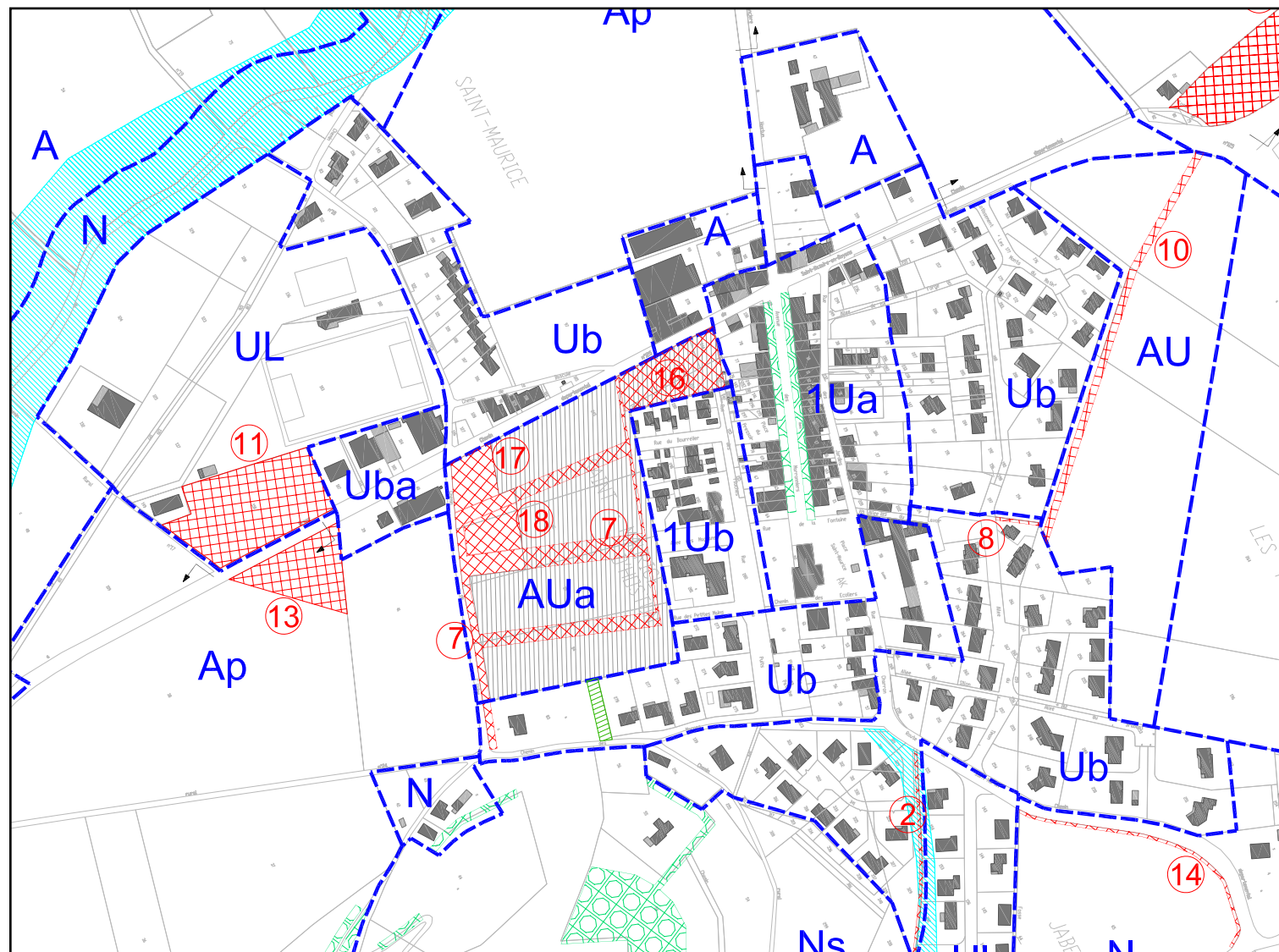
Répondre aux besoins des différentes catégories de la population

Poursuivre une variété de formes urbaines

UN NOUVEAU CONTEXTE COMMUNAL

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (Approuvé en février 2012)

LES EMPLACEMENTS RESERVES - LES SERVITUDES



LES EMPLACEMENTS RESERVES


 Affectation


- ER2 Liaison piétonne (de St Maurice d'Hostun à Saint-Martin)
- ER7 Création de voirie (zone AUa)
- ER8 Création d'un chemin piéton
- ER9 Création d'une zone de rétention / infiltration des eaux pluviales
- ER10 Création d'un fossé
- ER11 Création d'une salle des fêtes et de stationnements mutualisés
- ER13 Création d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales
- ER14 Création d'une liaison piétonne vers cimetière
- ER16 Création de stationnements
- ER17 Créations de stationnements
- ER18 Structure multi-accueil enfance

Bénéficiaire

Commune
Commune
Commune
Commune
Commune
Commune
Commune
Commune
Commune
Commune
Commune

LES SERVITUDES

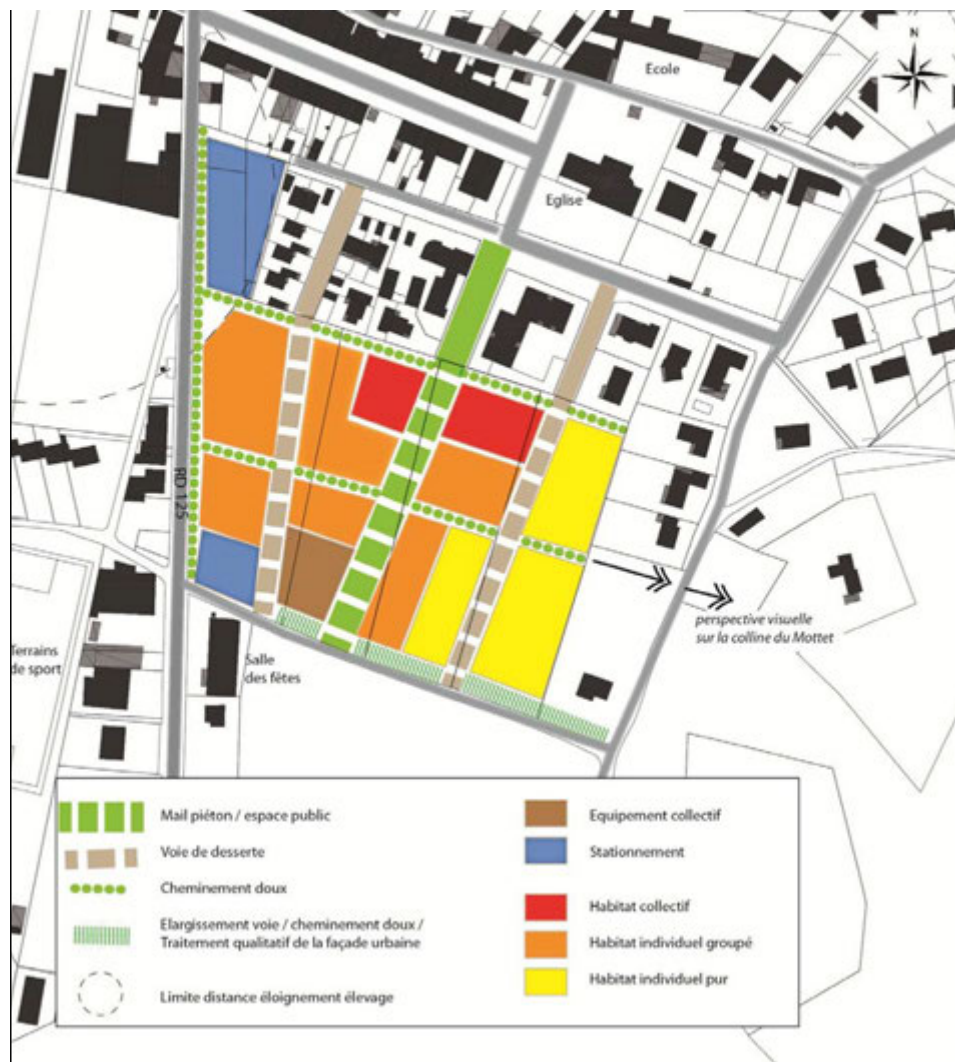
 Secteur de vue à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme

 Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme : programme de logements comprenant au minimum 60 logements dont au moins 20 logements collectifs et 30 logements individuels groupés. Dix au moins de ces logements devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite. 20% du total des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.

UN NOUVEAU CONTEXTE COMMUNAL

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (Approuvé en février 2012)

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définit :

- la vocation de la zone
 - habitat
 - équipements publics
- les principes d'aménagement
 - articulation du quartier autour d'un mail piéton
 - maillage des 2 voies de desserte avec la voie communale au sud
 - organisation d'un cheminement piéton est/ouest
- la programmation de logements
 - programme minimal de 60 logements (20 collectifs, 30 individuels groupés minimum)
 - 10 logements adaptés aux personnes âgées
 - 20% de logements locatifs aidés
- l'implantation des constructions
 - structuration du bâti autour du mail piéton et des voies de desserte
 - traitement de la façade urbaine sud (aspect extérieur des bâtiments, traitement des clotures, végétalisation)









LE CONTEXTE FONCIER



UN CONTEXTE FONCIER

DIFFICILE :

- des indivisions qui rendent complexe les négociations
- des propriétaires vendeurs et d'autres non

-  indivision A
-  indivision B
-  propriétaire C
-  propriétaire D
-  propriétaire E
-  propriétaire F
-  propriétaire G
-  commune



UN PROJET PRIVE :

- un programme de logements ne permettant pas un équilibre financier
- une part trop importante de surfaces de terrain non bâties

UN NOUVEL ACTEUR

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA)

La commune conventionne avec l'EPORA pour les missions suivantes :

- acquisition amiable des terrains / négociations avec les propriétaires
- acquisition par préemption (délégation du droit de préemption)
- mise en oeuvre de la procédure d'expropriation (élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique) dans l'hypothèse où les négociations n'aient pu aboutir

L'EPORA acquiert l'ensemble des terrains à l'amiable

LA COMMUNE DEVIENT AMENAGEUR

- choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre aux compétences pluridisciplinaires : architecte, urbaniste, paysagiste, bureau d'étude vrd, géomètre
- élaboration du permis d'aménager
- négociation et commercialisation des lots
- conseil architectural (avec visa) auprès des différents constructeurs

LE PROGRAMME DE LOGEMENTS



Programme 2^{ème} tranche

1 permis d'aménager

surface totale du projet 25758 m²

15 lots constructibles 17 100 m²

28720 m² d'espaces publics (1/3 de la surface totale)

Les emprises cessibles

LE PROGRAMME DE LOGEMENTS



UN PROGRAMME DE LOGEMENTS AMBITIEUX

30 logements collectifs

30 logements individuels groupés

8 lots libres

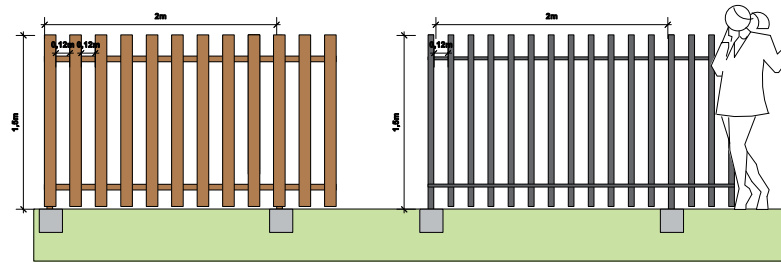
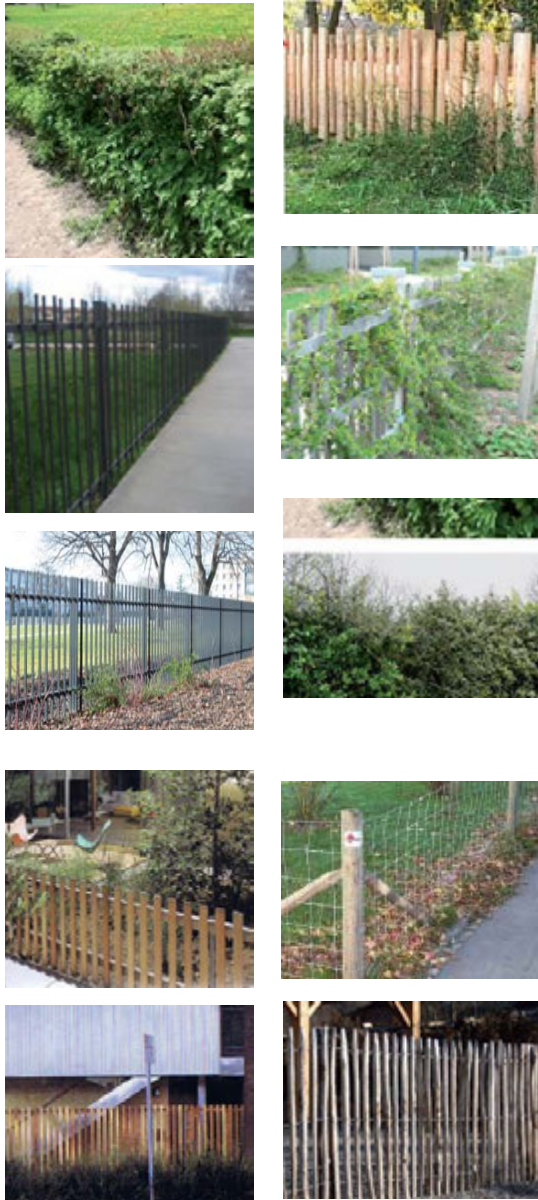
20 % de logements locatifs

1 réserve foncière pour équipement publics

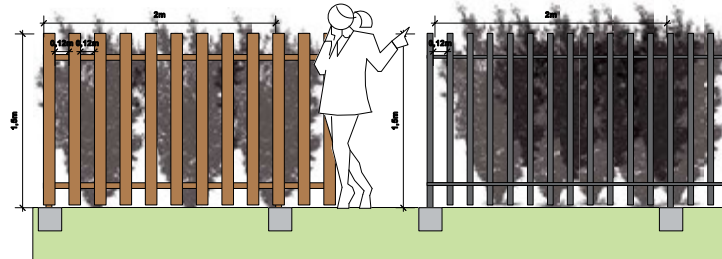
UN TRAVAIL SPECIFIQUE POUR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE



Des éléments de prescriptions sur le traitement des clotures



Principe des clotures



Principe des clotures en bois et en serrurerie



A PRIVILÉGIER

A PRIVILÉGIER

CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

1 - LES CLÔTURES EN BOIS SUR LES ESPACES PAYSAGERS PUBLICS :

Hauteur de 1.50 m . Clôture verticale composée de planches en bois rectangulaire, sciage raboté de 10 cm de large, espacées tous les 12 cm. Entre axe tous les 2 m. Bois local ou naturellement imputrescible, de type châtaignier, douglas, robinier...

2 - LES CLÔTURES EN SERRURERIE SUR LES ESPACES VIAIRES PUBLICS :

Hauteur de 1.50 m . Clôture verticale composée de barreaux en acier rectangulaire ou rond, espacés tous les 12 cm. Entre axe tous les 2 m. RAL Gris anthracite RAL 7016.



prunus avium

amelanchier

malus

spartanum sigillata

maackia

spirea

spirea

deutzia

syringa