

Commune de Détrier



Réunion publique n°3 – 15 mai 2017

Un objectif : le projet territorial

Le PLU propose l'élaboration d'un projet de développement global de la commune et d'établir des règles foncières en conséquence.

L'élaboration du PLU :

Phases	Concertation
Rapport de présentation (diagnostic – justification des choix – évaluation environnementale)	1 réunion publique le 9 mai 2016
Un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	
Des DOCUMENTS REGLEMENTAIRES : un règlement écrit et un règlement graphique	1 réunion publique du 5 décembre 2016
Des orientations d'aménagement et de programmation	1 réunion publique du 15 mai 2017



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'évolution réglementaire de décembre 2015 permet aujourd'hui de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation de plusieurs types :

1. Les OAP sectorielles : elles doivent proposer des prescriptions en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant. Toute zone d'urbanisation future doit comporter à minima ce type d'OAP.

2. Les OAP de secteurs d'aménagement : s'appliquent sur des zones U ou AU. Elles s'appliquent seules, sans règlement écrit complémentaire. Elles doivent comporter au minimum les 6 thèmes suivants :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- Les besoins en matière de stationnement
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale.

Les OAP peuvent également être thématique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : la zone d'urbanisation future

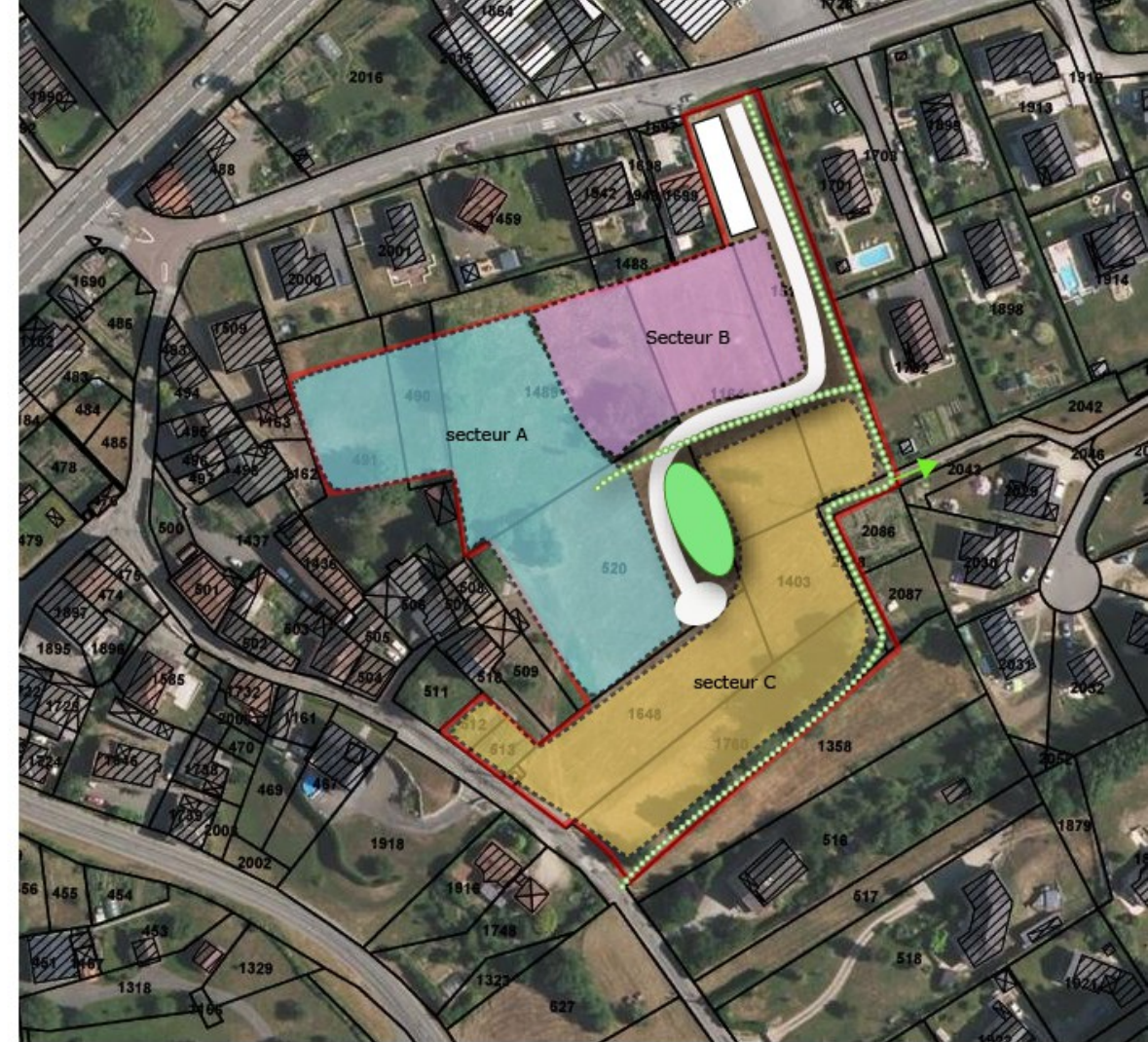
Surface de la zone AU : 14 500 m² environ







Principe d'ouverture à l'urbanisation

La zone AU s'ouvrira à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble.

La typologie des logements :

- les **logements intermédiaires** devront présenter une entrée privative par logement, un jardin ou une terrasse en rez de chaussée, une mitoyenneté verticale ou horizontale. Environ 30/35 logements par hectares
- les **logements groupés** sont un ensemble de logements accolés ayant un accès et un terrain individualisés. Environ 20/25 logements par hectares
- les **logements individuels** sont des constructions isolées. Environ 10 logements par hectares.

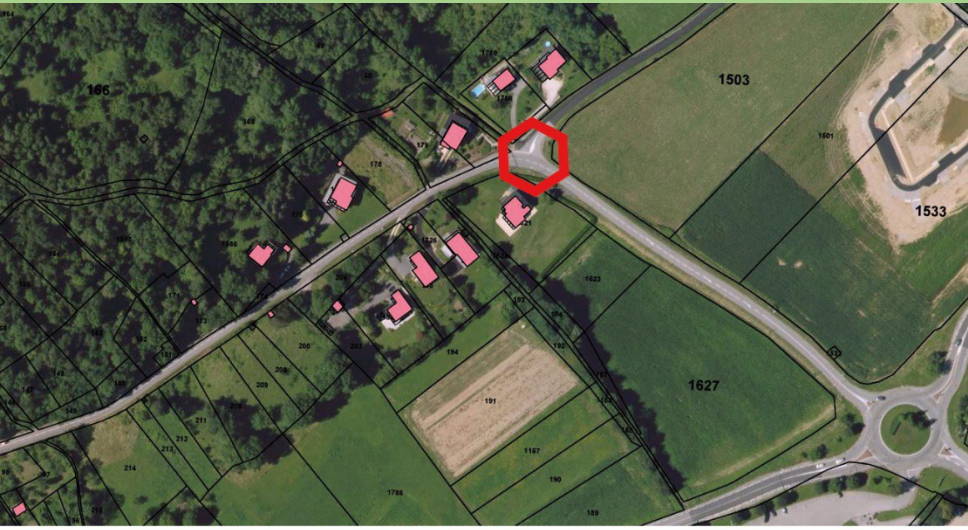


-  secteur dédié aux logements intermédiaires
-  secteur dédié aux logements individuels
-  secteur dédié aux équipements collectifs (tri, OM, boîtes aux lettres..)
-  espace vert collectif non dédié au stationnement
-  principe de cheminement piéton
-  principe de desserte interne.

THÈMES	PRINCIPES D'URBANISATION	LÉGENDE
Destinations autorisées	Seules sont autorisées les constructions destinées à : <ul style="list-style-type: none"> • l'habitat (logement) • Equipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) 	
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>secteur A : composé de 14 à 17 logements intermédiaires</p> <p>secteur B : composé de 5 à 6 logements groupés</p> <p>secteur C : composé de 5 à 7 logements individuels</p> <p>Une circulation piétonne devra être aménagée en se raccordant à la circulation piétonne existante à l'est et à la voie communale du chef lieu</p> <p>Un espace commun paysager devra être réalisé. Il ne devra pas être dédié au stationnement.</p> <p>Un espace commun aux équipements (tri, OM, boîtes aux lettres..) devra être réalisé en entrée de zone</p> <p>La hauteur maximum : mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain après travaux. La hauteur maximum est de 6m. La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées est de 3m50.</p> <p>L'aspect architectural devra respecter les règles suivantes : Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente, ou en toiture terrasse. Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, le revêtement devra répondre aux 2 critères cumulatifs: un critère d'économie d'énergie et un critère de gestion du ruissellement. Le revêtement devra présenter une épaisseur minimum de terre de 0,70 m et être végétalisé. Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise. La couleur sera gris ardoise ou brun foncé à l'exception des éléments vitrés.</p> <p>Les façades devront être enduites, d'aspect pierres ou d'aspect bois au niveau comble. Les façades devront être dans les tons gris ou beige ou de teinte bois naturel. Les gardes corps devront être d'aspect ferronnerie ou bois à barreaudages verticaux et à sections rondes ou carrées.</p>	
La mixité fonctionnelle et sociale	Les opérations devront proposer au moins 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la zone AU	
La qualité environnementale et la prévention des risques	<p>Eaux pluviales Des cuves de récupération des eaux pluviales devront être mises en place pour une gestion à la parcelle.</p> <p>Mouvements de terrain Les affouillements sont limités à 2m et les exhaussements sont limités à 0.70cm</p> <p>Risques La zone ne présente aucun risques</p>	


Les besoins en matière de stationnement	Il sera exigé 2 places par logements et pour chaque opération d'aménagement 1 place visiteur par tranche de 5 logements.	
La desserte par les transports en commun	La zone est desservie par les transports en commun par car situés le long de la RD925	
La desserte des terrains par les voies et réseaux	L'accès se fera depuis la voie communale existante au Nord L'opération devra prévoir les dispositifs permettant la mise en place des réseaux numériques	


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : les déplacements




 carrefour à sécuriser



 section de RD 925 à sécuriser pour les piétons

 secteur de stationnement à réorganiser en fonction des besoins nouveaux.

 maillage piéton à compléter

 entrées de ville : sections de RD 925 à sécuriser

Sécurisation des entrées de ville sur la RD 925

Les entrées de ville Est et Ouest sur la RD925 ont aujourd'hui un caractère particulièrement routier qui ne permet aux usagers en transit (VL, PL) de prendre conscience qu'ils entrent dans un secteur urbanisé et sensible. Cela implique des vitesses pratiquées nettement supérieures aux vitesses autorisées.

L'absence de visibilité pour les accès riverains de l'entrée Est et l'absence de voie de présélection dans les carrefours situés à l'Ouest rendent ces secteurs particulièrement sensibles au regard des usages actuels.

Les circulations piétonnes

Aménagement des cheminements piétons sur la RD925.

Au-delà des entrées de villes, l'absence de liaison piétonne aménagée sur la RD925 est un point noir, notamment du côté Nord de la voie où aucun itinéraire parallèle n'est offert

Maillage des liaisons piétonnes

Les cheminements piétons existants au cœur du village permettent une amorce de maillage interne. Tout développement urbain du village devra veiller à poursuivre et connecter les cheminements piétons existants pour composer un réseau performant, agréable et sécurisé.

Assurer la liaison Nord vers le lac de Saint-Clair via la RD925 et la route de la Plaine

Le bas-côté Sud de la RD925 entre le Super U et le Lac de Saint-Clair est emprunté par les piétons car reliant les deux pôles. Il est nécessaire de sécuriser ce lien.

Organisation du stationnement

Autour de la Mairie et de la potentielle future salle polyvalente

Le projet de valorisation de l'ancienne salle de classe attenante à la mairie en salle polyvalente apportera de nouveaux besoins de stationnement auxquels il est nécessaire d'apporter une réponse.

Au niveau de l'ancienne salle polyvalente, le changement de destination du bâtiment vers une destination commerciale nécessitera de revoir le stationnement et l'accès à ce parking.

A venir...

Finalisation du projet et la phase administrative.

Phases

Phase d'étude

- La finalisation du rapport de présentation

Phase administrative

- Arrêt du projet par le conseil municipal
- Consultations des personnes publiques associées pendant 3 mois
- Enquête publique 1 mois
- Rendu du rapport du commissaire enquêteur 1 mois
- Modifications ponctuelles du PLU selon les demandes et remarques si elles rentrent dans le cadre du projet communal
- Approbation du PLU

Commune de Détrier



Réunion publique n°3 – 15 mai 2017