

PLU DE DUINGT

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mars 2022

Document de travail
Extrait - document complet
disponible à l'approbation

En date du 24 mars 2022

RAPPEL HISTORIQUE

ÉLABORATION	RÉVISIONS	MODIFICATIONS	MISES À JOUR
Date ?	- Révision du 26/07/2012	- N°1 : 29/06/2017	

Révision	Atelier 2
Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	

5- Zone AUp1 des Perris

○ Etat des lieux

Zone AUp1 entourée d'urbanisation sur trois côtés et en bordure d'une voie desservie par les transports en commun.

Le secteur convient à un projet ambitieux et comportant une part de logements sociaux.

Cette zone est considérée comme une extension limitée de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage selon la carte de la DTA. Elle a obtenu une autorisation du préfet suite à l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, conformément aux dispositions de l'article ~~L146-4~~ L121-13 du code de l'urbanisme.

○ Objectifs

Proposer un type d'habitat respectueux de l'environnement en phase avec les demandes existantes sur la commune.

Proposer un pourcentage de logements sociaux du fait de la proximité des transports en commun.

○ Mesures

- Implantation des constructions suivant les plots définis.
- Définition d'un pourcentage de logements sociaux (~~L123-1-5-16°~~ L151-15 du code de l'urbanisme)
- Imposer des objectifs environnementaux pour les constructions et les aménagements.
- Définition de gabarits et de l'orientation des faitages.

Les logements seront de type petit collectif (répartis en 4 unités de 12 logements) et habitat groupé ou individuel (~~4~~ à 6 logements).

L'aménagement du site sera échelonné en deux phases, dont la temporalité est définie en partie 7 du présent document :

- Phase 1 correspondant au secteur d'habitat individuel au Sud, pour une superficie de 0,25 ha maximum.
- Phase 2 correspondant au secteur d'habitat collectif, pour une superficie d'environ 0,75 ha.

L'implantation des constructions se fera en fonction des contraintes du site et des orientations visant à l'économie d'énergie.

Une densité minimale de 48 logements à l'hectare devra être respectée à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP :

- Recherche d'une densité d'environ 15 à 20 logements/ha sur la phase 1
- Recherche d'une densité d'environ 65 logements/ha sur la phase 2.







Dans le cadre de l'aménagement de la phase 2, le traitement des eaux pluviales devra se faire par des systèmes paysagers tels que les noues et les bassins de rétention.

Les bâtiments devront présenter des solutions constructives permettant une faible consommation énergétique.

~~L'ensemble des projets du secteur devront~~ La phase 2 devra comprendre un minimum de 25% de logements aidés. L'aménagement du secteur devra intégrer un (ou des) espace(s) de convivialité publics (placette, etc...)

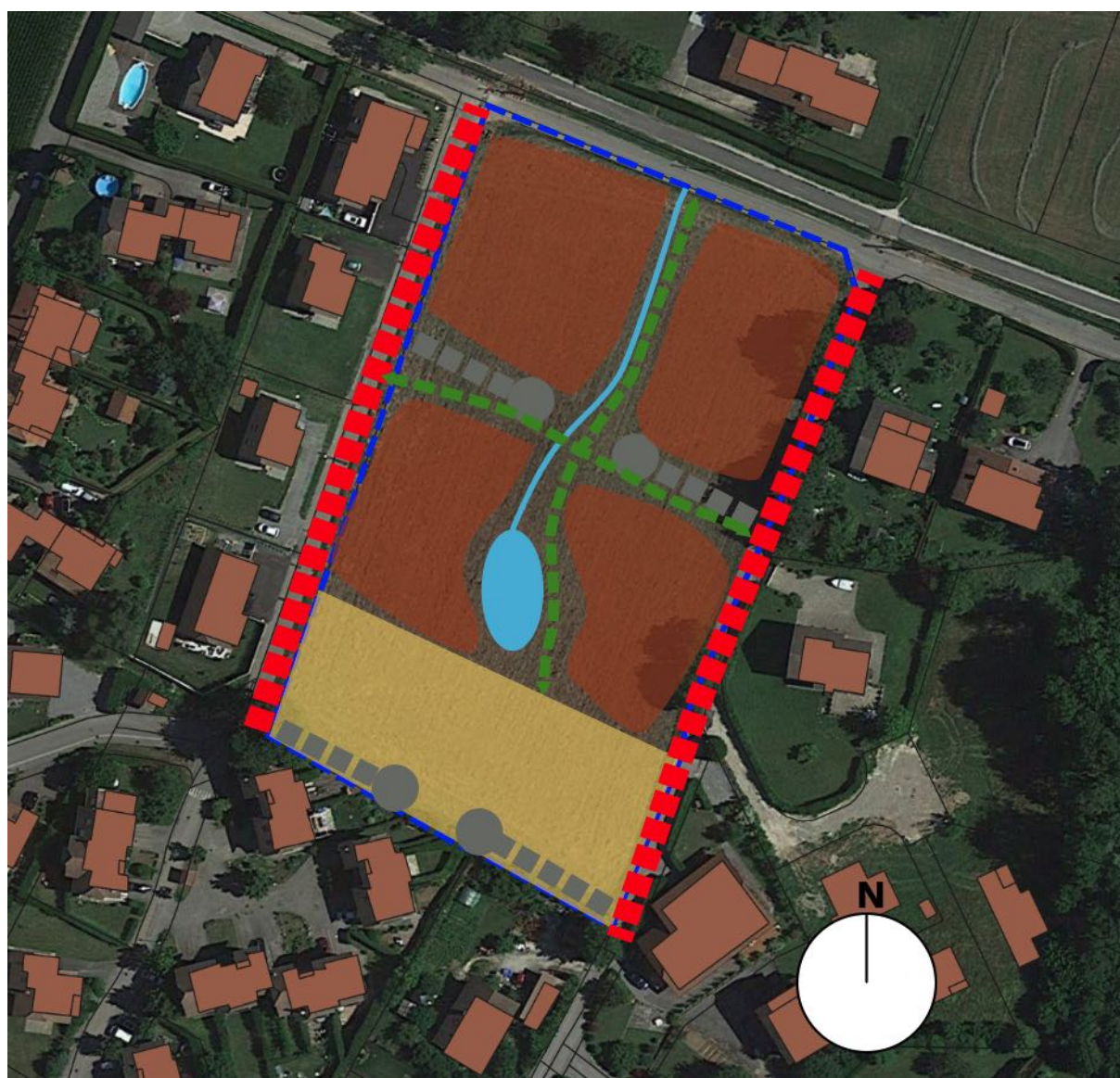
L'aménagement du secteur devra prévoir une zone dédiée pour le stockage des conteneurs de déchets.

Organisation générale

-  zones d'implantation pour du logement type petit collectif
-  zones d'implantation pour de l'habitat groupé ou individuel
-  traitement paysager des eaux pluviales
-  voies de desserte et de liaison avec cheminements piétonniers en parallèle
-  cheminements doux
-  périmètre de l'OAP

Voirie interne à réaliser :

- en phase 1 pour desservir les constructions. Cette desserte sera prévue en limite Sud du site. Elle prendra la forme de 2 accès (un depuis chacune des deux voiries existantes), qui n'auront pas de continuité carrossable entre-eux.
- En phase 2, cette desserte interne sera plus centrale et limitée à 2 accès (un depuis chacune des deux voiries existantes), qui n'auront pas de continuité carrossable entre-eux. Des continuités sous la forme de cheminements doux seront assurées.



7- Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

Comme le prévoit l'article ~~L.151-7-3°~~ L151-6-1 du Code de l'Urbanisme (~~dans sa version en vigueur depuis le 1er janvier 2016~~), et bien qu'il soit présenté comme facultatif, la commune de Duingt opte pour l'affichage, parmi ses OAP, d'un "échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants".

Cet affichage offre une meilleure lisibilité du phasage ~~possible et souhaitable~~ prévisionnel de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...) ;
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (le réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation communautaires ;
- les objectifs de production de logement fixés au SCoT du Bassin annécien.

L'échéancier proposé concerne les zones AUc1, AUp1, AUe (au lieu-dit "Montgerbey") et la zone AU (au lieu-dit "Grange de Meillent"), dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation, et qui ont pour point commun, un niveau d'équipement insuffisant (dans des proportions variables).

Comme disposé par le Code de l'Urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

~~Cet échancier a été déterminé selon trois "termes"~~ possibles, s'inscrivant tous ~~logiquement, à l'échéance du PLU(+/- 10 ans):~~

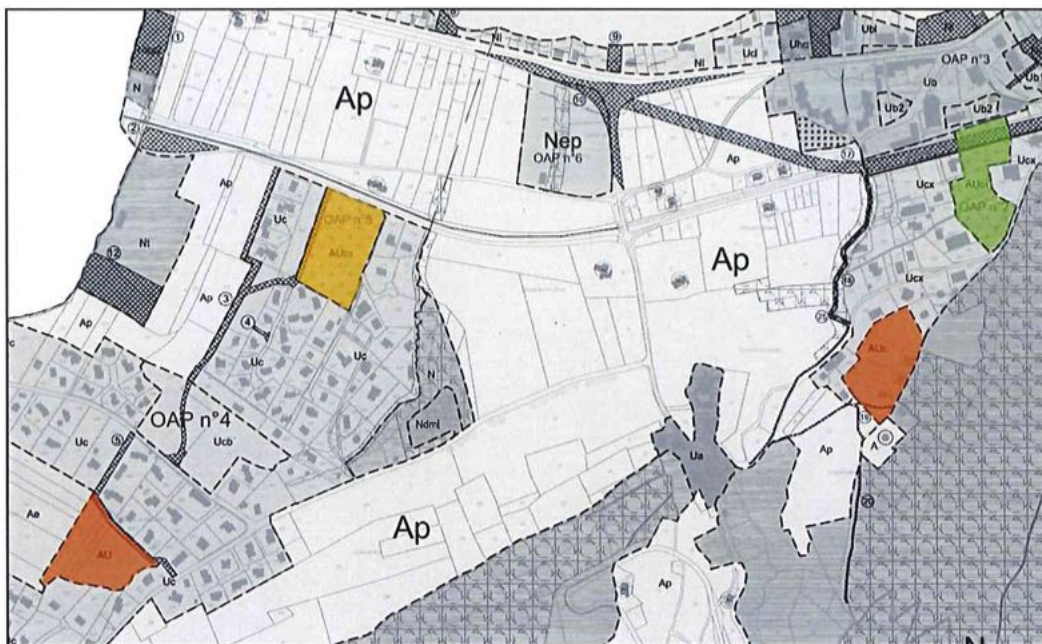
- le court terme, pouvant se situer entre 0 et 4 ans,
- le moyen terme, pouvant se situer ~~entre 4 et 7 ans~~, à partir de mars 2024, soit à mi-durée du SCoT du Bassin annécien.
- le long terme, ~~pouvant se situer entre 7 et 10 ans~~, une fois les autres OAP réalisées et après évolution du PLU.

Le secteur AUc1, a vocation à être urbanisé en premier, avant le secteur AUp1. Son urbanisation est en effet donc conditionnée à la remise de la déclaration d'achèvement du chantier relative à la construction de la totalité des logements prévus par l'OAP n°2 dans le secteur AUc1.

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats trois ans au plus tard après l'approbation de la modification simplifiée no1 du PLU.

À l'appui de l'extrait cartographique ci-joint, cet échancier prévisionnel est établi comme suit :

Secteur concerné	Terme prévisionnel		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
AUc1			
AUp1			
AUc (au lieu-dit "Montgerbey")			
AU (au lieu-dit "Grange de Meillent")			



Pour la zone AUp1 identifiée à moyen terme, il convient de distinguer :

- la phase 1 considérée à court terme (ouverture à l'urbanisation possible à la date d'approbation du PLU)
- la phase 2 considérée à moyen terme, donc ouverte à l'urbanisation à partir de mars 2024.