

COMMUNE D'ARENTHON



PLAN LOCAL D'URBANISME

III. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. CARACTÈRE DE LA ZONE ET JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES
- 2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE**
3. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES
4. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
5. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.2 JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE

3.2.1 CONTEXTE

Afin d'appréhender de manière durable son développement futur, la commune d'Arenthon a déterminé des secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme ainsi qu'à long terme.

Les zones 1AU définissent les zones d'urbanisation à court ou moyen terme qui peuvent faire l'objet d'un aménagement dès l'approbation du PLU. **La zone 2AU** correspond à une future réserve foncière vouée à la planification et l'orientation du développement à long terme du chef-lieu de la commune.

Globalement, les zones à urbaniser correspondent à une superficie totale mobilisable dans le présent PLU de moins de 5 ha dont :

- 1,5 ha voués à l'accueil de logements diversifiés et intégrant des logements pour personnes âgées dans le centre de la commune,
- 0,6 ha venant compléter l'urbanisation du lieu-dit « La fruitière » en zone UB
- 2,8 ha permettant de développer un quartier mixte au lieu dit les Chars sur des terrains déjà urbanisables au POS,

et 0,9 ha destinés à constituer des réserves foncières pour le développement de la commune.

La superficie des zones AU (habitat et activités) doit être, premièrement, rapportée à l'ensemble du territoire dont elle représente globalement 0,5%. Ce rapport indique qu'à l'échelle de la commune, les surfaces réservées à l'urbanisation ne nuisent pas à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels qui correspondent à près de 90 % du territoire communal.

La comparaison avec le POS met en évidence le déclassement de 18,6 ha des zones NA, inscrites au POS en zone A ou N (espaces à préserver) au PLU. Cette mesure marque la volonté de la commune d'afficher un développement raisonné, respectueux des milieux agricoles et naturels à fort enjeu environnemental et paysager.

3.2.2 VISIONS ET OBJECTIFS URBAINS

La planification urbaine a été établie à long terme afin d'éviter un mitage des zones libres à proximité du centre, entraînant à plus longue échéance un étalement incohérent de la commune.

Il est essentiel de préciser qu'à court ou moyen terme, la commune ne souhaite urbaniser que 4,96 ha sur 5,93 ha réservés à l'urbanisation future sous forme principalement d'habitat. 4,96 ha sont classés en zone 1AU (issus des zones NA du POS) contre 0,97 ha environ en zone 2AU.

Il faut rappeler que le territoire classé en 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de révision ou de modification du PLU. La volonté des élus, par ce biais, est d'envisager le développement urbain de manière plus prospective.

La commune a souhaité, par le biais d'**orientations d'aménagement et de programmation**, qualifier ses projets d'urbanisation afin d'intégrer de façon optimale la mixité sociale et fonctionnelle, les différents modes de déplacement, l'aménagement d'espaces publics de qualité et l'implantation d'équipements collectifs liés à l'accroissement de la population aussi bien dans les territoires non bâtis que dans certains îlots déjà bâtis. L'aménagement paysager et urbain sera également appréhendé de manière globale, de même que la requalification de la traversée du chef-lieu.

Une telle conception de l'urbanisation future permet également une meilleure gestion de l'interaction de chaque future zone urbanisée avec le tissu bâti existant.

Les infrastructures de transport desservant Arenthon et les différents secteurs à urbaniser font également l'objet d'une planification bien en amont de leur réalisation.

Cette vision prospective permettra d'adapter les infrastructures au développement urbain souhaité et d'absorber au mieux les flux qu'il génèrera.

Les différents secteurs du territoire destinés à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme ont été choisis à la fois en se basant sur le Plan d'Occupation des Sols (POS) et par des études plus fines sur certains secteurs concernés.

Ces études préalables à travers une analyse de l'état actuel de l'environnement mettent en évidence :

- les raisons du choix du site et sa présentation,
- le parti d'aménagement le cas échéant en cas d'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation,
- les impacts du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires prises en compte.

3.2.3 JUSTIFICATION DES CHOIX DE ZONE 2AU

LOCALISATION

La commune d'Arenthon comporte une zone 2AU qui se localise côté Nord de la RD 19 en entrée Est du chef-lieu (Chez Dommartin).

PRESENTATION DU SECTEUR 2AU

La zone 2AU correspond à un secteur spécifique représentant 0,97 ha. La création de cette zone à l'entrée Nord Est du chef-lieu, au delà de préparer des réserves foncières à long terme, affiche la volonté de concentrer l'urbanisation sur le chef-lieu et de bien l'orienter pour constituer, progressivement, une enveloppe urbaine cohérente de part et d'autre de la route de Bonneville pour le marquage de cette entrée du Chef-Lieu.

Ce choix découle de la volonté communale de réaliser des projets de développement d'ensemble cohérents. Or, ce principe urbanistique est plus à même d'être réalisé sur des surfaces importantes que sur la succession de programmes d'urbanisation de petite taille. Il est important de noter que la zone 2AU était inscrite au POS en zone NC. Son inscription au PLU en zone 2AU affiche la planification coordonnée et réfléchie du développement à long terme de la commune.

PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

En raison de sa fonction de réserve foncière et de son inconstructibilité actuelle, la zone 2AU fera l'objet d'une étude préalable lors de la procédure de révision ou de modification qui permettra son ouverture à l'urbanisation.

Cette étude préalable permettra d'évaluer, en temps voulu, les contraintes et les enjeux environnementaux existants sur le site. Une étude trop précise à l'heure actuelle n'aurait pas de réelle raison d'être, vu que le classement en 2AU interdit tout changement d'affectation du site et toute construction nouvelle dans l'attente de la révision du PLU.

La définition de cette zone d'urbanisation future et sa localisation sur le territoire communal a également été établie de manière à limiter au maximum l'impact du développement urbain, nécessaire à la commune, sur la préservation des milieux naturels.

Cette zone a été définie de manière à aménager une frange urbaine nette et cohérente en limite de zone agricole. La taille de la zone 2AU permettra d'assurer une urbanisation future de qualité.

PRISE EN COMPTE DU RYTHME DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le classement des terrains en 2AU au lieu-dit « Chez Dommartin » découle d'une volonté de la municipalité de maîtriser l'urbanisation à venir de la commune. C'est dans cette logique que ce secteur a été inscrit en réserve foncière à long terme.

3.2.4 JUSTIFICATION DES CHOIX DE ZONES 1AU

La commune d'Arenthon prévoit plusieurs secteurs distincts pour son développement dans les 5 à 10 ans à venir. Ces derniers sont répartis en cœur ou en frange du tissu urbain actuel :

- le secteur 1AU situé sur le chef-lieu, à l'arrière de l'opération de la « Fruitière »
- le secteur 1AU situé sur le chef-lieu, en dessous du « Château de Sonnaz »
- le secteur 1AU situé au lieu-dit « Les Chars ».

SECTEUR 1AU, SITUE SUR LE CHEF-LIEU, A L'ARRIERE L'OPERATION DE LA « FRUITIERE »

Ce secteur 1AU est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir essentiellement du logement mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

PRESENTATION DU SITE

Ce secteur 1AU était jusqu'alors inscrit au POS en zone NC, limitrophe de la zone UA du chef-lieu. Ce secteur constitue un espace non bâti en limite d'urbanisation. La modification de classification a été effectuée afin de promouvoir un aménagement cohérent sur l'ensemble de ce secteur du chef-lieu, englobant l'opération du site de la « Fruitière » requalifié en logements. Cette mesure permet d'optimiser les infrastructures créées pour cette opération et définit une limite entre espace bâti et espace agricole claire. La zone 2AU qui se continue vers le Nord-Ouest est un prolongement de cette logique.

Ce secteur présente un relief relativement plat. Il représente une superficie d'environ 64 ares. Le site est actuellement occupé par des cultures agricoles et des pâtures.

PARTI D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur 1AU est soumise à sa compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui a été élaborée dans le cadre du PLU (OAP n°2) et qui touche à la fois l'opération de la Fruitière classée en zone UB1 et cette zone 1AU.

L'OAP n°2 prévoit une certaine mixité de logements afin de répondre aux besoins de différentes tranches d'âge et de différentes catégories socioprofessionnelles de la population. Ainsi la typologie du bâti sera composée d'habitat collectif et/ou intermédiaire dans la partie centrale de l'opération (en secteur UB1) et comprenant 20% de logements conventionnés.

La partie classée en 1AU sera ouverte à la construction de logements individuels, de maisons accolées, de logements intermédiaires ou de petits collectifs.

La mixité sera également recherchée par la diversité du type d'occupation : le projet devra proposer des logements en accession à la propriété ou en locatif libre. L'accessibilité au logement des personnes à mobilité réduite devra également être prise en compte (Loi Handicap de 2005).

Le futur quartier sera desservi par un bouclage, qui deviendra en sens unique à terme, depuis la route de Reignier. Cette desserte traversera un espace public central qui bénéficiera d'un traitement paysager particulier. Il intégrera un parc de stationnement mutualisé à ciel ouvert pour l'ensemble des habitations futures et des logements existants. -

L'aménagement de ce secteur veillera à préserver des ouvertures visuelles vers les espaces agricoles et naturels au nord.

Le projet d'aménagement devra privilégier une orientation des constructions de manière à répondre aux principes d'habitat bioclimatique, notamment en veillant à la bonne exposition des constructions par rapport au soleil. Ce principe a pour objectif de réduire les besoins en énergie et de profiter du solaire passif.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Ce secteur 1AU n'est pas concerné par les risques d'inondation. Son urbanisation impliquera, quoi qu'il en soit, une augmentation de la surface imperméabilisée sur la commune. Pour prendre en compte cet état de fait, le règlement du PLU intègre différentes prescriptions :

- l'évacuation des eaux pluviales liées à tout bâtiment ou installation vers le réseau public doit être réalisée après stockage intermédiaire ;
- tout rejet d'eaux de ruissellement vers le milieu naturel doit être précédé de la rétention, du traitement et d'une évacuation par le biais d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur ;
- une partie des eaux pluviales devra faire l'objet de rétention à l'échelle de chaque parcelle ;
- la perméabilité de 40 % de la superficie totale de chaque unité foncière devra être préservée pour garantir une certaine alimentation en eau des nappes souterraines.

L'ensemble de ces prescriptions relatives à la prise en compte de l'imperméabilisation d'espaces supplémentaires engendrée par le développement futur de la commune est appliqué à tous les territoires classés dans la zone 1AU.

Concernant le paysage, l'aménagement du secteur n'affectera aucune vue remarquable. Cependant, compte tenu de la visibilité du projet depuis l'axe principal du centre du chef-lieu, les préoccupations paysagères et l'intégration du projet dans le paysage environnant devront être traitées selon le schéma d'ensemble préconisé dans l'orientation d'aménagement.

Le site ne présente pas d'enjeu particulier par rapport à des atteintes à la biodiversité des lieux. Aucune espèce floristique ou faunistique remarquable n'y est répertoriée. De ce fait, son urbanisation n'aura pas d'impact particulier autre que la faible réduction de la proportion des zones agricoles au profit des zones urbanisées.

Cette réalité correspond aux incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sur l'activité agricole. Toutefois, elle doit être nuancée par le fait que le secteur ne constitue qu'une faible proportion des espaces agricoles de la commune (moins de 1 ha pour plus de 500 ha de terres classées en zone agricole au PLU). De plus il est à noter qu'un espace limitrophe non négligeable (2 ha) classé en NA au POS a été rendu à l'agriculture.

Ainsi de manière générale, l'étude préalable a permis de mettre en évidence l'absence de contraintes fortes liées à l'urbanisation du secteur 1AU à l'arrière de l'opération de la « Fruitière ». Les seules contraintes qui ont été soulignées précédemment sont prises en compte par l'édition de mesures compensatoires intégrées à l'orientation d'aménagement et à la réglementation du secteur.

SECTEUR 1AU SITUE SUR LE CHEF-LIEU, EN DESSOUS DU « CHATEAU DE SONNAZ »

Le secteur 1AU situé en dessous du Château de Sonnaz est une zone à urbaniser à vocation mixte, à dominante résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation présentée dans le cadre du PLU.

PRESENTATION DU SITE

Le site représente un territoire de taille relativement importante au sein du tissu urbain. D'une superficie de 1,6 ha environ et de relief relativement plan, il constitue un espace non bâti à proximité directe du centre ancien stratégique et plein de potentialités. Actuellement occupée par des prés et quelques bosquets, l'urbanisation de ce secteur doit permettre de compléter la requalification urbaine proposée dans l'orientation d'aménagement n°1, afin de densifier le cœur du chef-lieu et de permettre l'accueil d'une population diversifiée à proximité des commerces et services de proximité et des principaux équipements publics communaux.

L'accessibilité est possible depuis le réseau viaire existant (route de Lanovaz). Son raccordement aux réseaux publics est possible à partir de cette voie.

PARTI D'AMENAGEMENT

L'urbanisation du secteur 1AU en dessous du Château de Sonnaz est soumise à sa compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui a été élaborée dans le cadre du PLU (OAP n°1) et qui porte également sur les zones UA et UB du PLU.

Cette orientation prévoit, à travers un projet d'ensemble se développant sur les secteurs UA1, UB2 et sur un secteur de la zone 1AU, d'intégrer une forte diversité de logements afin de garantir une réelle mixité dans la composition socioprofessionnelle et générationnelle de la population. Le quartier sera composé d'habitat individuel, de maisons accolées, d'habitat intermédiaire ou collectif, garantissant une densité moyenne de 20 à 30 logements à l'hectare. La faisabilité d'un pôle intergénérationnel y sera étudiée, avec l'installation de services liés à la santé, profitant de la dynamique initiée par l'ouverture de l'hôpital de Contamine sur Arve. Le parc de logements de ce secteur comprendra 20% de logement sociaux en locatif, logements intégrés à l'opération d'ensemble et proches des commerces et services de proximité du chef-lieu.

Des espaces de stationnement mutualisés seront aménagés au sein du quartier à destination des futurs habitants mais également des visiteurs et usagers des commerces et

des équipements publics. Le projet d'ensemble réalisé devra également garantir l'accessibilité future et la desserte du secteur de zone UB2.

Le projet d'aménagement devra également privilégier une orientation des constructions de manière à répondre aux principes d'habitat bioclimatique, notamment en veillant à la bonne exposition des constructions par rapport au soleil. Les principes de voirie affichés dans l'orientation permettent d'appuyer cette orientation des constructions.

Cette zone 1AU, partie intégrante de la requalification et du développement du chef-lieu pour la décennie à venir, est issue d'une zone NA du POS, laquelle a vu son emprise réduite afin de limiter l'étalement urbain du chef-lieu au pied du château de Sonnaz et de garder une ouverture paysagère permettant de bien mettre en valeur ce bâti remarquable.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera une imperméabilisation de terrains supplémentaires à l'échelle de la commune. Pour compenser cet impact sur l'environnement, des règles similaires à celles du secteur 1AU situé à l'arrière l'opération de la « Fruitière » ont été édictées dans le règlement de telle sorte que les rejets d'eaux pluviales soient maîtrisés.

L'urbanisation de cette zone 1AU participera à la valorisation de l'attractivité résidentielle, économique et touristique du chef-lieu. La requalification urbaine progressive de tout ce secteur du chef-lieu permettra d'accueillir une part importante du développement démographique de la commune tout en permettant à cette population nouvelle d'être à la fois proche des équipements scolaires, des commerces de proximité, des transports en commun et des espaces naturels.

L'approche globale de l'aménagement de ce territoire portant sur les zones UA, UB et 1AU permet de mettre en place des exigences de qualité particulières comme la préservation des bosquets au pied du château en les intégrant à l'aménagement d'un espace public de proximité profitant à tout le quartier.

La réduction des possibilités d'urbanisation de ce secteur (réduction de la zone 1AU de 1,3 ha par rapport à la zone NA du POS) par une organisation urbaine économe et une densité bâtie plus importante permet de réduire la consommation de terrain et de rendre 1,3 ha à l'agriculture.

La densité de cette nouvelle urbanisation permet aussi d'encourager les déplacements alternatifs à l'automobile et réduit ainsi la consommation d'énergies fossiles.

SECTEUR 1AU, SITUE AU LIEU-DIT « LES CHARS »

Le secteur 1AU au lieu-dit « Les Chars » est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement, mais elle pourra également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y seront autorisées dès lors qu'elles se réaliseront dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3) présentée dans le cadre du PLU.

PRESENTATION DU SITE



Le site représente un territoire niché entre des développements pavillonnaires plus ou moins organisés. Sa partie Nord est riveraine d'une zone naturelle inondable.

D'une superficie d'environ 2,7 ha, ce territoire est issu d'un secteur déjà classé en zone NA au POS dont une partie a été urbanisée de part et d'autre. Ce secteur 1AU est délimité au Nord par des espaces boisés classés et au Sud par la route de Bonneville.

Actuellement occupée par des cultures agricoles, des jachères et des prairies, l'ouverture de ce secteur permettrait de développer un second secteur de densité urbaine dans la commune.

L'accessibilité est possible depuis le réseau viaire existant (route de Bonneville et lotissement des Vergers à l'Est du site exclusivement pour les piétons et les cyclistes). Son raccordement aux réseaux publics est possible à partir de ces deux voies.

PARTI D'AMENAGEMENT

L'urbanisation du secteur 1AU au lieu-dit Les Chars est soumise à sa compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3) qui a été élaborée dans le cadre du PLU.

Celle-ci prévoit d'intégrer également une certaine mixité de logements afin de garantir une réelle diversité dans la composition socioprofessionnelle et générationnelle de la population. Ainsi la typologie du bâti sera composée d'habitat individuel (maximum de 40 %), de maisons accolées et d'habitat intermédiaire ou collectif, avec une variété dans la taille des parcelles proposées. La mixité sociale sera également recherchée par la diversité du type d'occupation. Au moins 10% de logements sociaux se répartissant entre locatif et accession sociale devront y être développés de façon intégrée.

Un square public en cœur de quartier devra être aménagé, accompagné de stationnement mutualisés. Des liaisons cyclables et piétonnes relieront cet espace public à la route de Bonneville.

L'accès au nouveau quartier se fera par la route de Bonneville (CD 19). Le projet d'aménagement devra également privilégier une orientation des constructions de manière à répondre aux principes d'habitat bioclimatique, notamment en veillant à la bonne exposition des constructions par rapport au soleil.

Une liaison piétonne se fera entre le lotissement des vergers et ce nouveau secteur d'urbanisation pour permettre les échanges entre les habitants.

L'opération devra se réaliser en deux tranches d'un projet d'aménagement d'ensemble afin de garantir un développement de logements en adéquation avec les capacités des équipements scolaires communaux. Chaque tranche devra être compatible avec la mixité bâtie définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation arrêtée.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Tout comme les autres secteurs de la zone 1AU, les impacts liés à l'imperméabilisation des terres agricoles sont compensés par les prescriptions réglementaires précisées précédemment dans les parties consacrées au secteur 1AU ci-dessus.

En matière d'environnement, les différents sites ne sont pas inventoriés au titre de milieux ou d'espèces remarquables. Toutefois, ces espaces, à proximité immédiate de la zone inondable (zone bleue à risque modéré du PPRI) peuvent constituer un enjeu en termes de paysage et de biodiversité. L'impact de la proximité de cette nouvelle urbanisation sera compensé par la création d'une zone tampon s'appuyant sur les boisements existants, au nord du site et écartant ainsi la fréquentation humaine de ce milieu sensible.