

PLAN LOCAL D'URBANISME

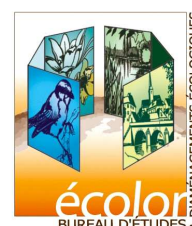


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à celui annexé à la
Délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2015
portant approbation de la révision du POS en PLU

le Maire
René CAILLOUX

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme **contenues dans le règlement écrit et graphique.**

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un secteur de développement de l'habitat 2AU, secteur actuellement fermé, qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

I. LE CONTEXTE

Une ouverture à l'urbanisation organisée dans le temps.

La commune d'Arnaville privilégie le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (renouvellement urbain), dans un souci d'économie de consommation de l'espace agricole et dans la poursuite de la politique communale menée en ce sens depuis les années 1990.

La commune s'est fixée comme but d'atteindre les **700 habitants d'ici 20 ans**. (615 habitants début 2014).

Cet objectif a été défini de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics : maintien de l'école, rendement de la station d'épuration, qui a été dimensionnée pour 750 équivalents habitants. Au total c'est **36 logements** (2,3 hab/logts) qui seront **à produire**.

Pour atteindre cet objectif, la stratégie foncière communale repose en priorité sur **l'optimisation de l'enveloppe urbaine**. En effet, la commune dispose à l'heure actuelle d'un potentiel de renouvellement urbain comportant à la fois des maisons à vendre et des parcelles disponibles (environ une vingtaine). C'est donc sur ce patrimoine qu'elle s'appuiera pour son développement à cours et moyen terme.

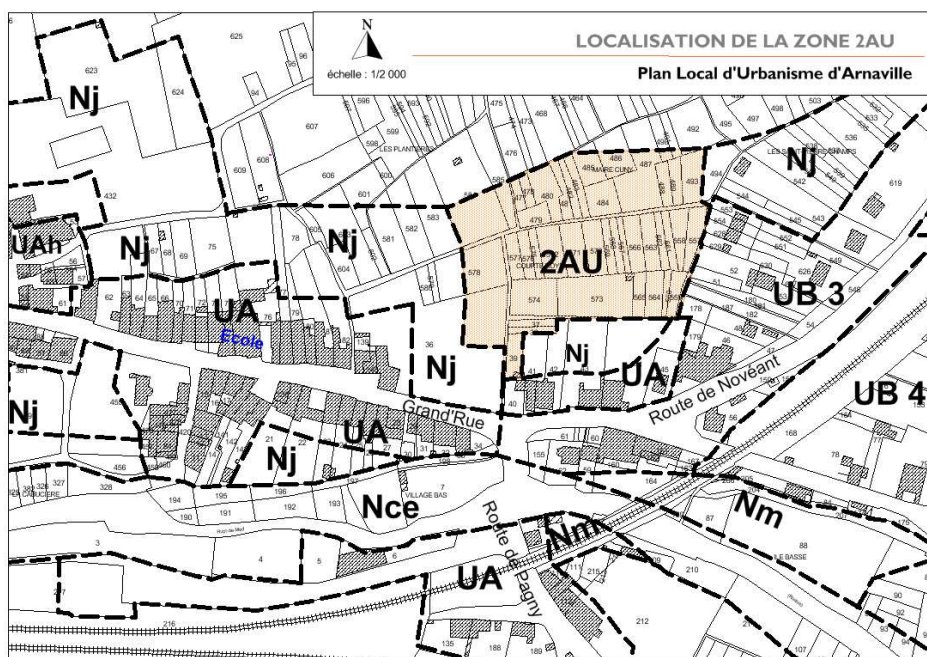
Dans un second temps, un seul secteur (environ 1,5ha) sera ouvert à l'urbanisation pour répondre au besoin de la commune. Entre 15 et 20 logements pourront y être réalisés. De très nombreux secteurs de la commune, prévus à l'urbanisation dans l'ancien POS seront quant à eux fermés à l'urbanisation soit 15ha.

La commune affiche ainsi un objectif fort de **réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** en n'ouvrant aucune zone à l'urbanisation.

II. LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée au développement de l'urbanisation à long terme. Il n'est pas prévu à court terme de l'équiper.

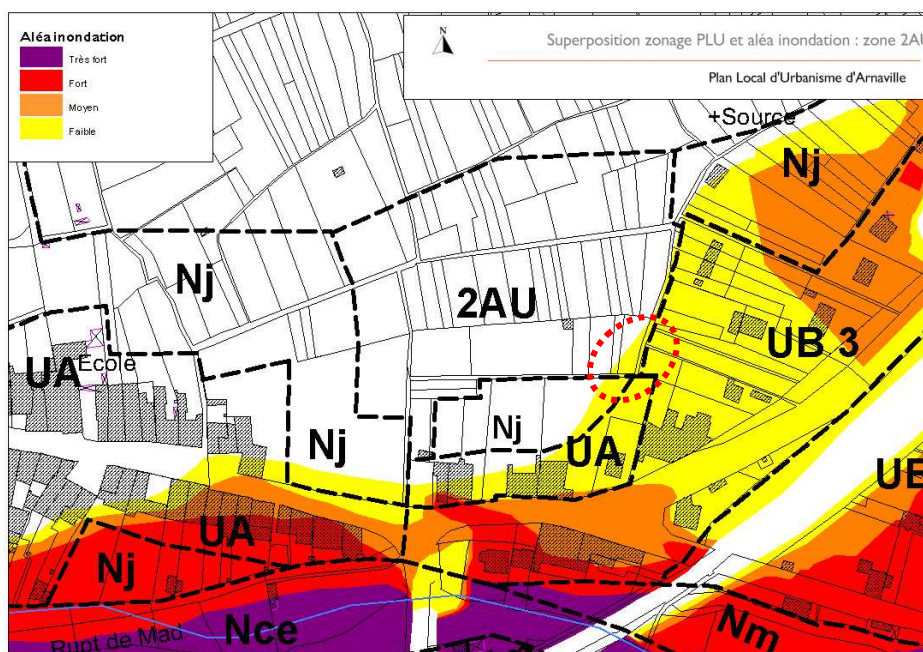
D'une superficie de 1,5 ha, la zone 2AU se situe à l'arrière de la zone UA, du bas du village et en continuité avec la zone UB 3. Elle est en contrebas du coteau destiné à la replantation de la vigne.



Ce secteur est le plus propice à l'urbanisation future d'Arnaville.

Toutefois, afin de préserver les champs d'expansion des crues, la partie de la zone 2AU impactée par l'aléa faible du **risque inondation** (carte ci-dessous) **est inconstructible**.

(cela concerne une surface de 1,4 ares, hors chemin)



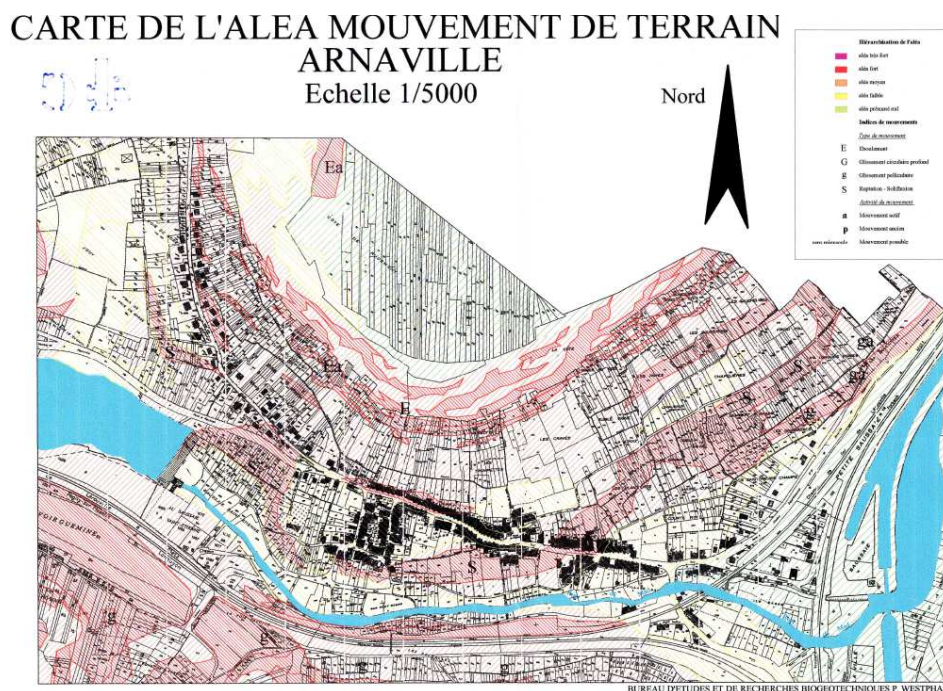
L'aléa mouvements de terrain touche en partie le Nord de la zone (aléa moyen).

Le risque glissement de terrain à Arnville a ensuite fait l'objet d'une étude de terrain précise : observations, mesures et sondages.

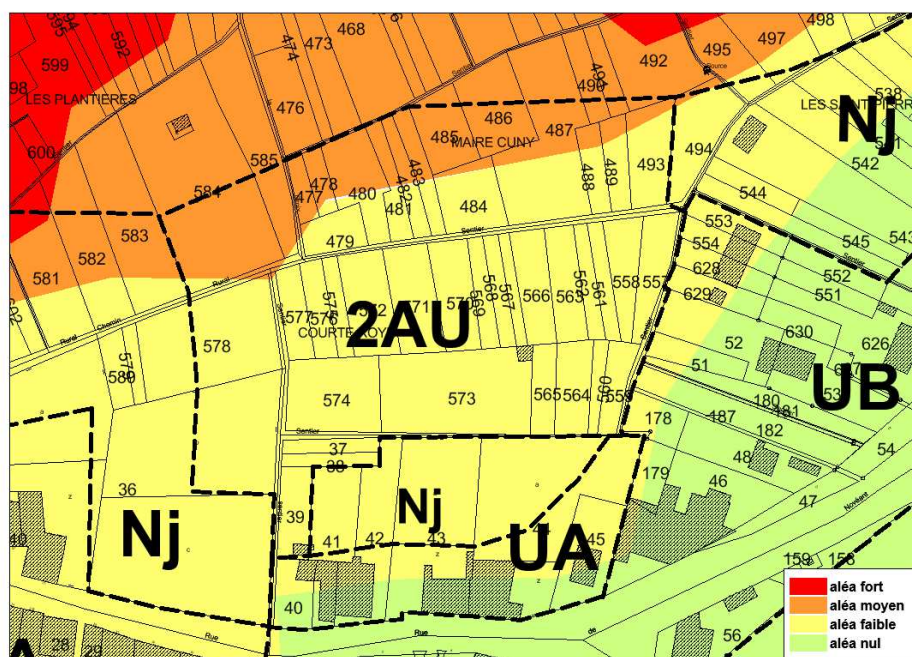
Une enquête locale et historique, une étude sur photographies aériennes, un travail sur des bases cartographiques plus précises et une analyse géotechnique plus fine ont abouties à une carte au 1/5000 (2005, étude P WESTPHAL).

La cartographie de l'aléa est disponible sur le site de la préfecture 54.

Le risque glissements de terrains à Arnville



Une cartographie de l'aléa nous a été fournie par la DDT, fin 2014, et a permis une superposition du zonage du PLU et de l'aléa. Néanmoins, le calage par rapport au cadastre n'est pas toujours fiable. (ci-dessous l'extrait)



Une **reconnaissance géotechnique** et une **étude de stabilité dynamique** seront réalisées lors de la phase opérationnelle de l'urbanisation de la zone.

Une réflexion sur l'aménagement de manière à construire prioritairement la zone d'aléa faible sera engagée et des règles d'urbanisme permettant de réduire au maximum l'implantation d'habitations en zone d'aléa moyen seront établies.

Une attention particulière sera portée au développement de l'orientation d'aménagement et de programmation sur les points suivants :

- intégration des risques naturels ;
- accessibilité et sécurité routière des voies ;
- prise en compte des ambitions d'intégration paysagère.

Ce secteur 2AU permettra une greffe des nouvelles constructions sur l'existant et une densification du bâti d'Arnaville. Sa topographie moins marquée permettra une implantation plus aisée des nouvelles constructions.

Lors de la révision du PLU et du passage de la zone 2AU en zone IAU, elle devra répondre aux objectifs de densité de logements.

L'urbanisation de la zone 2AU ne sera autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un redécoupage parcellaire étant indispensable.

Son urbanisation sera autorisée, sous réserve :

- qu'elle soit compatible avec l'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement et de programmation
- de la réalisation des équipements (programmés ou en cours de réalisation) du réseau d'eau, de la collecte des eaux usées, du réseau de collecte des eaux pluviales, si techniquement nécessaire, du réseau d'électricité, du réseau d'éclairage public, de la voirie et de la protection incendie.

La vocation de la zone 2AU est de permettre à la commune d'Arnaville de se développer en répondant à la demande en logements.

Principales orientations

Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, avec une mixité des formes d'habitat (collectif, groupé, individuel) et des types de logements.

Sur la commune d'Arnaville, selon les orientations du SCoT Sud 54, l'objectif de **densité moyenne minimale en extension est de 15 logements à l'ha.**

Accès au site

Un seul accès routier à la zone est prévu depuis la Grand'Rue.

En effet, il n'est pas possible de créer un autre accès car

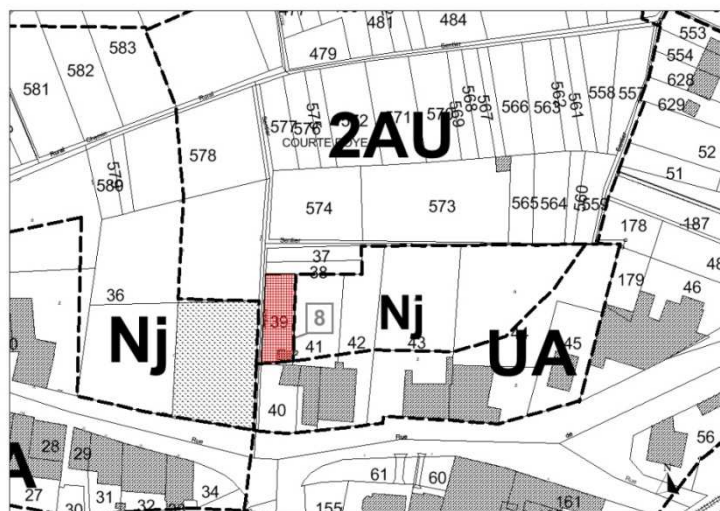
- un front bâti est présent à l'Est ,
- la réalisation d'une voirie externe qui rejoindrait la route de Novéant ne serait pas rentabilisée par l'opération et
- au Nord de la zone 2AU la pente s'accroît.

Ainsi, la voie d'accès se greffera au niveau de la Grande Rue, une pénétrante de 8 m de large est prévue.

Le foncier est en cours d'acquisition par la commune, un emplacement réservé a été créé en zone Nj pour garantir l'emprise de la voie d'accès à la future zone.

L'emplacement réservé n°8 est de 2,7 ares.

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une voirie principale, aménagée en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.



Des **sentiers piétons** seront réalisés pour permettre des circulations douces au sein de la zone et aussi permettre l'accès aux sentiers déjà existants à l'Est et à l'Ouest de la zone. Ainsi, un cheminement piéton permettra de relier la nouvelle zone urbanisée à l'école.

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage, ne pas créer de « taupinière » par exemple.

Les **hauteurs maximales des constructions** devront être limitées pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux**

Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées et convenablement entretenues (5% minimum du terrain doit être aménagé en **espaces verts**).

Des **noeues paysagères** et/ou un bassin de rétention pourront également être envisagés pour la gestion des eaux de ruissellement.

Les revêtements perméables seront privilégiés pour les aires de stationnement.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Les constructions privilégieront des orientations favorables à l'installation de système d'énergie renouvelable (solaire) et pour l'implantation des bâtiments basse consommation (exposition Sud).

Des **espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

Carte illustrative des intentions d'aménagement

