

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

ORGANISATION DE L'URBANISATION :

Les projets d'urbanisation ou de construction élaborés selon les directives de la présente orientation d'aménagement et de programmation doivent présenter une mixité en matière de typologie de bâti.

Les constructions projetées **au Sud de la route de Reignier** devront présenter une diversité d'habitat composée de logements collectifs ou intermédiaires, accolés et individuels.

Les constructions **au Nord de la route de Reignier** ne devront pas accueillir de constructions de plus de deux logements (maisons bi-familles), à l'exception du projet de requalification du site de « la Fruitière », qui présentera des formes d'habitat collectif et/ou intermédiaire avec des jardins privatifs en rez-de-chaussée. Cette opération de construction intégrera l'aménagement d'un espace commun prenant en compte les terrains déjà viabilisés desservant les immeubles sur le bord Est de cette nouvelle opération, traité en espace partagé et intégrant la réorganisation de l'ensemble des besoins de stationnement du secteur (logements existants et à venir) dans un cadre paysagé et arboré.

Une implantation préférentielle Nord-Est/Sud-Ouest des constructions édifiées le long de l'axe structurant (RD 19) est préconisée, afin de créer une façade urbaine forte et clairement lisible, tant pour les constructions de premier rang que de second rang. Les constructions s'implanteront de préférence au Nord des parcelles, afin de réserver les parties ensoleillées pour les jardins et la façade noble des constructions.

De manière générale, cette organisation permettra également de respecter les principes d'habitat passif et plus largement de développement durable.

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

Les projets devront être conçus globalement en matière d'accessibilité et de desserte. La voie départementale traversant le chef-lieu sera progressivement restructurée afin de proposer des espaces sécurisés pour ses usagers et une entrée d'agglomération claire.

La requalification de cet axe et l'organisation cohérente de la desserte des terrains disponibles permettra de desservir trois secteurs (S1 à S3) en limitant les accès sur la RD à un par secteur (cours urbaines).

Son nouveau profil sera urbain, comme dans le centre du chef-lieu. Des larges trottoirs seront aménagés et plantés d'arbres d'alignement. Un cheminement piéton sera créé côté Nord afin de relier la place centrale du chef-lieu à l'arrière du site.

Parallèlement, les ouvertures vers les espaces agricoles seront préservées. Ces ouvertures pourront emprunter les accès vers les secteurs ouverts à la construction pour ensuite accéder aux zones agricoles.

La collecte et le tri des déchets se feront le long de la route de Reignier dans des espaces aménagés à cet effet avec des conteneurs enterrés.

Pour les opérations groupées de logements, le stationnement de surface sera mutualisé. Pour le site de « la Fruitière » cette mutualisation devra intégrer les besoins des habitations futures et des logements existants au sein d'un espace public central, qui accueillera et du stationnement à ciel ouvert et des parkings collectifs couverts de type carport. La commune souhaite encourager des modes de déplacement alternatifs à la voiture. Dans ce sens, des parcs à vélo seront aménagés en pied de chaque immeuble d'habitation regroupant plus de deux logements ou représentant plus de 250 m² de surface de plancher.

TRAITEMENT PAYSAGER :

L'entrée d'agglomération sera mise en valeur grâce à un traitement paysager particulier. Elle sera soulignée par la mise en place d'un alignement d'arbres le long de l'axe structurant composant un paysage urbain de qualité qui affirme le caractère principal de cet axe et joue avec les nouvelles façades urbaines. De la même manière, l'alignement des futures constructions par rapport à cette voie viendra renforcer l'aménagement et la lecture de cet espace.

L'espace public collectif du site de « la Fruitière » fera également l'objet d'un traitement paysager particulier. Il devra être arboré et les garages existants situés sur le secteur devront être supprimés et réintégrés dans le nouveau schéma d'aménagement.

PROCEDURES:

L'urbanisation de ces différents secteurs nécessite des réorganisations foncières qui pourront se faire soit spontanément à travers des Associations Foncières Urbaines (AFU), soit par l'intermédiaire d'un aménageur réalisant une ou plusieurs opérations de lotissement, soit à travers le dépôt d'un permis de construire prenant en compte non seulement les constructions mais l'organisation urbaine de l'ensemble du territoire concerné par l'opération.

D'autre part, 20% du parc de logements intermédiaires, accolés ou collectifs créé sera composé de logements sociaux pour toute opération de 500 m² ou plus de surface de plancher.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'entrée Nord-Ouest de l'agglomération d'Arenthon a été repérée au diagnostic comme un secteur qui contraste avec ses fonctions d'entrée de chef-lieu. L'urbanisation y est discontinue et assez hétérogène. Elle ne cadre pas avec l'image plus dense et plus concentrée souhaitée pour le chef-lieu et pour bien marquer l'entrée Ouest de la commune.

La configuration actuelle du foncier et du tissu bâti existant offre l'opportunité d'une urbanisation maîtrisée et organisée assurant :

- une requalification paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération bien marquée par une voie réaménagée et des façades organisées construisant l'enveloppe bâtie de cette entrée,
- un développement bâti vecteur d'un apport d'habitants supplémentaires à proximité immédiate des commerces et services de proximité du chef-lieu, sans consommation de nouvelles terres agricoles,
- un renouvellement urbain (site de « la Fruitière ») dans le respect de préoccupations de qualité architecturales, urbaines et paysagères et d'organisation bioclimatique du bâti.



OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- proposer une structure urbaine cohérente avec l'ensemble du bâti environnant et présentant des orientations favorables à une exploitation optimisée de l'énergie solaire passive ; pour cela, une orientation Nord-Est/Sud-Ouest des bâtiments est demandée,
- développer un habitat qui réponde aux attentes de la population et aux objectifs de diversification voulus pour le développement futur du chef-lieu en préservant une flexibilité de programme permettant de s'adapter aux contraintes du marché, soit un minimum de 20% de logements accolés et de 20 % de logements collectifs ou intermédiaires privés en accession ou en location (dans les parcs publics et/ou privés) par rapport au nombre total de logements créés sur le territoire de l'OAP.

Les simulations étudiées dans le cadre des orientations d'aménagement permettent de tabler sur une capacité possible d'au moins 20 à 30 nouveaux logements à court terme (sans modification ou révision du PLU).

PLU DE LA COMMUNE D'ARENTHON – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 SECTEUR CHEF-LIEU

