

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 04 07 2012

le Maire, Marcel CHEVÉ



06-12

32

Annick JUNG-CHAPEL architecte-paysagiste et urbaniste  
Sillens - 01300 Massignieu de Rives  
tel 04 79 42 11 97 fax 04 79 42 12 81

COMMUNE DE ARGIS - 01

## PLU

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEURS PARTICULIERS

- |                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1 - la Planta                       | 5 - secteur de l'ancienne cure     |
| 2 - le Villars                      | 6 - sites Schappe et Porte d'Argis |
| 3 - l'Albarine sur les Prés d'Argis | 7 - les hameaux                    |
| 4 - rue de l'usine                  |                                    |



chemin église/Planta :  
sentier de la Planta

- d'un côté comme de l'autre (depuis les dernières bâtisses côté église/cure, ou depuis l'Ecartary), la pente sous le sentier entre église et Ecartary est significative : le talus sous le sentier est haut et raide

- le chemin de la Planta comme la route du château ne sont guère propices à un renforcement de la circulation des véhicules (pente, étroitesse)



route Ecartary/château

sentier de la Planta

un accès routier est possible depuis le virage de la Planta, et les talus empêchent ensuite tout autre accès direct



virage de  
la Planta



sentier de la Planta

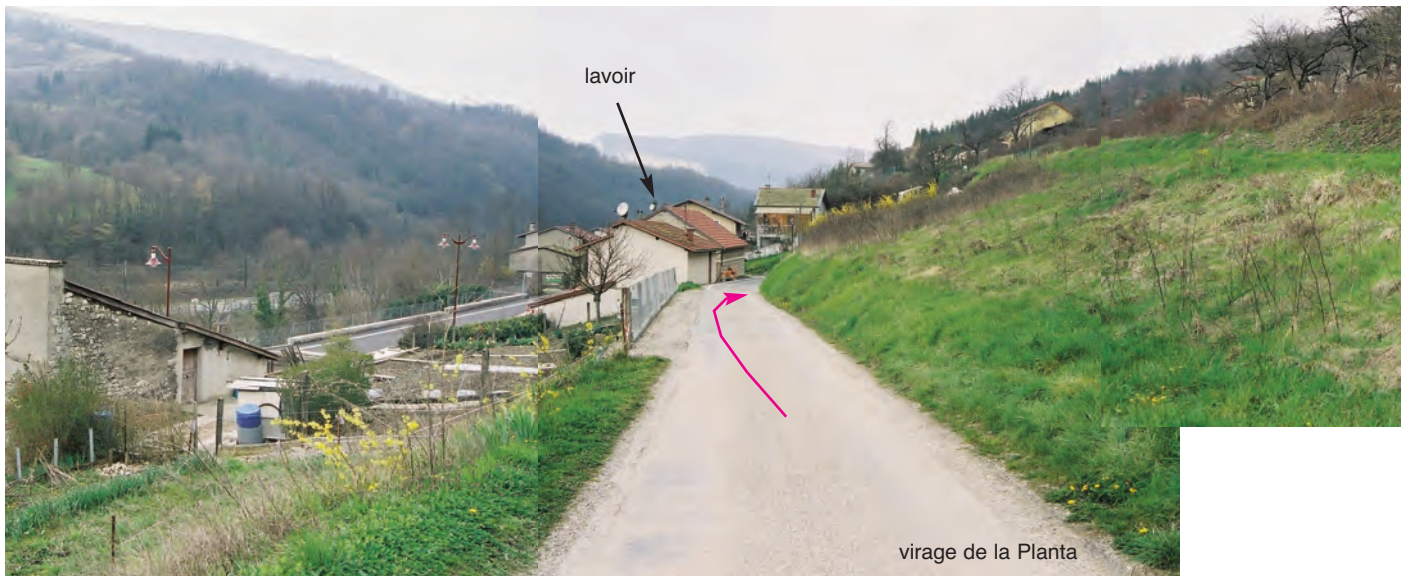


virage de la Planta

- cette maison au milieu du sentier montre qu'un élargissement à l'amont est déjà peu réaliste pour celui-ci
- et lorsqu'un accès est aménagé derrière et au-dessus, cela implique un fort dénivelé à l'aval suivant des ouvrages qui peuvent être importants, coûteux voire de peu d'intérêt du point de vue paysager (ex ci-dessous)



- seul accès possible pour le terrain en bord de route : au droit de la crête (visibilité)
- possibilité d'accès : niveau garage enterré (hauteur talus)
- laisser dégagée (visibilité) la partie de terrain dans le virage

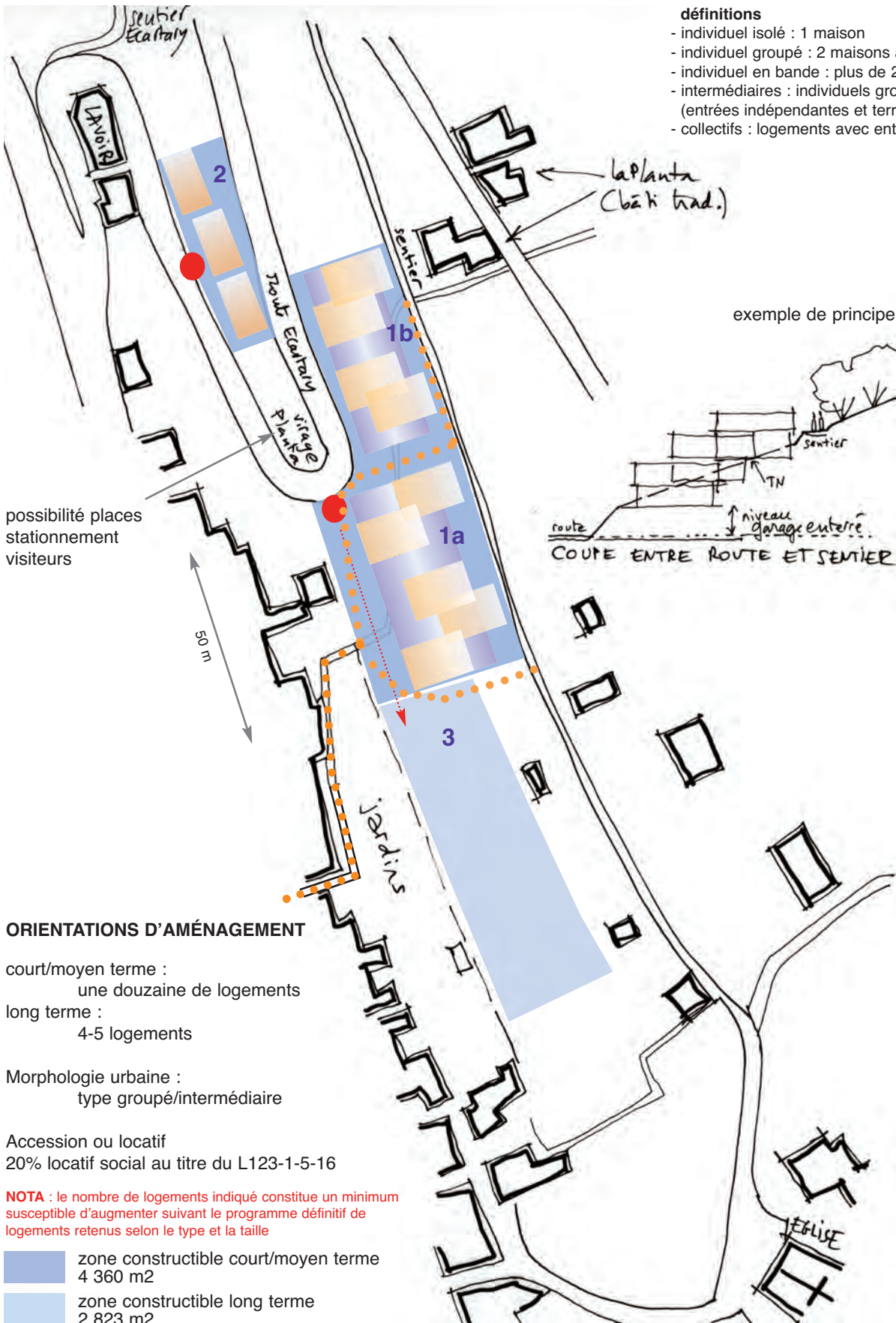
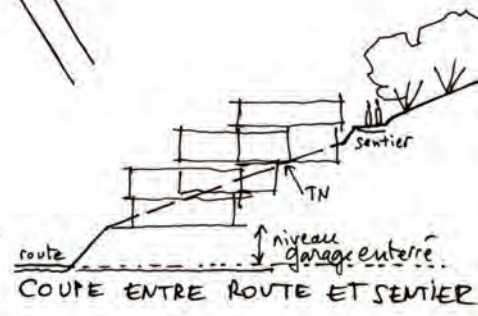


limite supérieure de l'enveloppe urbaine du village à ne pas dépasser

**définitions**

- individuel isolé : 1 maison
- individuel groupé : 2 maisons accolées
- individuel en bande : plus de 2 maisons accolées
- intermédiaires : individuels groupés et superposés (entrées indépendantes et terrasses rez ou étage)
- collectifs : logements avec entrée commune

exemple de principe de constructibilité



possibilité places stationnement visiteurs

50 m

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

court/moyen terme :  
une douzaine de logements

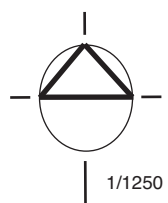
long terme :  
4-5 logements

Morphologie urbaine :  
type groupé/intermédiaire

Accession ou locatif  
20% locatif social au titre du L123-1-5-16

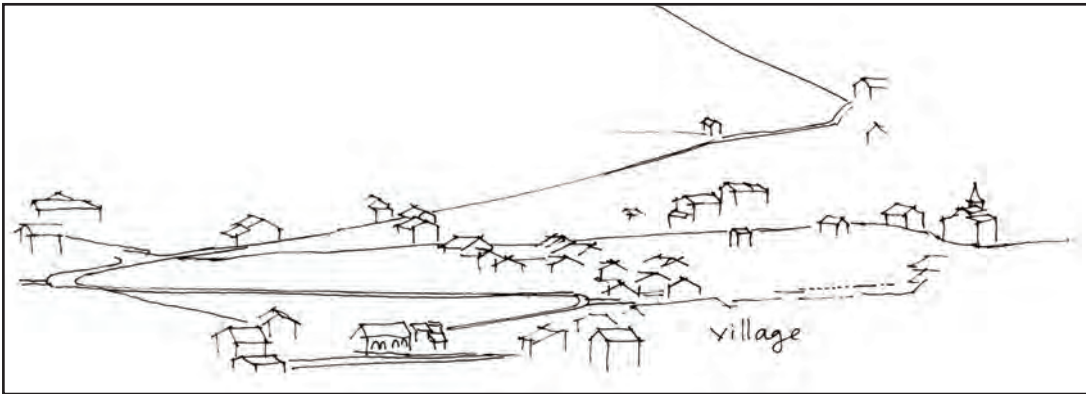
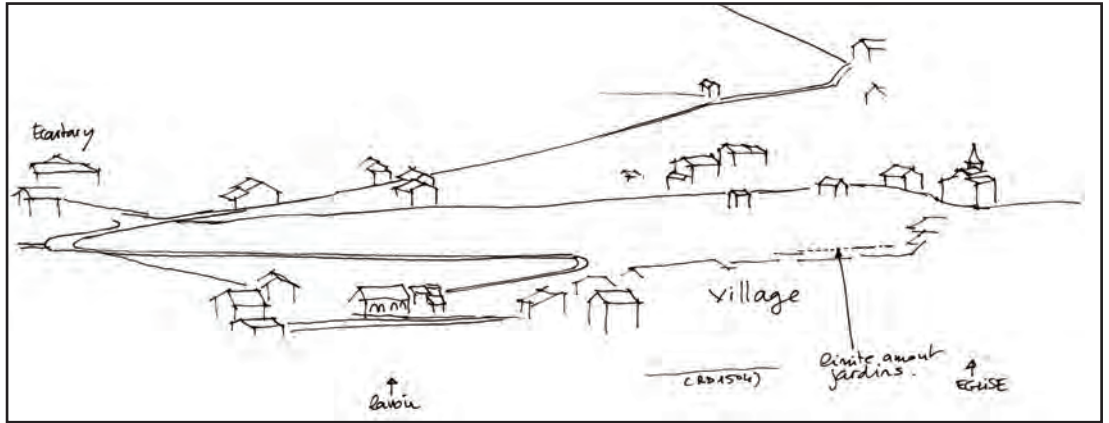
**NOTA** : le nombre de logements indiqué constitue un minimum susceptible d'augmenter suivant le programme définitif de logements retenus selon le type et la taille

- zone constructible court/moyen terme  
4 360 m<sup>2</sup>
- zone constructible long terme  
2 823 m<sup>2</sup>
- principe bâti - sens pente (1a et 1b)
- principe bâti - sens courbes niveau (2 et 3)
- accès véhicules 1a-1b-2
- accès véhicules 3     chemins piétons

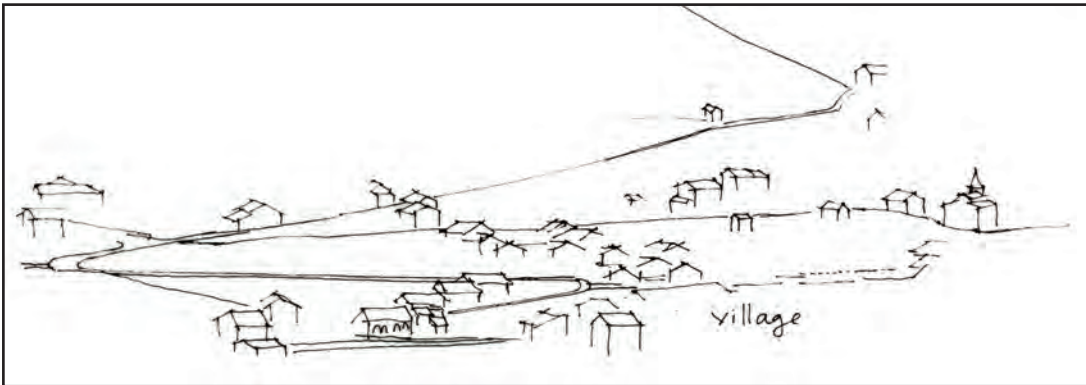




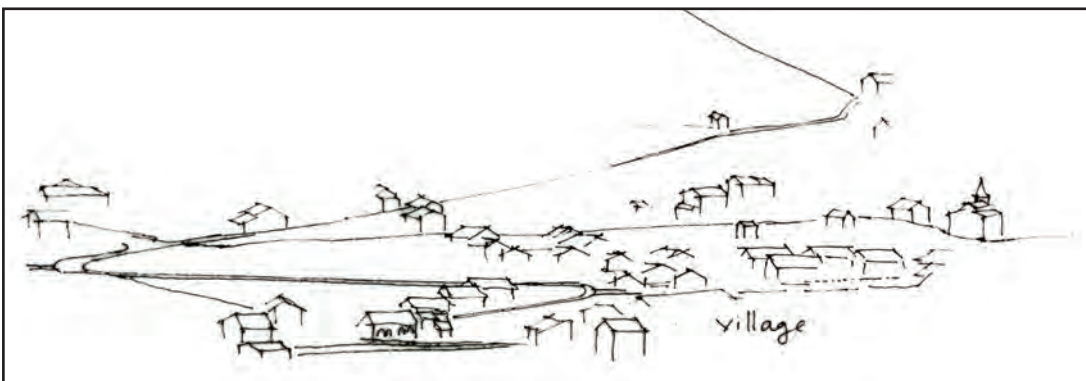
vue depuis la route de la Pavaz



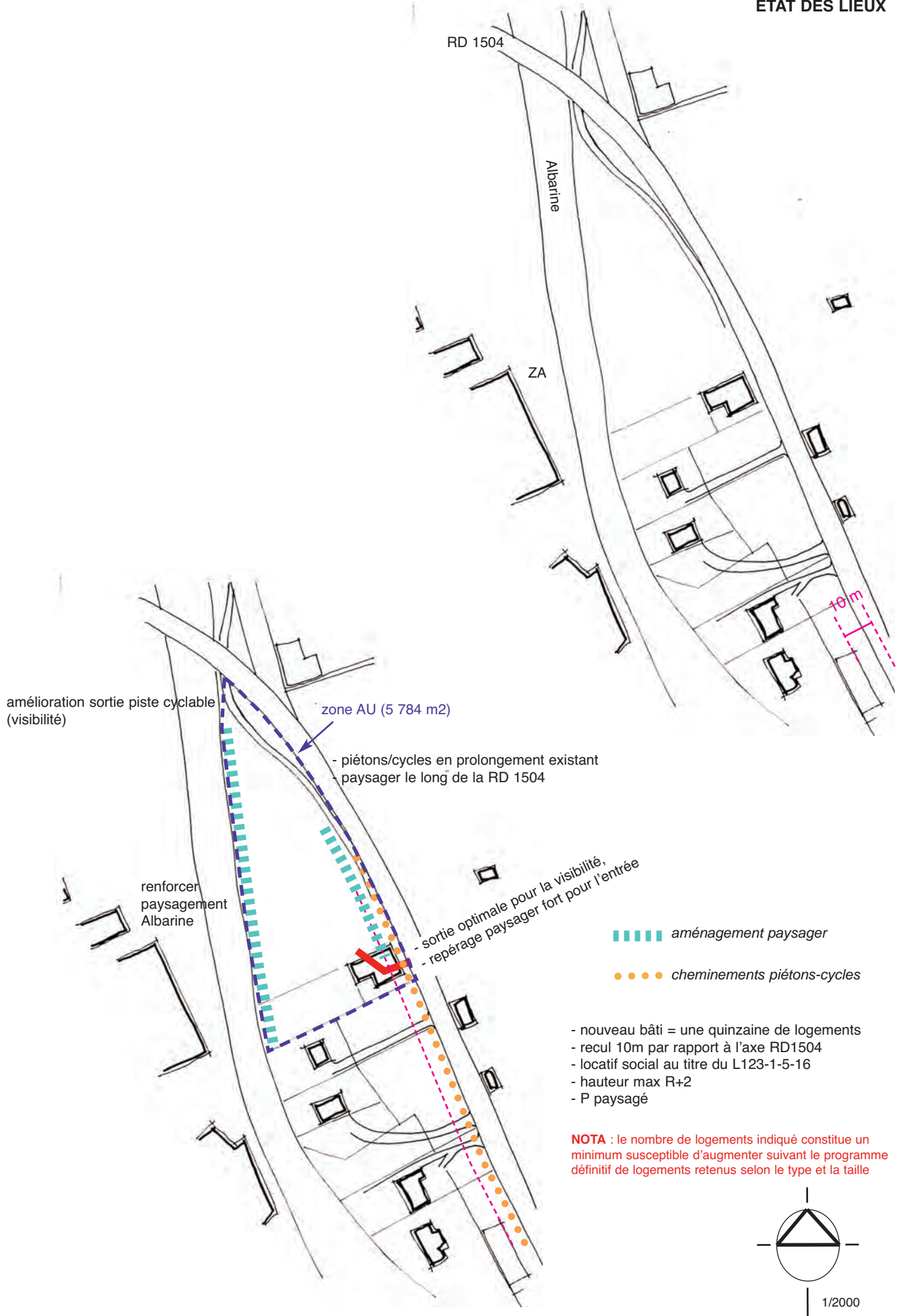
**PHASE 1 :**  
 - continuité village/Planta  
 - l'église reste dégagée  
 - faitages sens pente : les pignons préservent l'entité Grande Rue (faitages courbes de niveau)



**PHASE 2 :**  
 - le virage de la route s'estompe  
 - faitages courbes de niveau, laissant le lavoir garder sa force dans le paysage

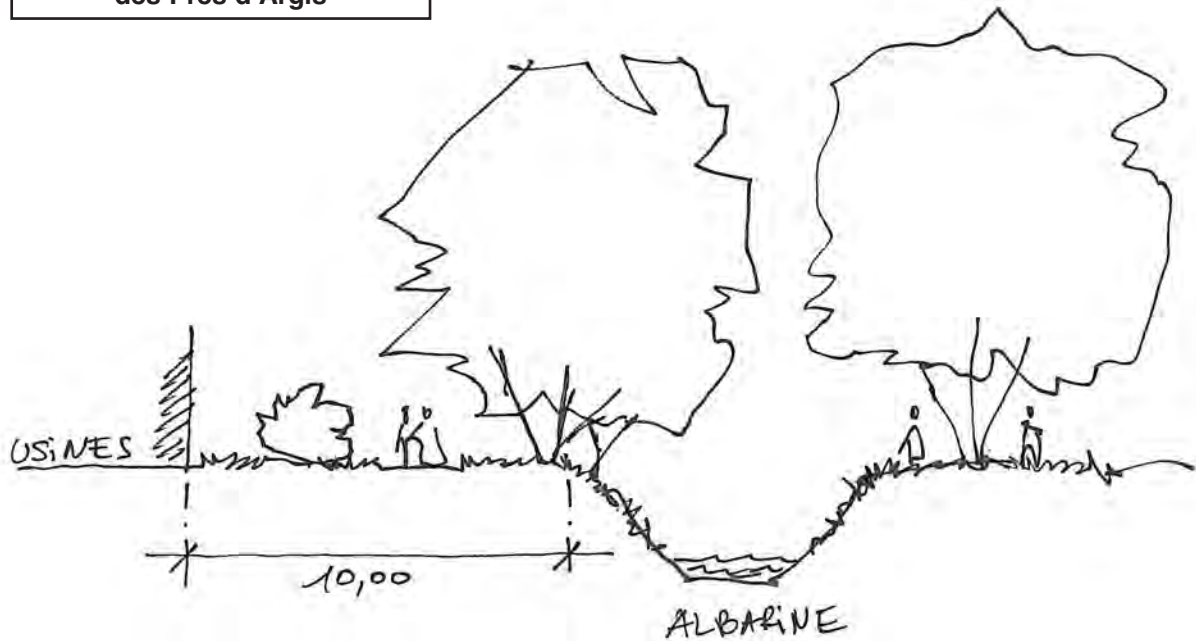


**PHASE 3 :**  
 - le village s'épaissit  
 - faitages courbes de niveau : la Grande Rue garde sa force également, en tant que ligne bâtie rejoignant l'église



secteur industriel et artisanal  
des Prés d'Argis

site du VILLARS

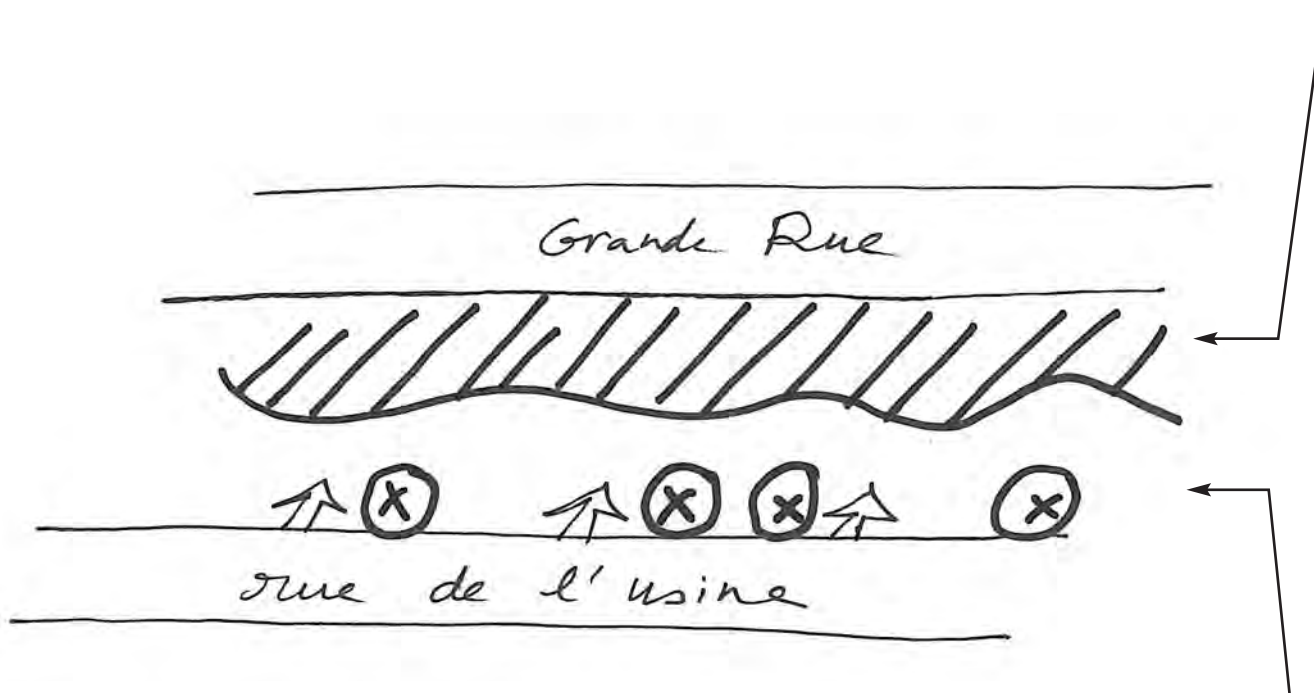


principe possible  
en secteur  
d'habitat

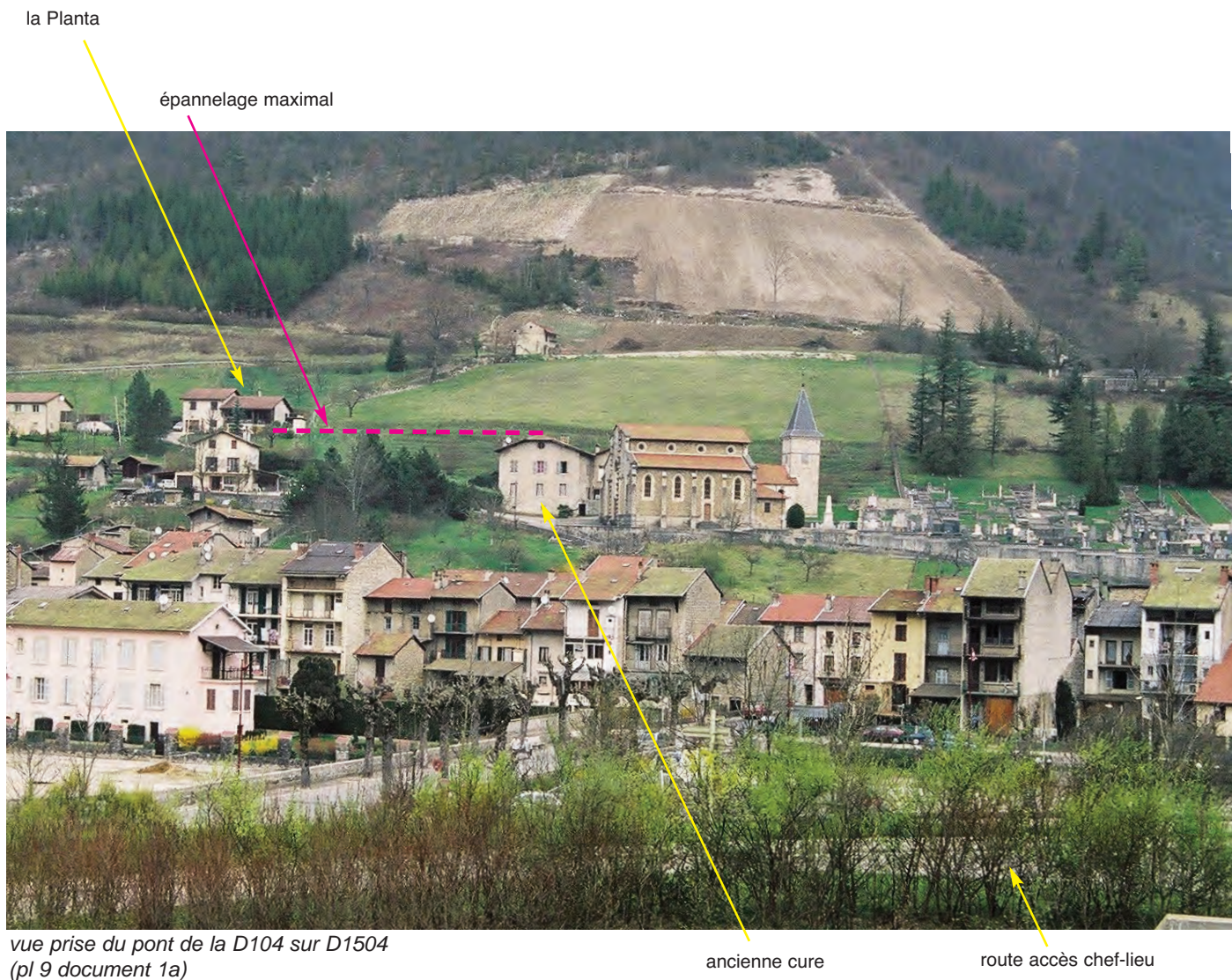
aménagement paysager permettant :

- le développement libre des arbres riverains de l'Albarine
- un cheminement piétonnier (+ espace banc, pique-nique, ...)  
avec interface arbustive côté bâti

le bâti principal s'organise le long de la Grande Rue



le côté rue de l'usine permet d'organiser des accès donnant sur des abris couverts garage-jardin

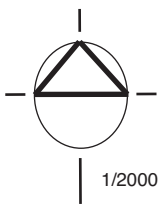
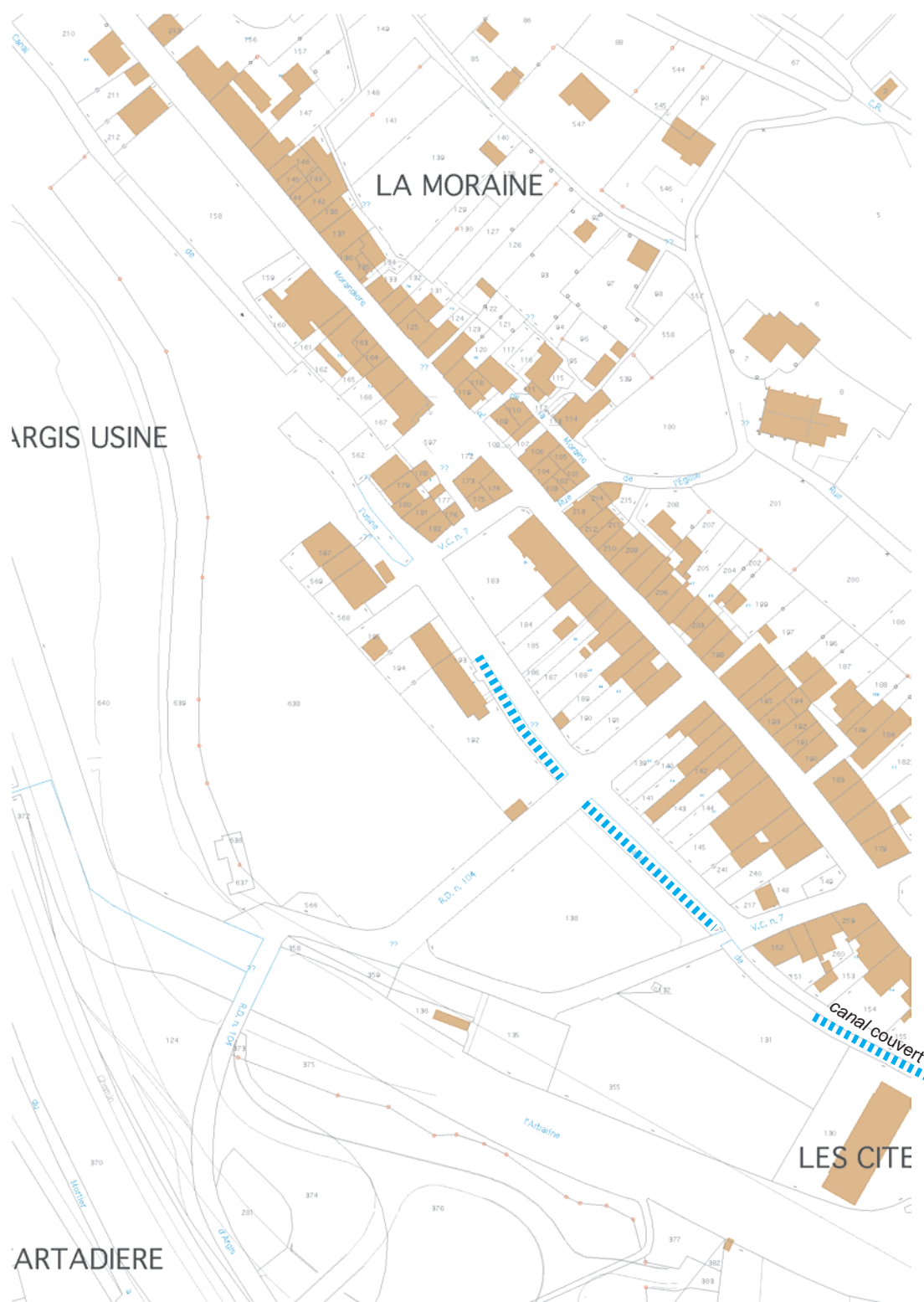


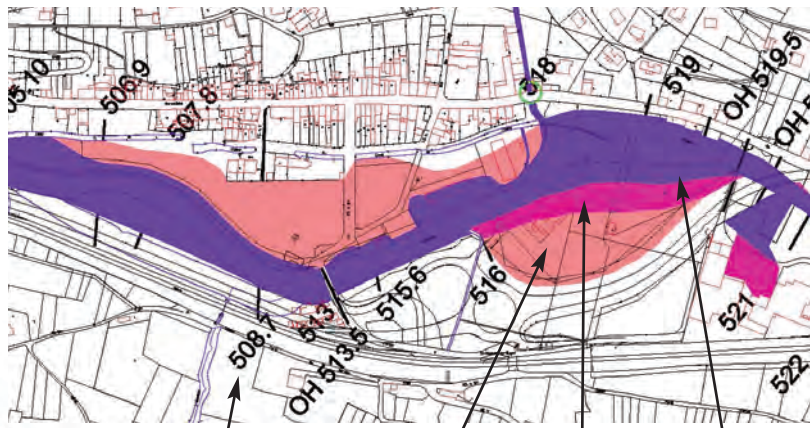
Toute nouvelle construction entre l'ancienne cure et la Planta ne devra pas dépasser en hauteur le faîtage de l'ancienne cure (ligne d'épannelage maximal), ce qui correspond à se situer un peu en-dessous de la rupture de pente du terrain au dessus de l'église.

Il ne faut pas rompre l'homogénéité du terrain au dessus de l'église qui doit rester prégnante dans le paysage du village :

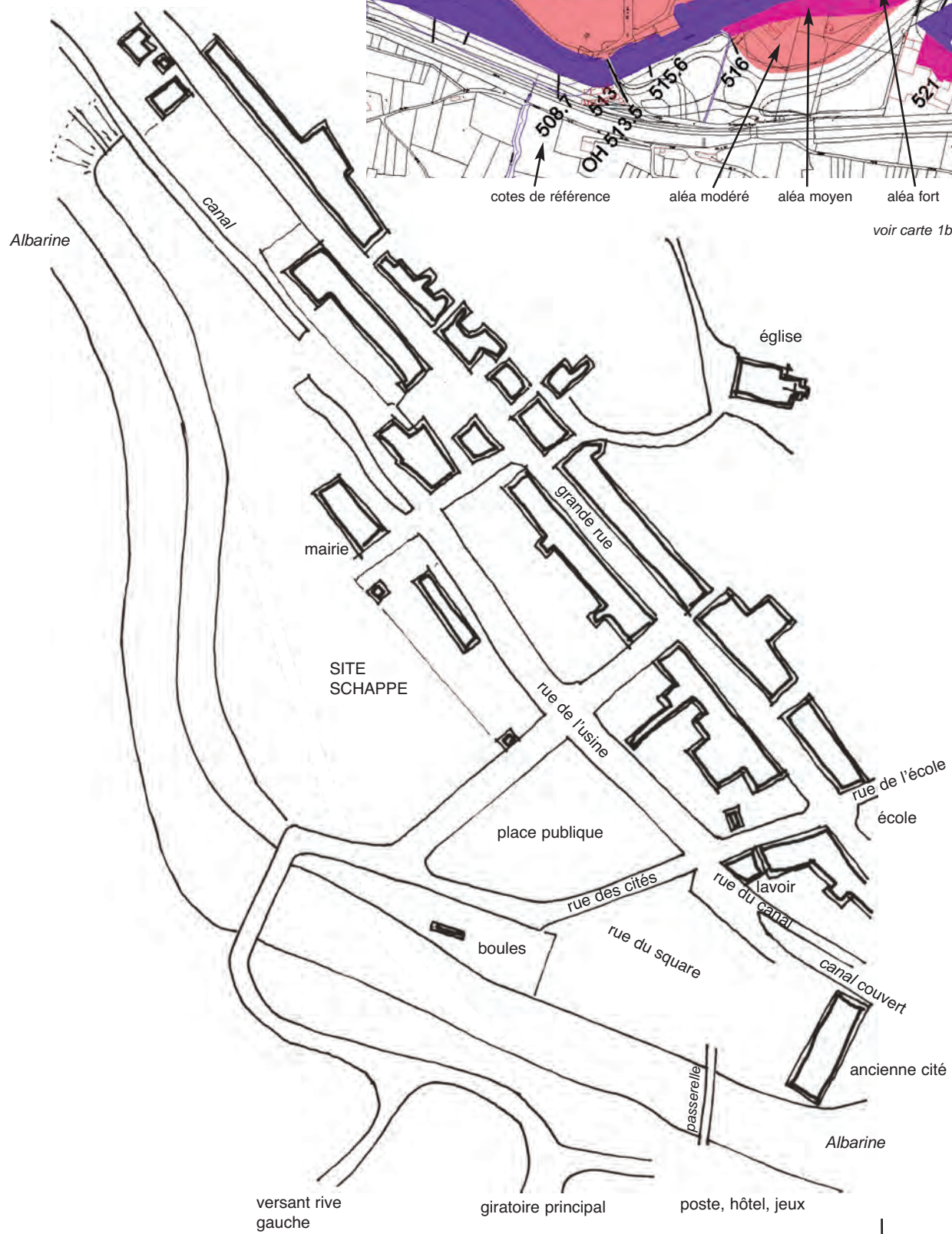
- soit maintenir la totalité du pré en espace ouvert
- soit le planter entièrement en verger régulier
- aucun aménagement ne doit en modifier significativement la topographie :
  - . cheminements sous forme de sentes (faible largeur) si traversants, et à préférer en bordure pour les principaux
  - . murettes fines dans le sens des courbes de niveau en cas de micro-terrasses

Tout aménagement concernant l'un de ces deux terrains devra faire l'objet d'une simulation de projet dans le paysage à partir de cette vue.

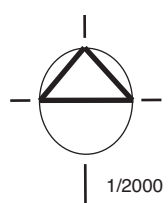




cotes de référence      aléa modéré      aléa moyen      aléa fort  
voir carte 1b-11

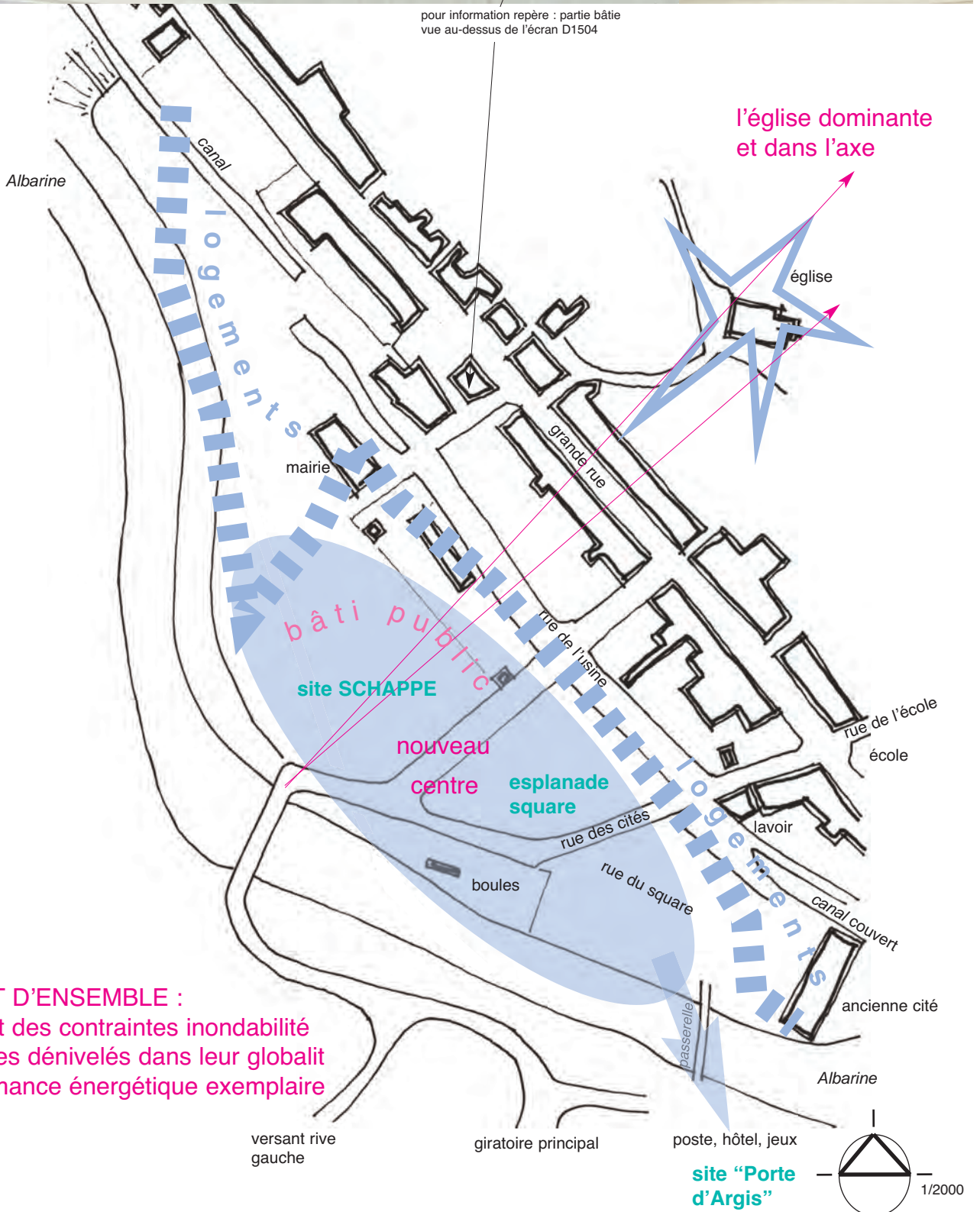


versant rive gauche      giratoire principal      poste, hôtel, jeux





pour information repère : partie bâtie  
vue au-dessus de l'écran D1504



l'église dominante  
et dans l'axe

église

site SCHAPPE

nouveau  
centre

esplanade  
square

site "Porte  
d'Argis"

**PROJET D'ENSEMBLE :**

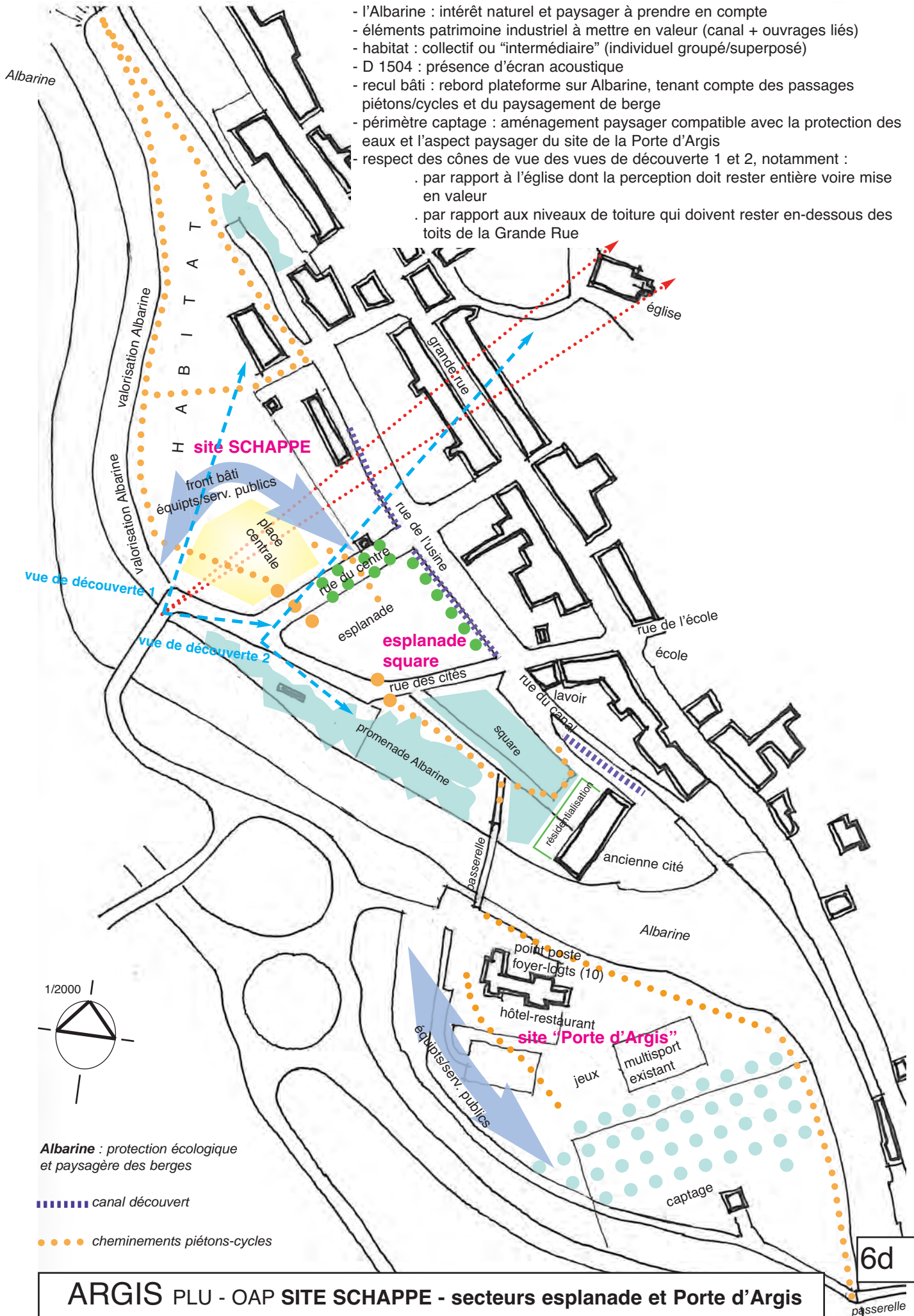
- respect des contraintes inondabilité
- gérer les dénivelés dans leur globalité
- performance énergétique exemplaire

versant rive gauche

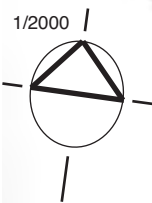
giratoire principal

poste, hôtel, jeux

1/2000



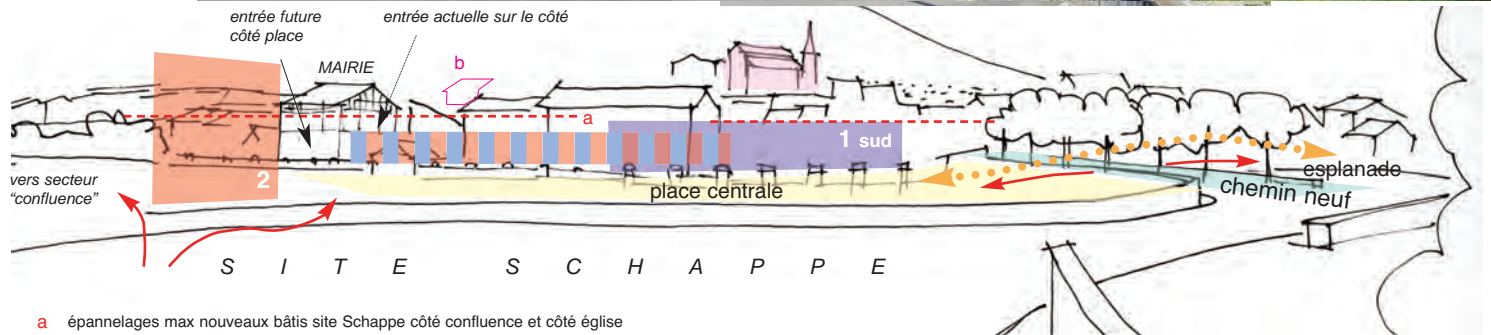
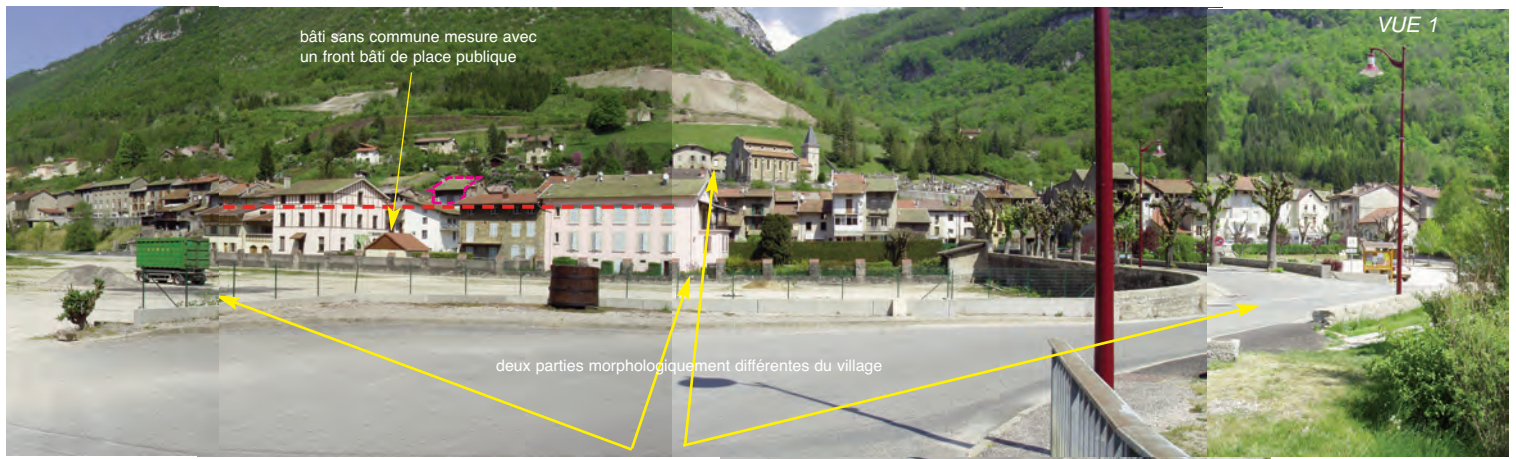
- l'Albarine : intérêt naturel et paysager à prendre en compte
- éléments patrimoine industriel à mettre en valeur (canal + ouvrages liés)
- habitat : collectif ou "intermédiaire" (individuel groupé/superposé)
- D 1504 : présence d'écran acoustique
- recul bâti : rebord plateforme sur Albarine, tenant compte des passages piétons/cycles et du paysagement de berge
- périmètre captage : aménagement paysager compatible avec la protection des eaux et l'aspect paysager du site de la Porte d'Argis
- respect des cônes de vue des vues de découverte 1 et 2, notamment :
  - . par rapport à l'église dont la perception doit rester entière voire mise en valeur
  - . par rapport aux niveaux de toiture qui doivent rester en-dessous des toits de la Grande Rue



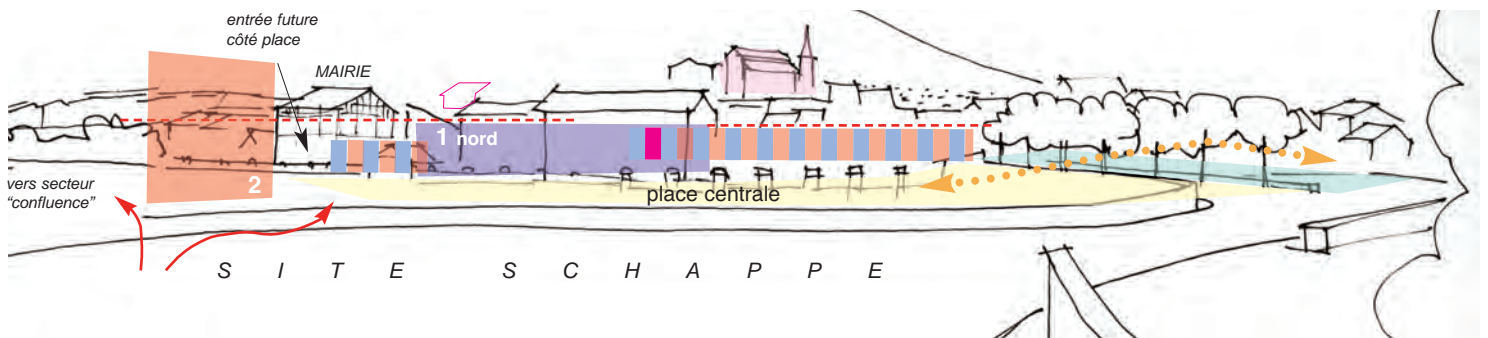
- Albarine** : protection écologique et paysagère des berges
- canal découvert
- cheminement piétons-cycles

**ARGIS PLU - OAP SITE SCHAPPE - secteurs esplanade et Porte d'Argis**

6d  
passerelle



- a épandages max nouveaux bâtis site Schappe côté confluence et côté église
- b partie bâtie vue au-dessus écran D1504
- extensions bâti ou structures paysagères particulières ("d'attente")
- accès tous véhicules : deux options (depuis pont ou chemin neuf)
- liaison piétonne nouvelle place/ancienne place (esplanade)



#### VUE DE DÉCOUVERTE 1 DU VILLAGE :

préserver la vue sur l'église ainsi que sur la rue qui monte au village (chemin neuf - rue du centre)

#### Aménagement d'une place centrale :

- avant-plan non occupé par du bâti, espace "parvis" simple autour duquel le village va pouvoir s'organiser, bordé d'un côté par la rue qui monte au village, de l'autre par des édifices publics de 1 à 2 lui conférant son caractère public, pas trop hauts en raison des vues à maintenir sur les lignes de toiture du village traditionnel et l'église,
- en bordure de place, la continuité urbaine entre 1 et 2 devra être traitée : bâti établi progressivement en fonction des besoins, et au sein d'une structure paysagère qui pourra évoluer sans en détruire le contour
  - . option 1 : le bâti 1 s'installe d'abord côté sud (église), l'axe centre-village s'en trouvant renforcé
  - . option 2 : les bâtis 1+ 2 s'articulent d'emblée sur la mairie, immédiatement intégrée
  - . mais, dans les 2 cas, la structure paysagère d'attente devra fédérer le tout
- conduire les aménagements publics jusqu'à la mairie dont on modifiera l'orientation (à prévoir côté site Schappe)
- la place pourra faire l'objet d'une programmation différenciée :
  - . stationnement public côté sud ou nord, maillage régulier d'arbres qui ne perturbe pas l'ensemble,
  - . partie récréative ni esplanade ni parc (déjà présents de l'autre côté du chemin neuf) : caractère plus "urbain" (fontaine, liaison avec le patrimoine canal, ...)
- sous réserve de lisibilité des équipements
- liaison piéton-cycle à assurer transversalement entre place centrale (nouvelle) et esplanade (place publique actuelle).

L'esplanade (place publique actuelle), en fait non vue dans un premier temps, constitue un pôle second à l'entrée du village.

#### Le site Schappe côté confluence :

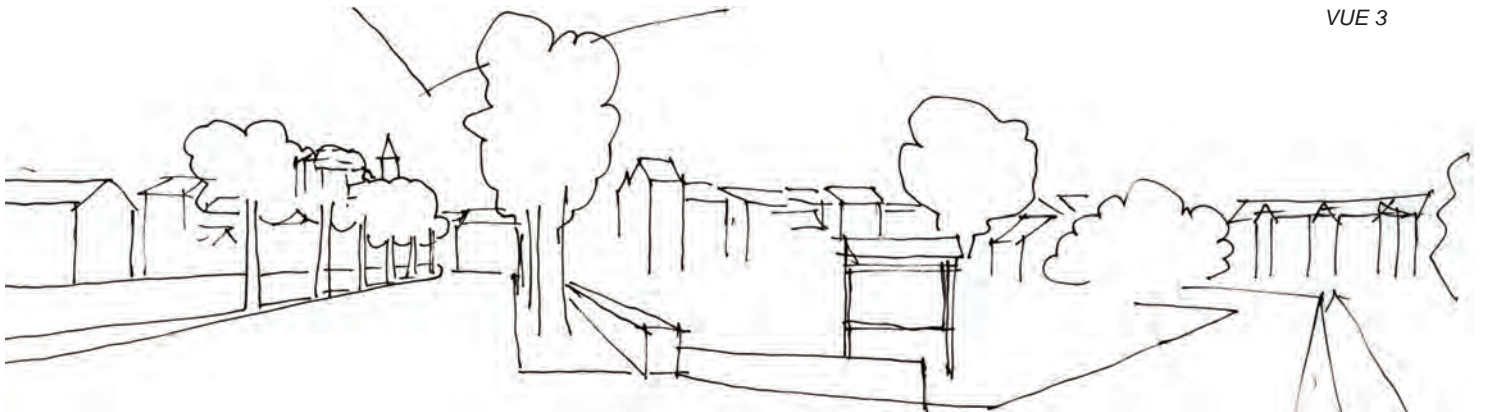
Secteur favorable à un programme d'habitat, aux confins de ce nouveau centre, en bordure de l'Albarine, en relation directe avec le village traditionnel, et aux atouts d'ordre patrimonial (canal).

VUE DE DÉCOUVERTE 2 DU VILLAGE :



VUE 2

- la place publique actuelle (esplanade) mériterait une plus grande valorisation dans le détail de l'aménagement : relation de continuité avec le site Schappe
- le jeu de boules, clos, paraît venir en enclave dans l'espace, l'Albarine n'est pas perçue, la passerelle non plus, ni le parc-square : amélioration à trouver, dégager la rive pour la promenade ? nouvelle implantation ?



VUE 3

On notera ensuite :

- l'alignement de gauche ne permet plus de repérer l'église lorsque l'on prend la rue : correction paysagère ?
- il s'agit de marronniers à la silhouette devenue peu élégante et fragiles : faire évoluer ?



VUE 4



- bâtis ou non, les aménagements seront conçus de façon à :
  - . mieux signifier la relation de continuité transversale du village à la rivière (jusque vers la passerelle)
  - . donner un aspect plus fini à l'actuelle place publique
- impact visuel de l'immeuble très haut et fin à atténuer :
  - . bâti moins haut en cas de reconstruction, et moins avancé
  - . prétexte à variation paysagère - au moins dans un premier temps ?

POUR TOUS LES HAMEAUX \* :

- \* - LA VOÛTE
- LA DOUAY
- LA PLANTA
- LE MOLLET
- LE MORTIER
- LA PAVAZ (exemple : voir planche photo 1a- 21)
- RECUAFOL
- AVERLIAZ
- ANDRISET
- PLOMB D'ARGIS (côté Tenay)

Toutes constructions placées en front de hameau en vue de découverte de ce dernier (au détour d'un virage ou en sortie de forêt) sont visuellement sensibles.

Toutes demandes de permis concernant ces constructions devront comporter la (ou les) vue(s) de découverte concernée(s), et indiquer les modifications envisagées.

*Moyens à disposition :*

- *simulation sur photo du projet (croquis possible)*
- *notice descriptive de projet.*