

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

ORGANISATION DE L'URBANISATION:

Le projet élaboré s'étend de l'entrée Sud-Est jusqu'au centre du chef-lieu. Il permet une recomposition urbaine forte et lisible de l'entrée et du centre. Un nouveau front bâti est érigé sur le bord Sud de la route de Bonneville entre l'église et le cimetière, offrant la possibilité d'accueillir en rez-de-chaussée des activités ou des services. Un bâti mixte s'étend, en contrebas du château, jusqu'en bordure de la place centrale à travers une requalification douce et progressive du bâti existant. La topographie sera à utiliser, en entrée Est, pour offrir aux logements une intimité protégée par rapport à la circulation de transit. Les logements offerts seront répartis entre maisons individuelles, maisons accolées, habitat intermédiaire ou collectif et 20% de logements locatifs sociaux en 1AU et UB2, dans des proportions équilibrées permettant de garantir une densité moyenne de 20 à 30 logements à l'hectare. La faisabilité d'un espace multigénérationnel de 25 à 30 logements y sera étudiée. L'ensemble du bâti reprendra les volumétries des constructions existantes qui font l'identité du chef-lieu.

La restructuration du bâti le long de la place centrale réservera un rez-de-chaussée surélevé de 3,50 m de hauteur sous dalle minimum pour l'accueil de locaux pouvant recevoir du public (commerces ou services de proximité).

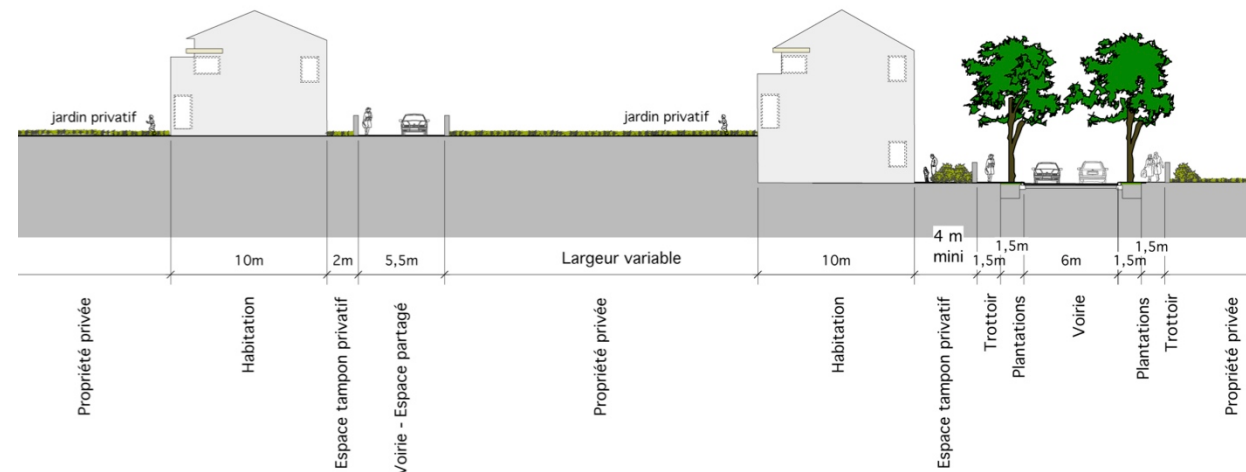
Un pôle de loisirs accueillant des gîtes, un camping ou des espaces pour la tenue d'activités de loisirs temporaires ou permanentes sera progressivement aménagé au Nord du chef-lieu à l'arrière de l'église.

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire à urbaniser se fera à travers une voirie parallèle à la route de Bonneville, mais en plusieurs tronçons. Cette nouvelle liaison sera traitée en espace partagé, dans lequel la voiture ne sera plus prioritaire. Le stationnement sera géré de façon globale et mutualisée. Le parking créé pour le cimetière en surplomb de la route de Bonneville sera partagé avec les habitants du secteur le soir. D'autres espaces de stationnement seront également intégrés au quartier. L'espace public ainsi libéré de la présence automobile sera offert aux piétons et aux riverains pour développer les relations de voisinage et la qualité du lien social.

TRAITEMENT PAYSAGER :

La route de Bonneville sera progressivement restructurée au fur et à mesure de l'urbanisation de ce secteur. Son nouveau profil sera urbain, comme dans le centre du chef-lieu. De larges trottoirs seront aménagés. Les habitations construites sur le côté Nord de la rue pourront profiter d'un recul qui leur permettra l'aménagement d'un jardin bien exposé. Elles seront desservies par l'arrière afin d'éviter la multiplication de sorties sur la voie.



La Grand-Place centrale sera aménagée en rapport avec le nouveau quartier développé en offrant un vaste panorama sur le paysage environnant. Le stationnement nécessaire au fonctionnement du centre du chef-lieu sera reporté en proche périphérie de la place pour dégager un espace à vocation essentiellement piétonne.

Une large coulée verte mettra en relation la Grand-Place et un futur parc public en contrebas du château, réalisé dans le cadre de l'urbanisation programmée. Un square public sera aménagé en cœur d'îlot, comme espace de convivialité et d'échanges multigénérationnels.

PROCEDURE ENVISAGEE

La maîtrise de la qualité et du rythme du développement du chef-lieu demande que ce secteur se développe selon une opération d'ensemble qui doit trouver son équilibre sans aide de la collectivité.

Plusieurs procédures sont possibles pour traduire les objectifs d'aménagement dans un projet cohérent et maîtrisable: le lotissement, la Zone d'Aménagement Concerté, le permis groupé. Aucune opération ne devra être lancée sur un territoire inférieur à 3000 m²

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'étude du tissu urbain qui compose le chef-lieu d'Arenthon, associée aux réflexions prospectives menées sur la qualification des besoins communaux en termes de démographie, d'économie, d'équipements et d'aménagements publics, a permis d'identifier un territoire qui serait à même d'y répondre à court, moyen et long terme.

Ce territoire s'étend de l'entrée Est du chef-lieu au carrefour avec la route de Lanovaz au cœur du chef-lieu.



La localisation et la taille de la partie urbanisable de ce territoire (5,15ha dont 1,5 ha d'urbanisation nouvelle à court terme) représentent une opportunité importante pour le rayonnement et la dynamique démographique et économique du chef-lieu. Il est nécessaire d'encourager une urbanisation de qualité, dense et diversifiée sur ce secteur pour :

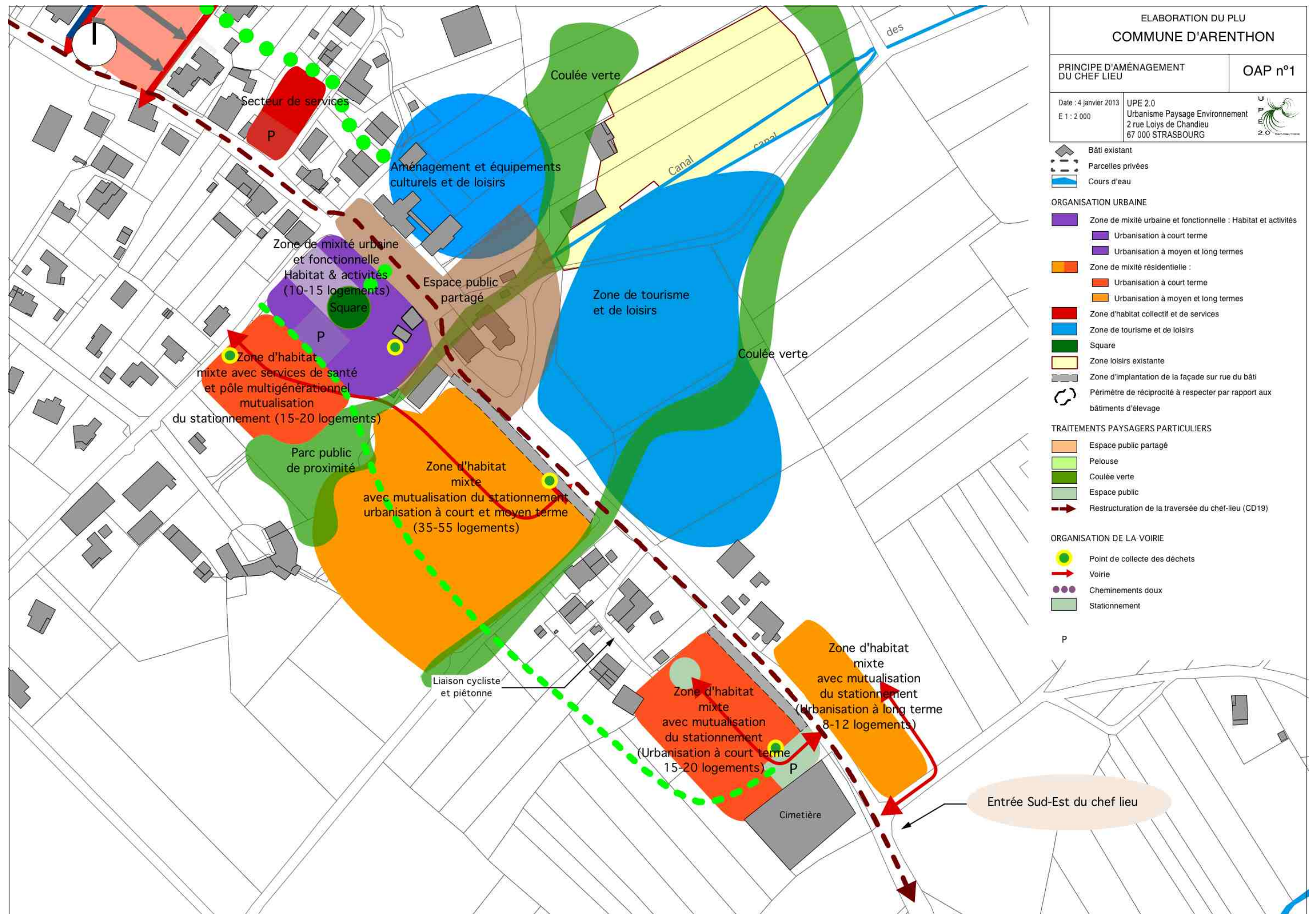
- répondre aux attentes des différentes composantes de la population (jeunes ménages, seniors, ...),
- dynamiser les commerces et services de proximité existants,
- revaloriser l'attractivité résidentielle et touristique du chef-lieu,
- aménager l'entrée Est du chef-lieu de façon forte et lisible,
- réduire l'impact de la circulation de transit sur la traversée du chef-lieu.
- aménager de façon cohérente et durable la place centrale du chef-lieu

L'orientation d'aménagement et de programmation préfigure la formalisation d'un projet d'ensemble dont le développement porte sur des échéances à la fois à court, moyen et long terme, qui prenne en compte diversité typomorphologique, mixité sociale et générationnelle, cohérence urbaine avec le tissu bâti existant et qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère du quartier.

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement et de programmation permettent de pouvoir envisager de 48 à 72 logements dont au moins 15 logements intergénérationnels sur ce nouvel îlot urbain soit environ 90 à 150 habitants.

Selon le rythme souhaité, de 11 à 12 logements par an, le développement de ce territoire répondrait aux besoins de logement de la commune pour une période de 4 à 6 ans.

PLU DE LA COMMUNE D'ARENTHON – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTEUR DU CHÂTEAU



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.

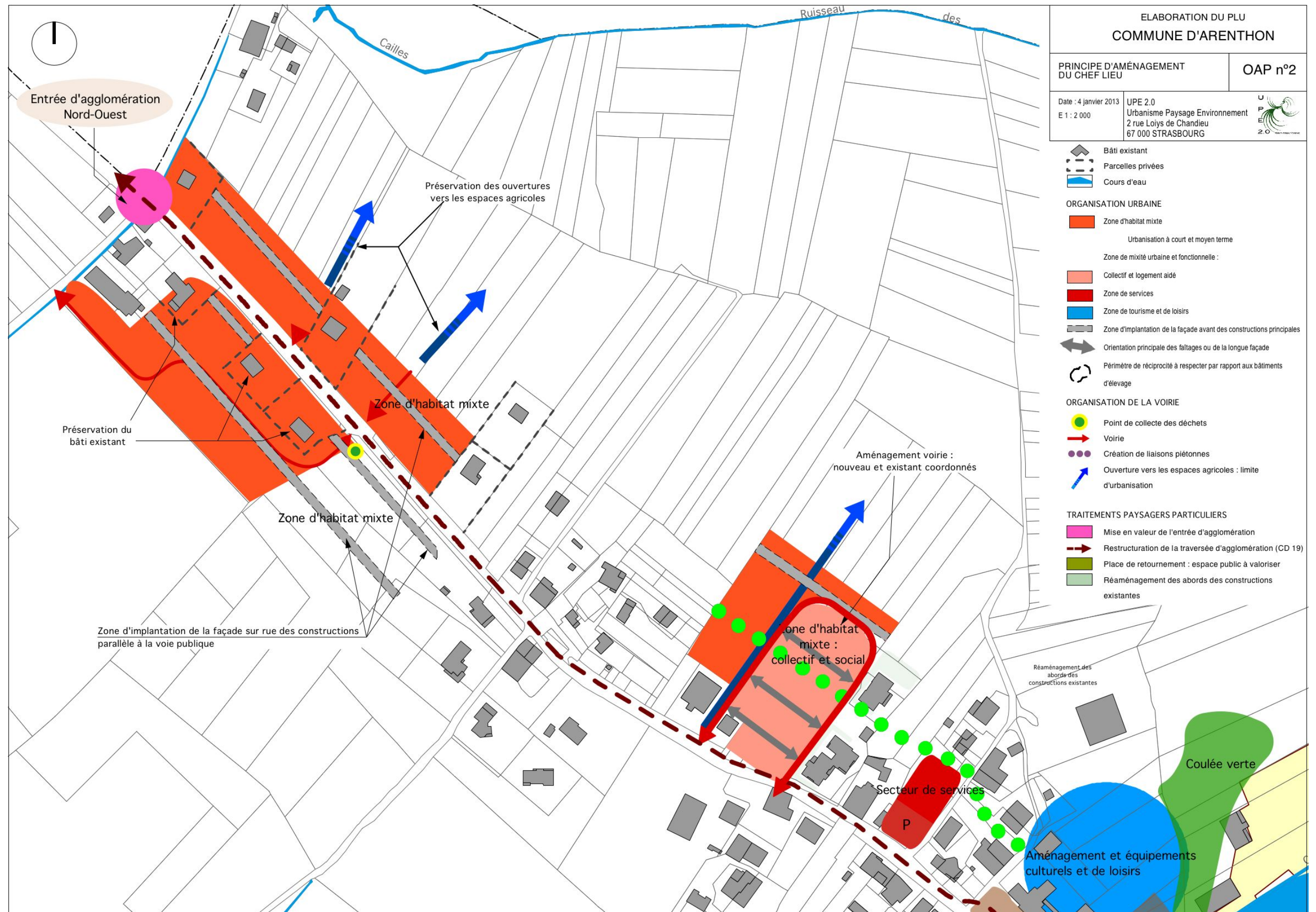


OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- 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



SECTEUR DES CHARS**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

L'urbanisation située au nord de la route de Bonneville est planifiée sur le court et moyen terme. Ce secteur devra être urbanisé en un minimum de deux phases successives intégrant :

- Le développement d'une zone d'habitat mixte (développement d'un bâti pavillonnaire et intermédiaire),
- L'aménagement d'un espace public (square) au sein du nouveau quartier d'habitat,
- L'aménagement de zones de stationnement regroupées et partagées,
- La préservation de la végétation présente au nord du site entre les habitations et l'ancienne décharge avec aménagement d'un espace tampon sans aménagement de promenade et sans accueil du public.

ORGANISATION DE L'URBANISATION:

Le projet élaboré devra permettre une composition urbaine forte et lisible à terme au nord de la RD19. L'offre de logement sera répartie entre maisons individuelles (maximum 40% soit environ 25 à 32 logements selon les simulations réalisées), maisons accolées, habitat intermédiaire ou collectif, avec une variété dans la taille des parcelles pour les différents types de logements qui y seront proposés.

L'offre de logements devra comprendre au minimum 10% de logements sociaux, en accession ou location.

Un espace public convivial et adapté aux usages de la population du hameau devra être aménagé en cœur du nouveau quartier sur une emprise d'un seul tenant d'un minimum de 5% de la surface totale de la zone.

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

Des cheminements doux seront réalisées en site propre afin de permettre des accès cyclistes et piétons sécurisés entre le square public et la RD 19.

La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera à travers un schéma d'organisation clair fonctionnant avec une entrée et une sortie à partir de la RD 19, comme figuré sur la formalisation graphique de l'orientation.

Les besoins en stationnement devront être mutualisés, par groupes d'au moins quatre places, au minimum pour les besoins des habitations intermédiaires et accolées du quartier. Les boxes de garages individuels seront interdits pour toutes les opérations groupées de plus de 250 m² de logement.

TRAITEMENT PAYSAGER :

L'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier :

- un alignement d'arbres devra être créé le long de l'axe structurant (RD 19) afin d'affirmer son caractère de voie urbaine et de jouer avec les nouvelles façades bâties.
- Un square public devra être paysagé en cœur de quartier,
- Un espace tampon au Nord du site d'une épaisseur variant entre 10 et 20 m minimum devra être aménagé autour de la végétation existante et densément planté pour compenser les contraintes de l'environnement immédiat de ce territoire.
- Les voiries de desserte interne devront être traitées en espace partagé et accueillir des plantations arbustives et des alignements d'arbres venant créer l'architecture paysagère du quartier.

PROCEDURE ENVISAGEE

Cette opération pourra se faire soit sous forme de lotissements successifs respectant un plan d'aménagement d'ensemble établi conjointement à la première phase de lotissement soit sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Divers acteurs devront être associés à cette opération, garants de la diversité de l'offre de logement proposée. Dans ce sens, une partie des logements créés devra être offerte en location ou en accession à la propriété dans des parcs privés et/ou publics dans des proportions qui seront à affiner selon les besoins actualisés de la population.

SECTEUR DES CHARS**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

L'étude du tissu urbain qui compose le territoire de la commune d'Arenthon a fait apparaître un espace classé en « Na » au POS et actuellement inoccupé qui pouvait dans le cadre du POS être progressivement urbanisé « au coup par coup » sans cohérence d'ensemble.

La localisation et la taille de ce secteur représentent des opportunités très importantes pour l'évolution d'Arenthon. Il est judicieux d'encourager une mutation d'usage sur ce secteur en développant progressivement un bâti résidentiel organisé, plus diversifié et plus économe en terrain.

Ce territoire s'étend au Nord de la route de Bonneville, entre le lotissement « Les Vergers » et le lieu-dit « Chez Chanrou ».



La localisation et la taille de ce territoire représentent un potentiel important pour une urbanisation soutenable du ban communal d'Arenthon à court et moyen terme.

Il semble très intéressant d'encourager une urbanisation de qualité, dense et diversifiée sur ce secteur pour :

- répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologie de logement,
- permettre l'accession à la propriété pour les différentes composantes de la population,
- requalifier la route départementale en voie urbaine à la circulation tempérée.

L'orientation d'aménagement vise à réaliser un projet d'ensemble qui prenne en compte les éléments suivants :

- diversité typomorphologique,
- mixité sociale,
- économie de territoire et densification maîtrisée,
- cohérence urbaine avec le tissu bâti existant,
- qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère.

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement permettent de tabler sur une capacité approximative de soixante à quatre vingt nouveaux logements sur l'ensemble du secteur.

PLU DE LA COMMUNE D'ARENTHON – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTEUR DES CHARS

