

COMMUNE D'ARENTHON



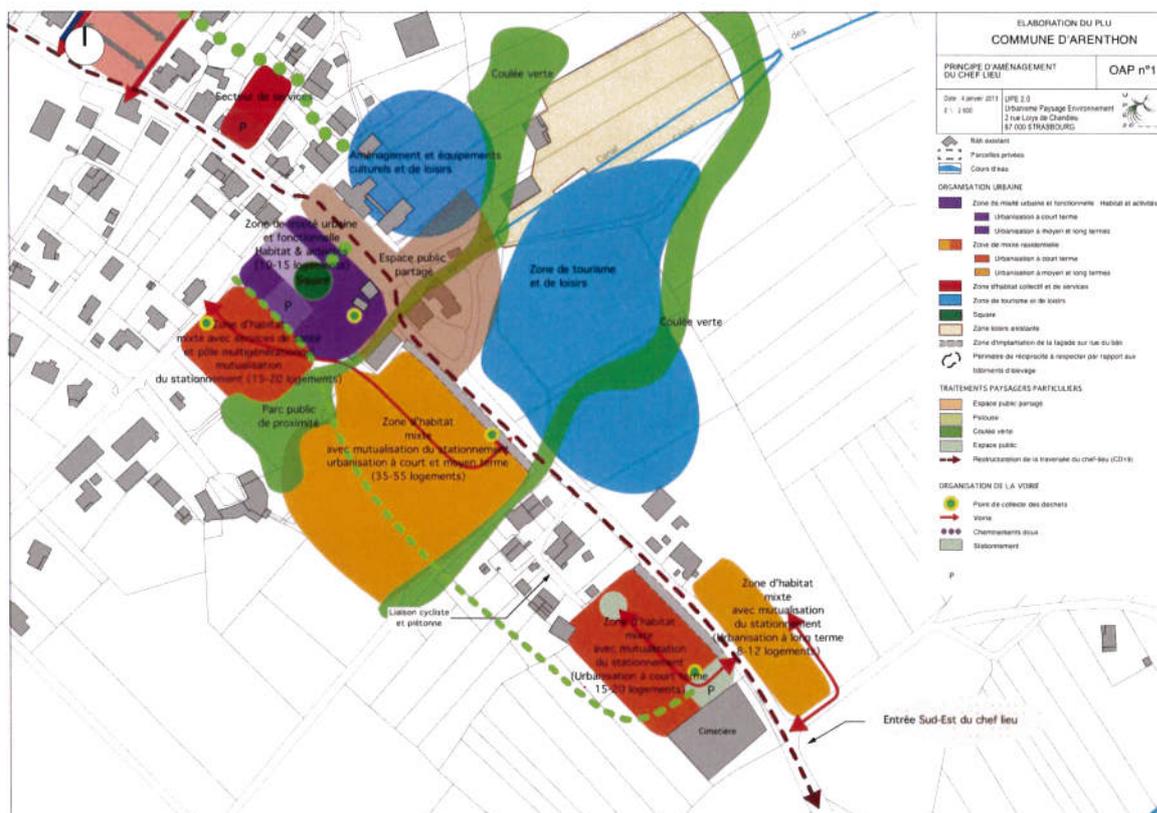
PLAN LOCAL D'URBANISME

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

3.4 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.4.1 ORIENTATION N°1 SECTEUR DU CHATEAU



Voir détails orientation dans OAP n°1 Secteur du Château

Le tissu urbain qui compose le chef-lieu d'Arenthon a été repéré au diagnostic comme un secteur de faible densité urbaine qui contraste avec ses fonctions de centralité et de regroupement de services et de commerces. Les réflexions prospectives menées sur la qualification des besoins communaux en termes de démographie, d'économie, d'équipements et d'aménagements publics, ont permis d'identifier un territoire, au sein du chef-lieu, qui serait à même d'y répondre à court, moyen et long terme.

L'organisation actuelle offre l'opportunité d'une densification bâtie vectrice d'un apport supplémentaire d'habitants, d'un développement de l'offre de commerces et de services de proximité, en même temps qu'une requalification générale des espaces pour une valorisation de la qualité et des fonctionnalités urbaines du chef-lieu.

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration des orientations d'aménagement permettent de tabler sur environ 48 à 72 nouveaux logements possibles sur le centre de la commune requalifié.

L'objectif de l'orientation d'aménagement est de réaliser un projet de requalification global et cohérent pour créer un centre plus attractif, plus dense et plus lisible pour la population.

Cet îlot de recomposition présentera une forme urbaine propre en cohérence avec son environnement. De manière générale, l'objet des différentes opérations est de donner une image plus urbaine au centre du chef-lieu d'Arenthon et d'apporter une densité de logements plus importante.

Le projet devra être conçu globalement en termes d'accessibilité et de desserte. L'aménagement sera complété par la création de liaisons douces, qui permettront de relier le centre du village aux différents îlots urbains créés.

La requalification du site devra être réalisée en plusieurs phases successives, mais aucune opération ne pourra être lancée sur un territoire inférieur à 3 000 m², afin d'aboutir à une urbanisation cohérente de l'ensemble du secteur.

3.4.2 ENTREE D'AGGLOMERATION NORD-OUEST / CHEF-LIEU



Voir détails orientation dans OAP n°2 Entrée d'agglomération Nord-Ouest / Chef-lieu

Le tissu urbain qui compose l'entrée Nord-Ouest d'Arenthon a été repéré au diagnostic comme un secteur qui est en discordance avec ses fonctions d'entrée de chef-lieu, du fait d'une urbanisation discontinue et hétérogène. La requalification et le développement de ce secteur permettraient de répondre aux réflexions prospectives dans le cadre du diagnostic, dans la continuité du développement et de la requalification du chef-lieu.

L'organisation actuelle offre l'opportunité d'une requalification paysagère et urbaine pour une entrée d'agglomération bien identifiée à travers une voie réaménagée et des façades organisées construisant l'enveloppe bâtie de cette entrée, accompagnée du développement du bâti à proximité des services du chef-lieu. L'orientation intègre également une opération de renouvellement urbain (site de la « fruitière »).

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration des orientations d'aménagement permettent de tabler sur un potentiel d'environ 56 à 84 nouveaux logements sur ce secteur requalifié, parallèlement à la restructuration de la voie départementale traversant le chef-lieu.

L'objectif de l'orientation d'aménagement est de réaliser une structure urbaine cohérente avec l'ensemble du bâti environnement et avec les fonctionnalités urbaines du site, tout en répondant aux besoins identifiés en matière d'analyse sociodémographique (diversification du parc de logement).

Le projet devra être conçu globalement en termes d'accessibilité et de desserte. C'est pourquoi l'urbanisation des différents secteurs ne pourra se faire qu'à travers des Associations Foncières Urbaine (AFU), soit par l'intermédiaire d'aménageurs réalisant des lotissements successifs.

3.4.3 SECTEUR AU LIEU-DIT LES CHARS



Voir détails orientation dans OAP n°3 Secteur au lieu-dit les Chars

L'étude du tissu urbain qui compose le territoire de la commune d'Arenthon a fait apparaître cet espace classé en « NA » au POS et actuellement inoccupé. La localisation et la taille de ce secteur représentent des opportunités très importantes pour l'évolution d'Arenthon. Il semble très important d'encourager une mutation d'usage sur ce secteur en développant progressivement un bâti résidentiel plus diversifié et plus économe en terrain.

Ce territoire s'étend au Nord de la route de Bonneville, entre le lotissement « Les Vergers » et « Chez Chanrou ». Il offre l'opportunité d'un projet d'ensemble qui mêlerait diversité typomorphologique, mixité sociale, cohérence urbaine avec le tissu bâti existant, qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère.

Celui-ci a pour vocation à répondre à plusieurs objectifs :

- répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologie de logement,
- permettre l'accès à la propriété pour les différentes composantes de la population,
- requalifier la route départementale en voie urbaine à la circulation tempérée,
- compléter le réseau de corridors écologiques à l'échelon, du territoire communal

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration des orientations d'aménagement permettent de tabler sur environ 56 à 84 nouveaux logements sur ce secteur développé.

L'offre de logement sera répartie dans le parc public et privé, en location et en accession, entre maisons individuelles, maisons accolées, habitat intermédiaire ou collectif, avec une variété dans la taille des parcelles pour les différents types de logements qui y seront proposés. Ces logements s'organiseront autour d'un espace public central et autour d'un schéma de circulation clairement défini.

L'urbanisation du secteur devra se réaliser au travers soit une procédure de lotissements, soit une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), afin d'aboutir à une urbanisation cohérente qui garantisse un aménagement étalé sur au moins 6 ans.

3.4.4 JUSTIFICATIONS

JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION N°1 SECTEUR DU CHATEAU

| THEME ABORDE | ORIENTATIONS DU PADD | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES |
|-----------------------------|--|--|
| DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer un habitat resserré et diversifié dans le chef-lieu afin d'assurer une structure démographique et sociale diversifiée, à travers une offre de logements adaptés aux catégories de population nécessitant le plus la proximité des commerces et services de proximité (jeunes ménages, seniors) | <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'offre de logements sera répartie entre maisons individuelles, maisons accolées, habitat intermédiaire ou collectif, dans des proportions permettant de garantir une densité moyenne de 20 à 30 logements à l'hectare ➤ Étudier la faisabilité d'un pôle intergénérationnel |
| DEVELOPPEMENT URBAIN | <p>Le développement du chef-lieu poursuit plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Adapter les attentes et les usages actuels et à venir de la population ➤ Accueillir la majorité des besoins en logements futurs afin de combler les dents creuses, augmenter la densité, la population, pour permettre le développement et la pérennisation des commerces et services de proximité ➤ Accueillir les équipements publics pour compléter l'offre actuelle ➤ Aménager des espaces publics propices à l'accueil de manifestations communales et de rayonnement plus large | <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'ensemble du bâti reprendra les volumétries des constructions existantes qui font l'identité du chef-lieu ➤ Restructurer le bâti le long de la place centrale avec des rez-de-chaussée surélevé (3,50 m de hauteur) pour l'accueil de locaux pouvant recevoir du public (commerces ou services de proximité) ➤ Aménager un pôle de loisirs au Nord du chef-lieu à l'arrière de l'église (gîtes, camping, espaces pour la tenue d'activités de loisirs temporaires ou permanentes) |
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Faciliter le fonctionnement des commerces du chef-lieu par un accompagnement des besoins d'expansion dans la mesure des capacités du tissu bâti existant ➤ Permettre le déploiement de nouvelles activités de services et de commerces autour des services à la personne (services de santé, commerces de proximité, ...) ➤ Encourager le développement d'une offre touristique complémentaire (hébergement, hôtellerie, restauration, ...), venant diversifier et compléter l'offre actuelle | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ériger un nouveau front bâti 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 |

| THEME ABORDE | ORIENTATIONS DU PADD | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES |
|---------------------------------------|--|---|
| TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rechercher, à travers une nouvelle organisation urbaine, une nouvelle approche des transports afin de privilégier le déplacement cycliste et pédestre des habitants en organisant différemment le stationnement ➤ Encourager le covoiturage ➤ Affirmer la place du transport collectif | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aménager une desserte traitée en espace partagé ➤ Gérer le stationnement de manière globale et mutualisée (ex : parking du cimetière) ➤ Veiller aux disponibilités foncières dans le chef-lieu pour la création d'arrêt de bus ➤ Différentes liaisons piétonnes sont schématisées dans l'OAP |
| LOISIRS | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Promouvoir l'accès des habitants aux espaces naturels pour un usage récréatif et de loisirs ➤ Valoriser les parcs publics et « les espaces publics de proximité» ➤ Développer l'offre d'accès aux sports et aux loisirs | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un square public sera aménagé en cœur d'îlot, comme espace de convivialité et d'échanges multi générationnels |
| QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lutter contre les gaz à effet de serre et réduire la consommation d'énergies fossiles ➤ Assurer une collecte des déchets qui soit respectueuse de l'environnement ➤ Préserver la lecture du paysage | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aménager la Grand-Place centrale en offrant un vaste panorama sur le paysage environnant ➤ Une large coulée verte mettra en relation la Grand-Place et un futur parc public en contrebas du château ➤ Différents points de collecte de déchets sont schématisés dans l'OAP |

JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION N°2 ENTREE D'AGGLOMERATION NORD-OUEST / CHEF-LIEU

| THEME ABORDE | ORIENTATIONS DU PADD | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES |
|-----------------------------|--|--|
| DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer un habitat resserré et diversifié dans le chef-lieu afin d'assurer une structure démographique et sociale diversifiée ➤ Encourager à la réhabilitation et à une densification maîtrisée du logement dans les constructions existantes. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer une offre de logements 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 |
| DEVELOPPEMENT URBAIN | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Adapter usages actuels ➤ Accueillir la majorité des besoins en logements futurs afin de combler les dents creuses, augmenter la densité urbaine | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 |
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pérenniser et développer l'activité agricole à travers la préservation de l'accessibilité des exploitations existantes vers les zones agricoles | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les ouvertures vers les espaces agricoles seront préservées |
| TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rechercher, à travers une nouvelle organisation urbaine, une nouvelle approche des transports afin de privilégier le déplacement cycliste et pédestre des habitants en organisant différemment le stationnement | <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'opération de la Fruitière intégrera l'aménagement d'un espace commun pour la réorganisation du stationnement du secteur ➤ Un cheminement piéton sera créé afin de relier la place centrale du chef-lieu à l'arrière du site. ➤ Pour les opérations groupées de logements, le stationnement de surface sera mutualisé ➤ Des parcs à vélo seront aménagés au pied de chaque immeuble d'habitation |

| THEME ABORDE | ORIENTATIONS DU PADD | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES |
|---------------------------------------|---|--|
| LOISIRS | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Promouvoir l'accès des habitants aux espaces naturels pour un usage récréatif et de loisirs ➤ Valoriser les parcs publics et « les espaces publics de proximité » ➤ Développer l'offre d'accès aux sports et aux loisirs ➤ S'assurer de la création d'espaces extérieurs privatifs pour tout nouveau logement créé | <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'opération de la Fruitière présentera des formes d'habitat collectif et/ou intermédiaire avec des jardins privatifs en rez-de-chaussée ➤ 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 ➤ un espace de loisir et de détente (square) devra être intégré à l'aménagement du site de la Fruitière (4% minimum de l'ensemble du site) ➤ La RD 19 pourra ensuite être restructurée pour l'aménagement d'espaces piétons sécurisés |
| QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lutter contre les gaz à effet de serre et réduire la consommation d'énergies fossiles ➤ Assurer une collecte des déchets qui soit respectueuse de l'environnement ➤ Préserver la lecture du paysage | <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'organisation du bâti permettra de respecter les principes d'habitat passif et plus largement de développement durable ➤ La collecte et le tri des déchets se feront le long de la route de Reignier dans des espaces aménagés à cet effet ➤ La RD 19 sera restructurée pour une entrée d'agglomération claire et lisible : mise en valeur grâce à un traitement paysager particulier, soulignée par la mise en place d'un alignement d'arbres qui affirme le caractère principal de cet axe et joue avec les nouvelles façades urbaines ➤ L'espace public central sur le site de « la Fruitière » fera l'objet d'un traitement paysager particulier : il devra être arboré à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement |

3.4.5

JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION N°3 SECTEUR AU LIEU-DIT LES CHARS

| THEME ABORDE | ORIENTATIONS DU PADD | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES |
|---------------------------------------|--|---|
| DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Assurer la maîtrise du rythme de développement démographique ➤ Limiter la consommation des espaces ➤ Développer une organisation urbaine et une compacité permettant une densité moyenne de 20 à 30 logements à l'hectare ➤ Préserver l'aspect résidentiel et peu dense des hameaux ➤ Développer la mixité du logement | <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'offre de logement sera répartie entre maisons individuelles (maximum 40%), maisons accolées, habitat intermédiaire ou collectif, avec une variété dans la taille des parcelles ➤ L'offre de logement se répartira dans les parcs publics et/ou privés, la mixité sociale sera recherchée. |
| TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rechercher, à travers une nouvelle organisation urbaine, une nouvelle approche des transports afin de privilégier le déplacement cycliste et pédestre des habitants en organisant différemment le stationnement | <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'opération de requalification de la RD devra veiller au maintien des disponibilités foncières nécessaires pour la création d'un arrêt de bus ➤ La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera à travers un schéma d'organisation fonctionnant avec une entrée et une sortie en sens unique ➤ Les besoins en stationnement devront être mutualisés, au minimum pour les besoins des habitations intermédiaires et accolées du quartier |
| LOISIRS | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Promouvoir l'accès des habitants aux espaces naturels pour un usage récréatif et de loisirs ➤ Valoriser les parcs publics et « les espaces publics de proximité» ➤ Développer l'offre d'accès aux sports et aux loisirs | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un espace public convivial et adapté aux usages de la population du hameau devra être aménagé au cœur du nouveau quartier sur une emprise d'un seul tenant d'un minimum de 5% de la surface totale de la zone ➤ 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 |

| THEME ABORDE | ORIENTATIONS DU PADD | DISPOSITIONS OAP CORRESPONDANTES |
|--|--|--|
| <p>QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lutter contre les gaz à effet de serre et réduire la consommation d'énergies fossiles ➤ Assurer une collecte des déchets qui soit respectueuse de l'environnement ➤ Contribuer à la qualité environnementale du territoire communal ➤ Préserver la lecture du paysage | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les boxes de garages individuels seront interdits pour toutes les opérations groupées de plus de 250 m² de logement ➤ un alignement d'arbres devra être créé le long de l'axe structurant (CD 19) afin d'affirmer le caractère de voie urbaine et de jouer avec les nouvelles façades urbaines. ➤ 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 ➤ Un point de collecte de déchets est schématisé dans l'OAP |