



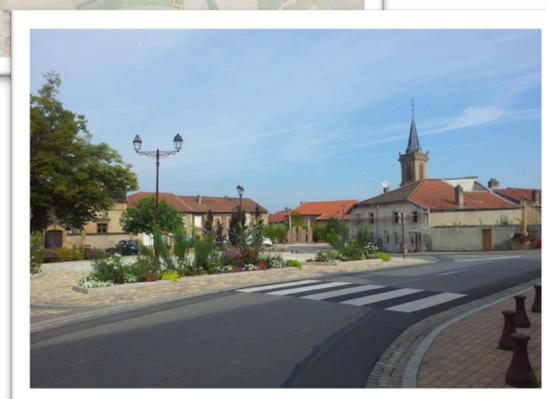
PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à celui
annexé à la délibération du
Conseil Municipal d'ARGANCY
en date du 26 janvier 2018

APPROUVANT
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Jean-Paul VETZEL



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet de la commune d'ARGANCY identifie plusieurs **zones à aménager ou à réaménager** (îlot bâti dégradé), **principalement au cœur de la zone urbaine** ; il s'agit alors de maîtriser la densification de l'enveloppe villageoise.

Le PLU inscrit également une **zone à aménager en extension urbaine**, dans le prolongement de la trame bâtie de Rugy.

Ainsi, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui visent à définir les **conditions d'urbanisation des secteurs amenés à connaître un développement urbain à vocation principale d'habitat**.

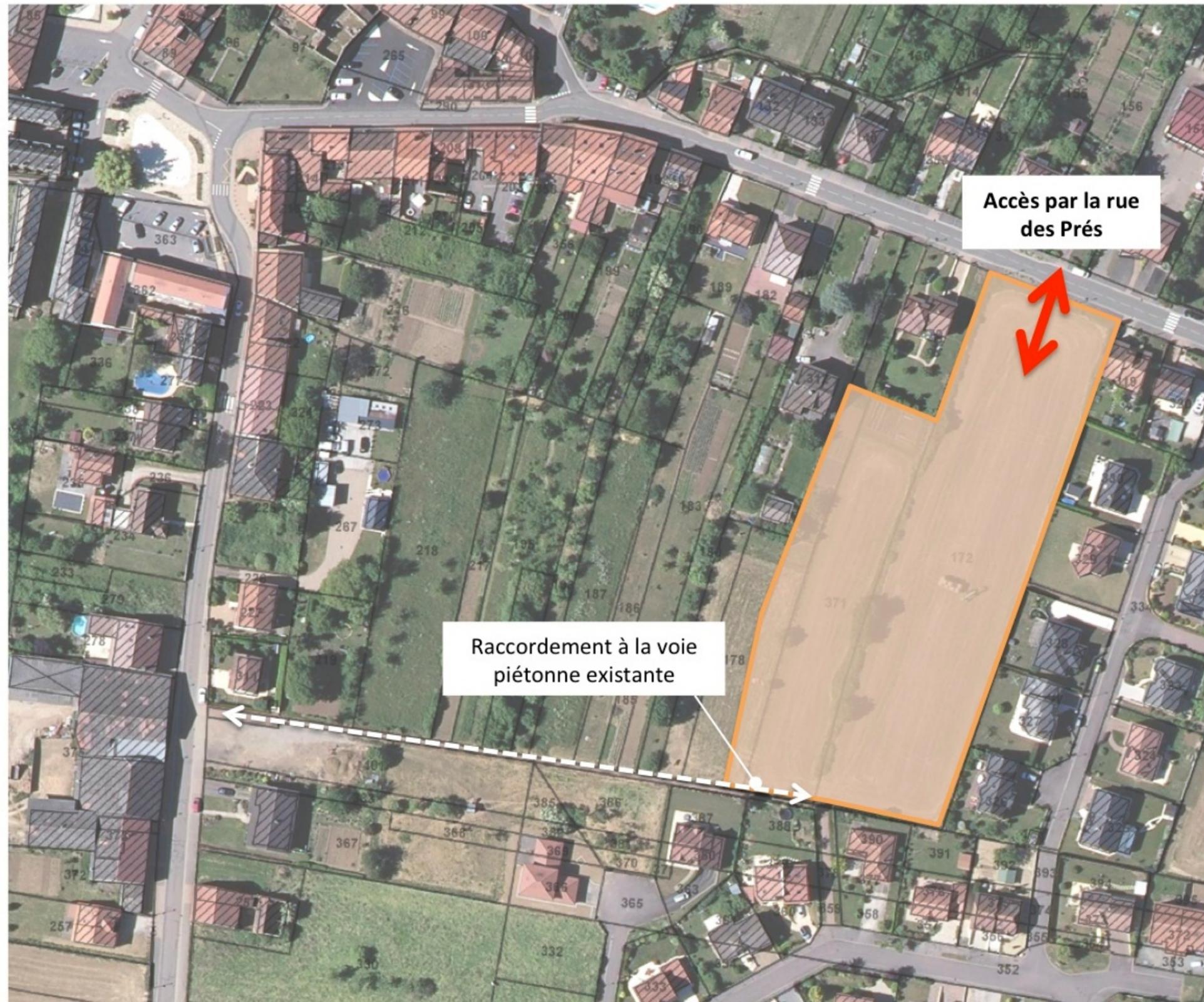
Mais le PLU définit une orientation d'aménagement et de programmation sur la **zone d'activités des Jonquières Sud**, de manière à retranscrire les **principes d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté**.

Les secteurs retenus sont donc les suivants :

- **OAP n°1** : le secteur à densifier situé au Nord d'Argancy, au bord de la rue des Prés et à l'arrière de la rue des Mésanges (zone 1AU) ;
- **OAP n°2** : la zone à aménager en extension urbaine à Rugy, reliant la rue des Pensées et la rue du Calvaire (zone 1AU) ;
- **OAP n°3** : le secteur bâti à restructurer et à requalifier situé à Argancy, entre la rue Jeanne d'Arc et la rue des Pêcheurs (zone UA) ;
- **OAP n°4** : le secteur à reconstruire sur l'ancienne friche industrielle d'Olgy, situé le long des rues de Malroy et de Metz (zone UB) ;
- **OAP n°5** : la zone d'activités à finaliser (ZAC des Jonquières Sud), située au bord de la R.D.1, au Nord du territoire communal.

La commune d'ARGANCY a souhaité **y fixer des principes d'urbanisation afin d'organiser et de maîtriser leur aménagement** (notamment en ce qui concerne l'accès, la desserte, la qualité urbaine et l'intégration paysagère), tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

La **programmation** (nombre et typologie de logements, échancier, ...) et les **principes d'aménagement** sont représentés sur les **schémas joints ci-après** et sont précisés dans les **textes qui les accompagnent**. Ils sont à respecter pour l'aménagement de ces secteurs.

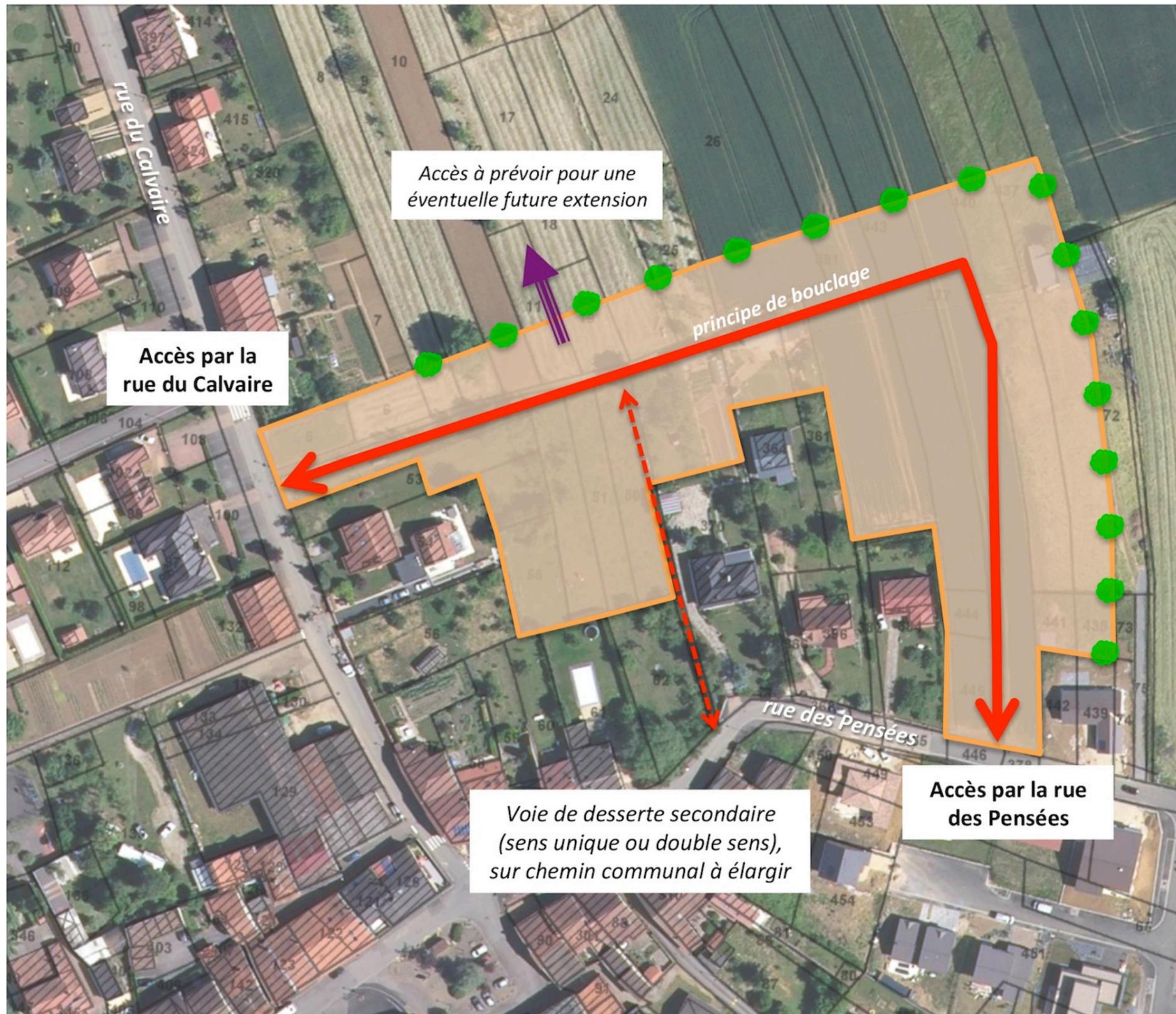


- ✓ **Vocation principale de la zone** : habitat, admettant une mixité fonctionnelle (activités de bureaux et services autorisées)
- ✓ **Surface de la zone à aménager** : 0,98 ha
- ✓ **Nombre de logements à créer** : entre 15 et 20 logements, dont au moins 3 logements à destination des ménages modestes en locatif social ou accession
- ✓ **Densité urbaine minimale attendue** : 15 logements/ha (densité brute)
- ✓ **Programmation** : court à moyen terme (5-10 ans)
- ✓ **Foncier** : aucune maîtrise communale

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS

- **Phasage** :
Aménagement de la zone possible en plusieurs phases
- **Voirie** :
Desserte de la zone depuis la rue des Prés. Aire de retournement à aménager sur la zone.
- **Cheminements doux** :
Cheminement piéton à prévoir sur la voirie principale pour relier le secteur aux rues périphériques et créer un réseau. Raccordement à la voie piétonne existante, au Sud, en direction de la rue de Bussière.
- **Forme urbaine et densité des constructions** :
Une mixité des formes urbaines est attendue sur le site, au choix : habitat intermédiaire, jumelé, groupé, individuel, ...
- **Traitement de la transition avec le monde agricole ou les espaces naturels (biodiversité, ...)** :
Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager des fonds de parcelles des terrains à bâtir (transition avec les jardins limitrophes).
- **Gestion des eaux pluviales** :
Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée.
- **Orientation du bâti** :
Autant que possible, vu la configuration topographique du terrain naturel, un bâti qui tient compte de l'orientation bioclimatique sera privilégié.
- **Desserte numérique** :
Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.

OAP n°2 : Zone à aménager en extension urbaine à Rugy - entre la rue des Pensées et la rue du Calvaire (zone 1AU)



- ✓ **Vocation principale de la zone** : habitat, admettant une mixité fonctionnelle (activités de bureaux et services autorisés)
- ✓ **Surface de la zone à aménager** : 1,58 ha
- ✓ **Nombre de logements à créer** : entre 30 et 40 logements, dont au moins 4 logements à destination des ménages modestes en locatif social ou accession
- ✓ **Densité urbaine minimale attendue** : au moins 19 logements/ha (densité brute)
- ✓ **Programmation** : court à moyen terme (5-10 ans)
- ✓ **Foncier** : maîtrise communale très réduite (chemins communaux)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS

- **Phasage** :
Aménagement de la zone possible en plusieurs phases
- **Voirie** :
Desserte principale de la zone depuis la rue du Calvaire et la rue des Pensées ; assurer la liaison viaire entre ces deux rues, pas de voie en impasse.
Accès secondaire possible sur la rue des Pensées, en élargissant le chemin communal.
- **Cheminements doux** :
Cheminements piétons à prévoir sur la voirie principale pour relier le secteur aux rues périphériques et créer un réseau.
- **Espace public** :
Un espace public sera à aménager (espace vert, place, ..., au choix).
- **Forme urbaine et densité des constructions** :
Une mixité des formes urbaines est attendue sur le site, au choix : habitat intermédiaire, jumelé, groupé, individuel, ...
- **Traitement de la transition avec le monde agricole ou les espaces naturels (biodiversité, ...)** :
Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager de la frange urbaine repérée sur la carte ci-jointe, et globalement à l'aménagement des fonds de parcelles des terrains à bâtir (transition avec les jardins et terres agricoles limitrophes).
- **Gestion des eaux pluviales** :
Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée.
- **Orientation du bâti** :
Autant que possible, vu la configuration topographique du terrain naturel, un bâti qui tient compte de l'orientation bioclimatique sera privilégié.
- **Desserte numérique** :
Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.



- ✓ **Vocation principale de la zone** : habitat, admettant une mixité fonctionnelle (certaines activités économiques autorisées)
- ✓ **Surface de la zone à aménager** : -
- ✓ **Nombre de logements à créer** : -
- ✓ **Densité urbaine minimale attendue** : -
- ✓ **Programmation** : moyen à long terme (10-15 ans)
- ✓ **Foncier** : aucune maîtrise communale
- ✓ **Particularités du site** : bâti dégradé, à réhabiliter ou à démolir avant reconstruction

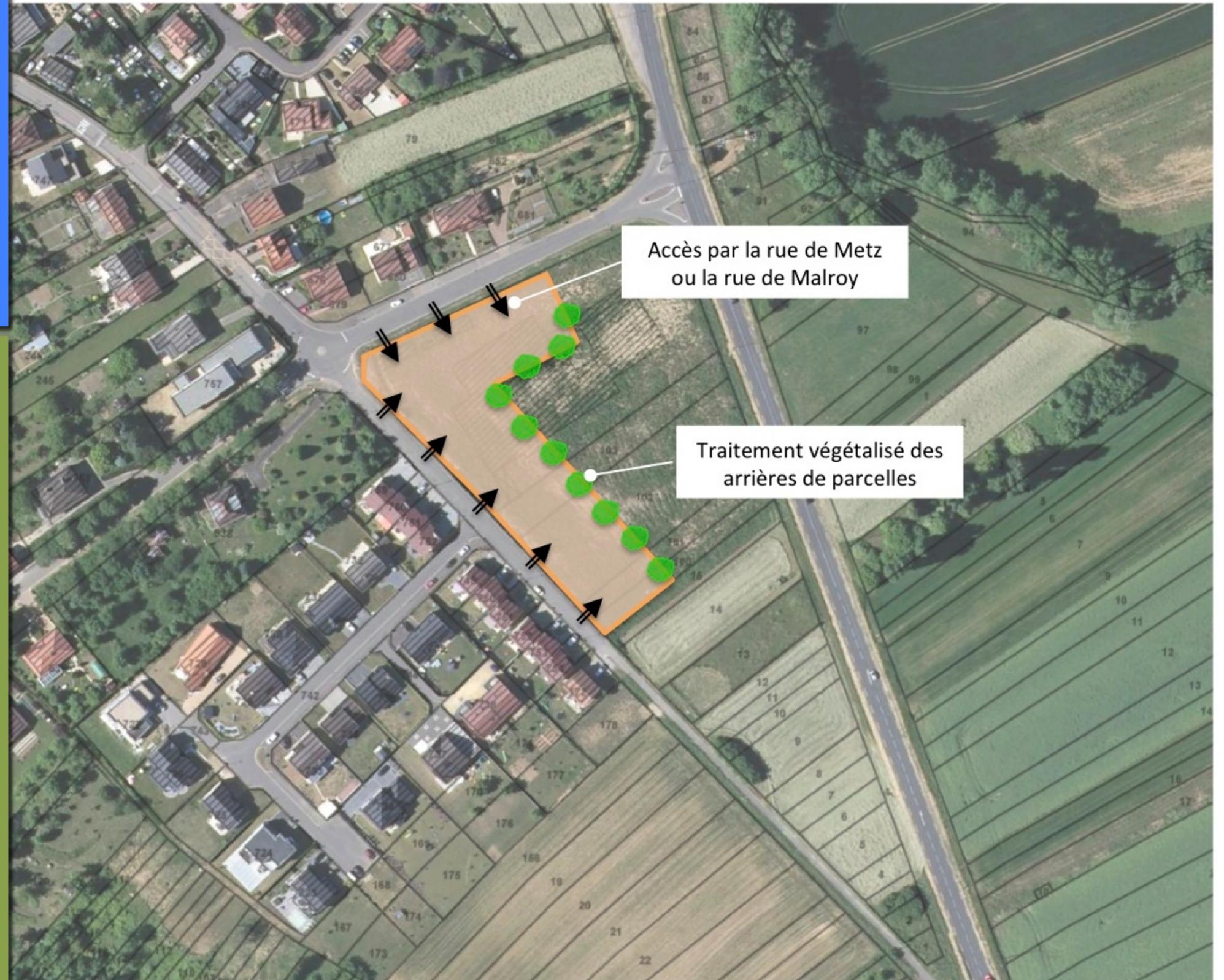
- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS**
- **Phasage** : -
 - **Voirie** :
Desserte des terrains par les rues existantes (rue des Pêcheurs, rue Jeanne d'Arc)
 - **Cheminements doux** :
Cheminement piéton à aménager pour relier le parking de la rue Jeanne d'Arc à la place Anne de Méjanès
 - **Stationnement** :
Stationnement privé à réaliser dans le cœur d'îlot
 - **Forme urbaine et densité des constructions** :
En cas de démolition/reconstruction, reconduction de l'habitat jointif/groupé, caractéristique du centre ancien (front bâti continu).
 - **Traitement de la transition avec le monde agricole ou les espaces naturels (biodiversité, ...)** :
Conserver un cœur d'îlot vert.
 - **Gestion des eaux pluviales** :
Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée.
 - **Orientation du bâti** :
Autant que possible, vu la configuration topographique du terrain naturel, un bâti qui tient compte de l'orientation bioclimatique sera privilégié.
 - **Desserte numérique** :
Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.

OAP n°4 : Secteur à reconstruire sur l'ancienne friche industrielle d'Olgy - le long des rues de Malroy et de Metz (zone UB)

- ✓ **Vocation principale de la zone** : habitat, admettant une mixité fonctionnelle (certaines activités économiques autorisées)
- ✓ **Surface de la zone à aménager** : 0,50 hectare
- ✓ **Nombre de logements à créer** : entre 10 et 15 logements, dont au moins 50% d'habitat dense (habitat intermédiaire, groupé)
- ✓ **Densité urbaine minimale attendue** : 20 logements/ha (densité brute)
- ✓ **Programmation** : court à moyen terme (5-10 ans)
- ✓ **Foncier** : aucune maîtrise communale

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS

- **Phasage** :
Opération d'aménagement groupée ; 2 phases possibles
- **Voirie** :
Desserte des terrains par les rues existantes (rue de Metz et rue de Malroy)
- **Cheminements doux** : -
- **Stationnement** :
Stationnement "visiteurs" à réaliser : au moins 1 emplacement pour 4 logements
- **Forme urbaine et densité des constructions** :
Une mixité des formes urbaines est attendue sur le site : habitat intermédiaire, habitat groupé, habitat individuel
- **Traitement de la transition avec le monde agricole ou les espaces naturels (biodiversité, ...)** :
Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager des fonds de parcelles des terrains à bâtir (proximité de la R.D.1).
- **Gestion des eaux pluviales** :
Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée.
- **Orientation du bâti** :
Autant que possible, vu la configuration topographique du terrain naturel, un bâti qui tient compte de l'orientation bioclimatique sera privilégié.
- **Desserte numérique** :
Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.



OAP n°5 : Zone d'activités à finaliser (ZAC des Jonquières Sud) - le long de la R.D.1, au Nord du territoire (zone UX2)

- ✓ Vocation principale de la zone : activités économiques
- ✓ Surface de la zone restant à aménager : 2,2 hectares
- ✓ Programmation : court à moyen terme
- ✓ Foncier disponible : maîtrise communautaire (CCRM)

