DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ARBUSIGNY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération arrêtant le PLU en date du 23 mai 2018. »

Le Maire, Mme Régine REMILLON

PIECE N°3 DU DOSSIER DE PLU

ARBUSIGNY
MAI 2018

muriel conord-carde
architecte dplg urbaniste

christophe devouassoux
juriste

Mont'ALPE
Environnement

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Puis l'article L151-7 définit le contenu possible de ces OAP :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

EFFETS JURIDIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont elles sont une première traduction réglementaire.

Elles sont de type sectoriel à ARBUSIGNY :

- les OAP sectorielles permettent en effet de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les secteurs stratégiques de la commune, essentiellement dans le centre bourg et le hameau du Souget.

Les OAP sont une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme et sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en termes de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont* ***conformes au règlement et à ses documents graphiques****.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, ***compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation****.*

Les OAP sont composées de schémas exposant les grands principes d'aménagement attendus sur les tènements concernés, assortis de recommandations et de conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les schémas s'imposent en termes de compatibilité.

Des règles d'urbanisme sont néanmoins inscrites au sein du règlement des zones concernées par les OAP afin de rendre certaines dispositions réglementaires opposables en termes de conformité.

Il est par ailleurs rappelé que les schémas proposés ci-après restent des schémas de principe dont « l'esprit » doit être respecté, c'est à dire que la représentation reste indicative et ne doit en aucun cas faire l'objet d'une application littérale.

En effet, il est demandé par les services de l'État de proposer des OAP relativement détaillées avec des hypothèses d'implantation des bâtiments. Ces hypothèses sont bien évidemment données à titre indicatif et illustrant ce que pourrait être l'aménagement du secteur, mais ne reposent pas sur des études approfondies de faisabilité.

REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A OAP

SECTEURS SOUMIS À OAP

1. Densification du centre bourg – habitat collectif
2. Densification du bourg – habitat intermédiaire
3. Hameau du Souget – habitat intermédiaire

3 Secteurs ont été identifiés à ARBUSIGNY pour accueillir des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Elles permettent d'identifier des tènements qui accueilleront une urbanisation future en dent creuse à l'intérieur des espaces bâtis existants.

DENSIFICATION DU CENTRE BOURG D'ARBUSIGNY
SCHEMA DE PRINCIPE GENERAL

Conformément aux grands choix politiques du PADD, l'équipe municipale d'ARBUSIGNY, au travers des orientations d'aménagement et de programmation, souhaite conforter son centre bourg et le hameau du Souget.

Dans le centre village, il s'agit de permettre le maintien de la qualité et du cadre de vie tout en diversifiant l'habitat, en sécurisant les déplacements et en assurant une mixité des fonctions pour répondre aux besoins de la population.

Légende

Urbanisation et développement

- Secteur d'urbanisation nouvelle en habitat collectif
- Secteur d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire
- Secteur de densification à l'intérieur du tissu urbain déjà constitué

Activités et services de proximité

- Activités de proximité à valoriser/ développer
- Secteur d'équipements d'intérêt général et collectif à développer

Déplacements, stationnements et cadre de vie

- Poursuite de la sécurisation de la traversée urbaine en direction de l'espace de loisirs
- Liaisons douces à créer
- Principes d'accès aux différents secteurs d'OAP
- Espace de stationnements à créer/ restructurer
- Entrée de ville à traiter et sécuriser
- Traitement paysager des franges avec les espaces agricoles ou naturels

OAP N°1

DENSIFICATION DU CENTRE BOURG
SECTEUR D'HABITAT COLLECTIF

SITUATION

L'OAP n°1 concerne la densification du centre bourg d'ARBUSIGNY, sur un tènement implanté au sud du village, en contrebas d'un ensemble relativement dense et à proximité des équipements publics de la commune.

SCHEMA DE PRINCIPES

La densification du centre village d'ARBUSIGNY par une opération d'habitat collectif est illustrée par le schéma de principes ci-dessous.

Légende

- Périmètre de l'OAP n°1
- Principe d'accès
- Principe de desserte de la zone
- Principe de liaison douce à créer
- Principes d'urbanisation nouvelle en habitat collectif *(donnés à titre indicatif)*
- Espace végétalisé perméable à maintenir au maximum au sein de l'opération
- Espace de stationnements à créer (traitement perméable souhaité)
- Maintien/ création d'espaces plantés
- Création d'un espace commun végétalisé

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'OAP n°1 concerne un tènement non urbanisé implanté en entrée de centre village, entre une opération de logements collectifs et deux villas.

Ce secteur est totalement inséré dans le tissu urbain existant du village, avec des opérations denses sur deux des trois côtés déjà urbanisés.

Il s'agira donc, au travers d'une nouvelle opération d'urbanisation de venir compléter l'urbanisation du chef-lieu dans un souci d'économie de l'espace.

Les logements collectifs situés en amont de la future opération ont été urbanisés autour d'un espace commun.

La nouvelle urbanisation devra donc préserver la qualité paysagère du site et contribuer au maintien du cadre de vie dans le village en proposant des espaces communs qualitatifs et support d'échanges.

De plus, et comme le montre le schéma de principes ci-avant, un espace tampon boisé a été identifié en aval de l'opération afin de préserver le cadre de vie des villas existantes.

Un cheminement piétonnier viendra par ailleurs desservir l'opération et permettra un raccordement des futurs logements aux espaces piétonniers sécurisés du centre village, notamment en direction des écoles et commerces de proximité.

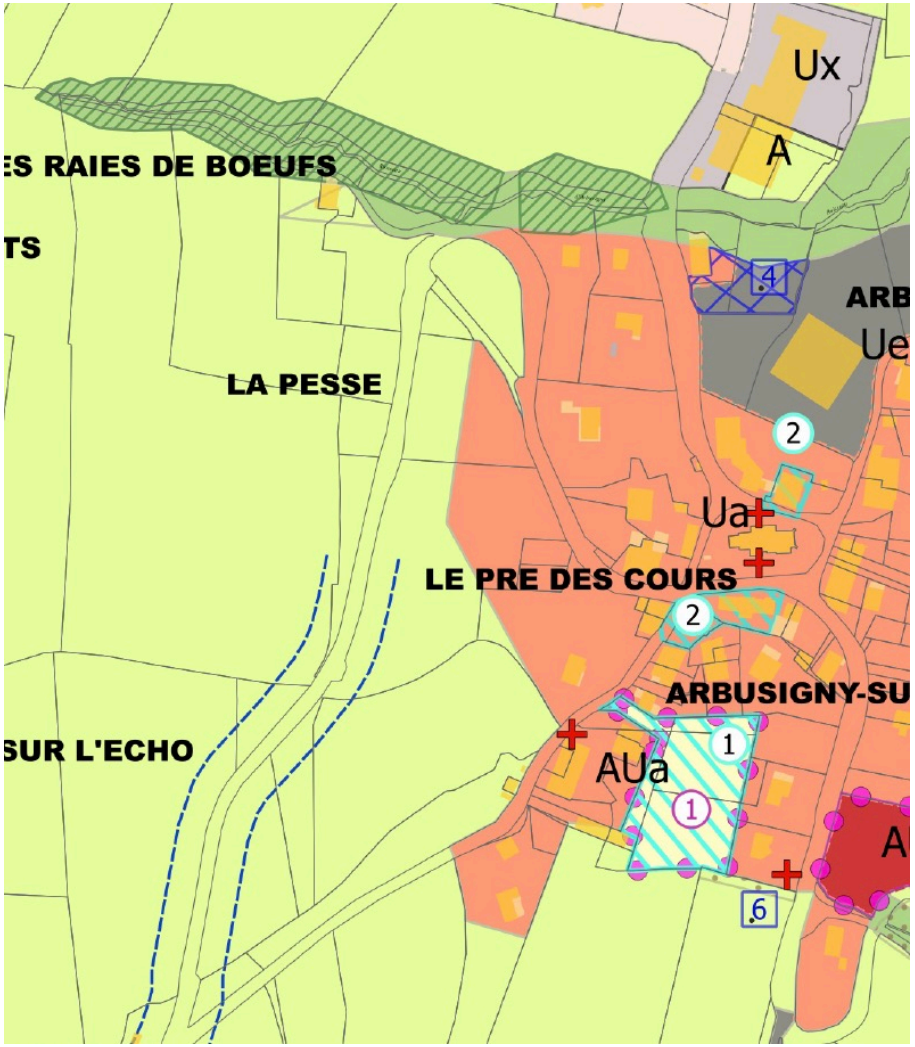
Le tènement accueillera ainsi un programme de logements collectifs avec quelques logements sociaux pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population et assurer une mixité des logements dans la commune d'ARBUSIGNY.

CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°1 concerne un tènement dont la surface avoisine 3230 m^2. La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'un minimum de 15 logements (50 logements/ha) dont 4 logements locatifs sociaux (servitude de mixité sociale de 25%).

Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe ne sont données qu'à titre indicatif.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'urbanisation future devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble.

Néanmoins, il pourra si nécessaire être aménagé en deux phases urbanisables indépendamment l'une de l'autre dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'urbanisation attendue sur cette OAP n°1 devra être édifiée sous forme d'habitat collectif, avec une densité minimale de 50 logements par hectare.

Afin de garantir une bonne insertion des constructions dans l'environnement paysager et bâti, le projet devra tout d'abord proposer un espace commun végétalisé qui pourrait répondre à l'espace commun situé dans l'opération de logements collectifs implantée en amont du périmètre.

Le projet devra ensuite gérer la transition avec les villas implantées en aval de l'opération.

Il s'agira enfin de traiter l'interface avec la zone agricole en poursuivant par exemple le cordon boisé situé au sud-est du tènement.

Le projet devra par ailleurs maintenir les percées et les vues sur le grand paysage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de garantir une mixité de l'habitat sur la commune, une servitude de mixité sociale de 25% est imposée sur le secteur, qui devra ainsi accueillir un quart de logements locatifs sociaux.

Qualité environnementale de l'urbanisation

L'implantation des constructions devra prendre en compte les vues mais également l'orientation ainsi qu'un choix des matériaux qui conduisent à une économie des ressources énergétiques.

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein de l'opération.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site et l'utilisation d'essence locales est obligatoire.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Le principe d'accès a été mentionné à partir du tracé de la desserte principale de l'OAP n°1 mentionné dans le schéma de principe.

La desserte principale de l'opération se fera depuis la voie communale n°1 de Menthonnex-en-Bornes à Arbusigny, à partir de la première entrée de l'opération de logements collectifs située en amont.

Elle devra être conçue de manière à assurer une sécurisation des déplacements dans les zones de logements tout en limitant les surfaces de voiries.

Une voie douce sécurisée en matériaux perméables est également à créer afin de sécuriser les déplacements au sein de l'opération.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble du secteur concerné par l'OAP n°1.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements collectifs devront autant que possible intégrer leurs stationnements en sous-sol.

Les stationnements réalisés en surface devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Desserte par les transports en commun

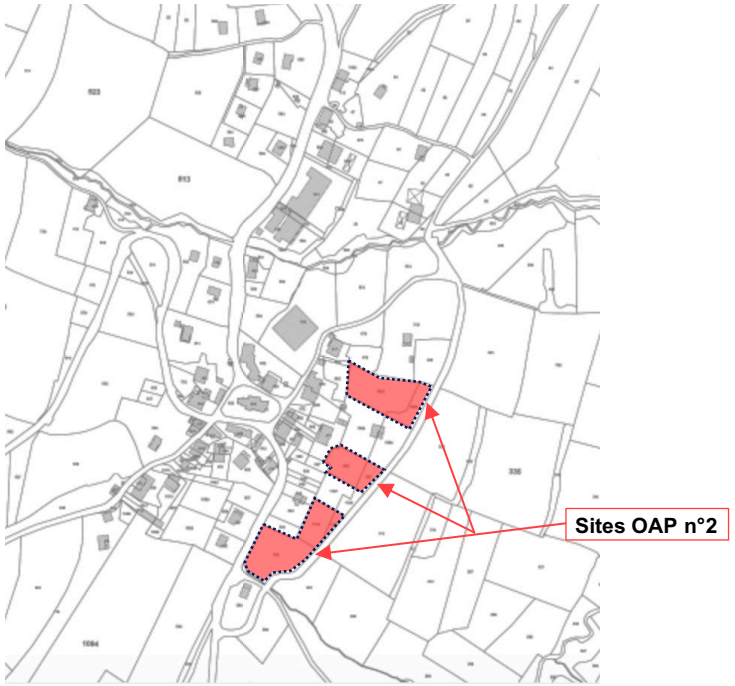
Les transports en commun sont quasi inexistants à ARBUSIGNY. L'opération ne sera donc par desservie par transports en commun à court terme.

OAP N°2

DENSIFICATION DU CENTRE BOURG
SECTEURS D'HABITAT INTERMEDIAIRE

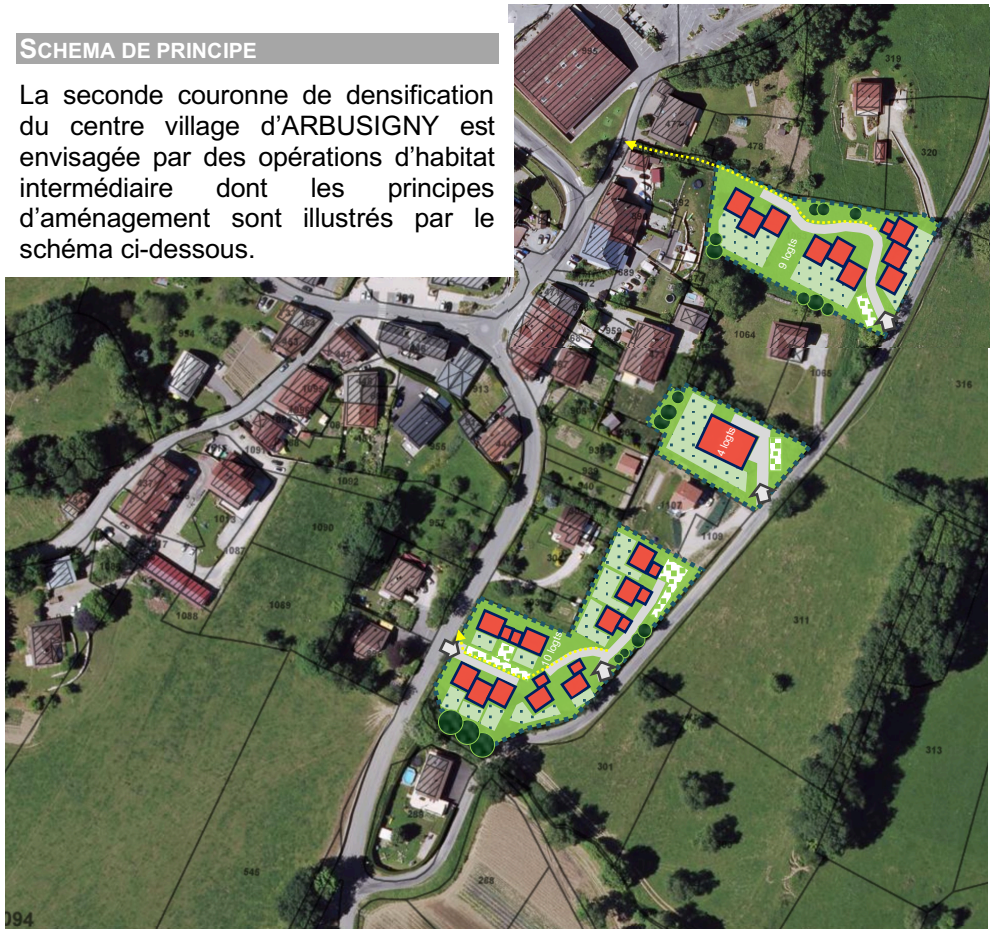
SITUATION

L'OAP n°2 concerne la densification du village d'ARBUSIGNY, sur trois tènements localisés à l'Est, entre la départementale n°6 et la voie communale menant au Cordier.



SCHEMA DE PRINCIPE

La seconde couronne de densification du centre village d'ARBUSIGNY est envisagée par des opérations d'habitat intermédiaire dont les principes d'aménagement sont illustrés par le schéma ci-dessous.



Légende

- Périmètre des secteurs de l'OAP n°2
- Principe d'accès
- Principe de desserte de chaque zone
- Principes de liaisons douces à créer
- Principes d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire *(donnés à titre indicatif)*
- Espace végétalisé perméable à maintenir au maximum au sein des opérations
- Espace de stationnements à créer (traitement perméable souhaité)
- Maintien/ création d'espaces plantés
- Espaces privatifs

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'OAP n°2 concerne trois tènements non urbanisés implantés en entrée de centre village, à l'est du tènement concerné par l'OAP n°1.

Ces secteurs sont situés entre la route départementale n°6 et la voie communale n°5 d'Arbusigny à Trembley.

Ils sont également implantés en dents creuses à l'intérieur du tissu urbain du centre village, sur la frange Est moins dense et qui se développe sous forme de coteau.

L'urbanisation à venir dans ces secteurs devra conduire à une seconde phase de densification du village, dans un souci de limitation de la consommation d'espace mais également d'intégration dans l'urbanisation existante.

Les différents projets devront présenter une urbanisation qui reste à l'échelle du village et qui permette de faire la liaison entre les gabarits un peu plus dense du sommet de coteau et le tissu pavillonnaire.

Des liaisons piétonnes viendront desservir les futurs logements et densifier le réseau de cheminements piétonniers du village, en direction notamment des équipements d'intérêt général et collectifs ainsi que de l'épicerie.

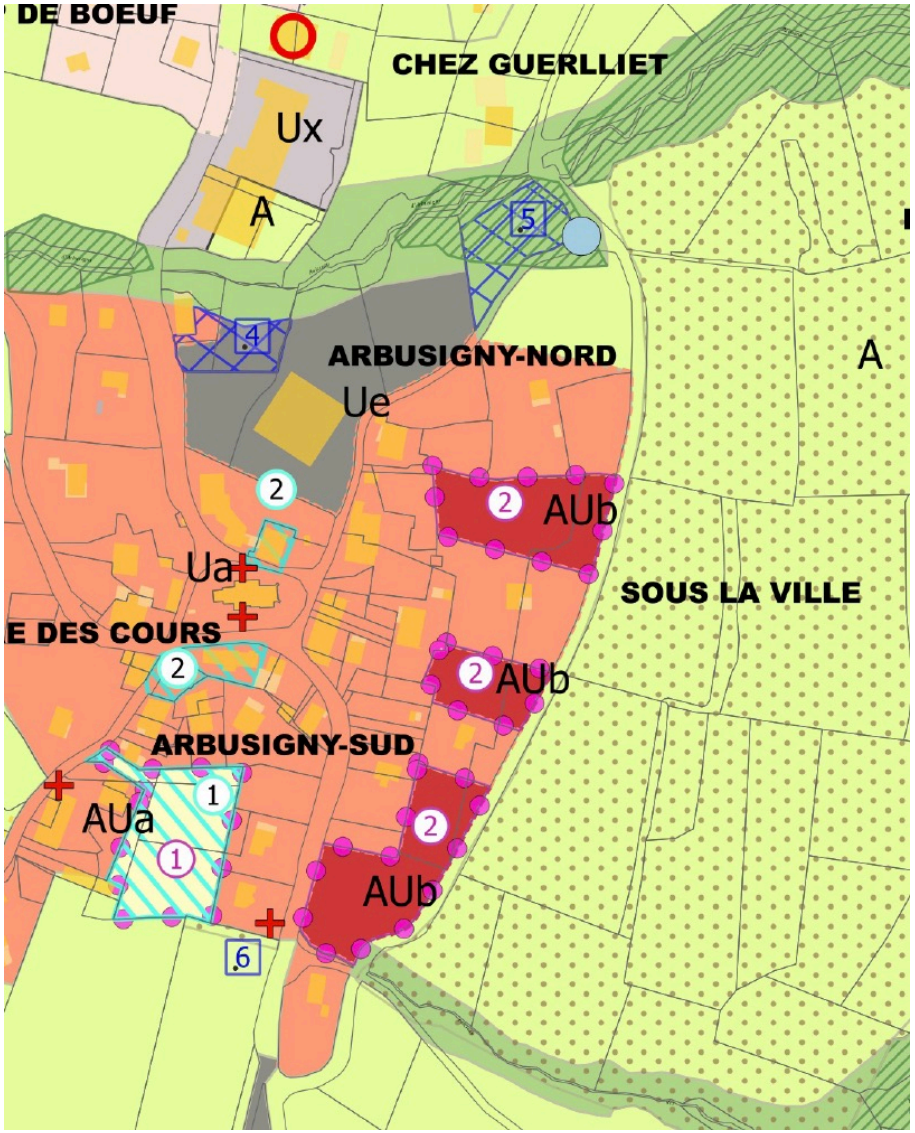
Les tènements accueilleront ainsi trois opérations de logements intermédiaires qui, en complément des logements collectifs déjà énoncés, permettront de diversifier l'offre dans la commune d'ARBUSIGNY.

CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°2 concerne trois tènements dont les surfaces sont d'environ 9290 m^2 (4040 + 1700 + 3550 m^2). La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'un minimum de 10 + 4 + 9 = 23 logements (25 logements/ha minimum).

Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe ne sont données qu'à titre indicatif.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les trois secteurs d'urbanisation nouvelle sont aménageables indépendamment les uns des autres. Néanmoins, chaque secteur devra respecter les grandes orientations du schéma de principe ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les logements devront être édifiés sous forme d'habitat intermédiaire, avec une densité minimale de 25 logements par hectare.

Pour chacun des trois secteurs, une réflexion sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être menée. Il s'agira d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu pavillonnaire existant, en respectant notamment les teintes dominantes des toitures environnantes ainsi que celles des façades des constructions voisines. Il s'agira également de créer des espaces tampons aux pourtours des opérations dans le but de préserver les transitions avec les constructions déjà implantées.

Dans la mesure où les trois sites sont en situation de coteau, les projets viseront à maintenir les percées et les vues sur le grand paysage de l'ensemble des constructions à venir.

Par ailleurs, les structures paysagères présentes sur les sites, notamment les haies bocagères en limites de parcelles seront à préserver. Si certains de ces éléments devaient être détruits pour permettre la réalisation des opérations, ils devront être replantés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune servitude n'est imposée sur ces secteurs.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées dans un souci d'économie des ressources énergétiques. Le choix notamment des orientations, de la densité et des matériaux sera fait dans la mesure du possible avec un objectif d'économie d'énergie.

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site et l'utilisation d'essence locales est obligatoire.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes d'accès ont été mentionnés à partir de la route départementale 6 pour le premier secteur et par la voie communale n°5 pour la partie aval du premier secteur et les deux autres sites.

Le site situé le plus au nord proposera une voie douce sécurisée qui permettra de sécuriser les déplacements en direction du futur groupe scolaire, ainsi que vers l'ensemble des équipements publics d'ARBUSIGNY.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte des trois secteurs concernés par l'OAP n°2.

Le raccordement à l'assainissement collectif est par ailleurs obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements devront autant que possible intégrer leurs stationnements à l'intérieur des surfaces bâties.

Les stationnements réalisés en surface ainsi que les places de stationnements devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Desserte par les transports en commun

Les transports en commun sont quasi inexistants à ARBUSIGNY. L'opération ne sera donc par desservie par transports en commun à court terme.

OAP N°3

HAMEAU DU SOUGET
HABITAT INTERMEDIAIRE

SITUATION

Le tènement concerné par l'OAP n°3 est implanté au cœur du hameau du Souget, localisé en entrée sud de la commune.

SCHEMA DE PRINCIPES

Une opération d'habitat intermédiaire est également envisagée pour permettre la densification du hameau du Souget, l'un des principaux hameaux de la commune dont le schéma de principes est présenté ci-dessous.

Légende

- Périmètre de l'OAP n°3
- Principe d'accès
- Principe de desserte de la zone
- Zones d'implantation de l'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire *(données à titre indicatif)*
- Espace végétalisé perméable à maintenir au maximum au sein de l'opération
- Espace commun végétalisé
- Maintien/ création d'espaces plantés

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'OAP n°3 concerne un tènement non urbanisé localisé en entrée de commune depuis Pers-Jussy, dans le hameau du Souget.

L'aménagement futur de ce secteur est conforme aux orientations du PADD qui stipule que les principaux secteurs d'urbanisation d'ARBUSIGNY seront localisés dans le centre bourg ainsi que dans le hameau du Souget,

Les tènements concernés sont situés le long de la route départementale n°6.

Ils sont bordés au nord par la route départementale, au-delà de laquelle sont implantées des maisons individuelles, à l'est et à l'ouest par des constructions dont les gabarits sont assez imposants et au sud par une haie bocagère qui permettra de contenir l'urbanisation future.

L'urbanisation à venir dans cette OAP n°3 permettra de densifier le hameau en continuité du tissu existant tout en préservant son caractère patrimonial.

Elle devra être proposée en cohérence avec les gabarits situés à l'ouest du tènement et qui, dans leurs dimensions, sont similaires à l'habitat intermédiaire qui pourrait se développer sur le secteur.

Elle devra en outre rester à l'échelle du hameau.

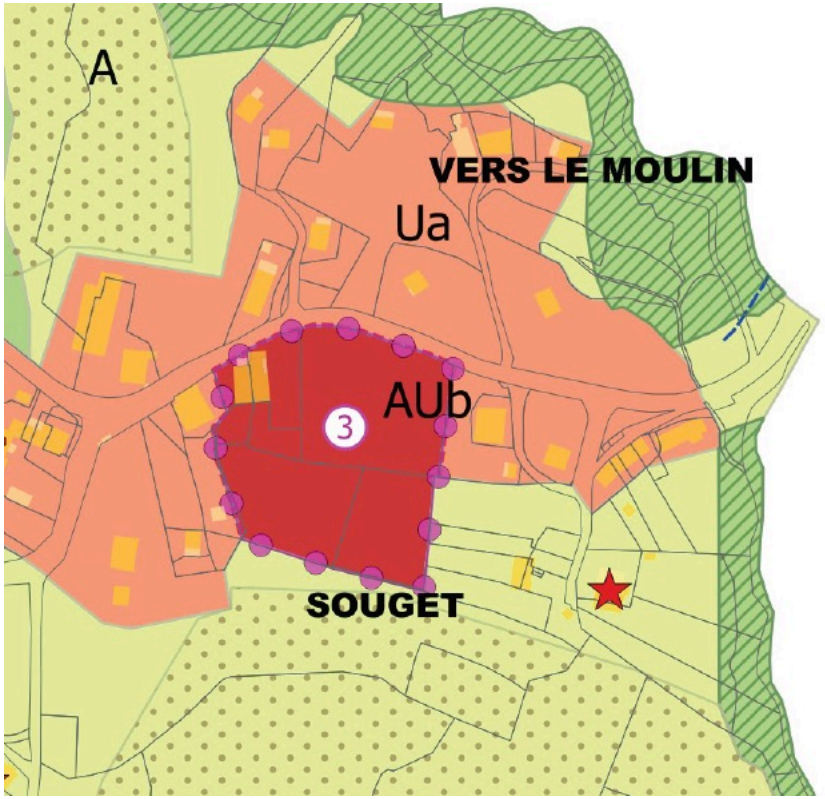
Le tènement accueillera ainsi une opération de logements intermédiaires qui, en complément des logements diversifiés dans le centre village, permettra de compléter l'offre dans la commune.

CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°3 porte sur un tènement dont la surface est d'environ 7300 m^2. La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'un minimum de 18 logements (25 logements/ha minimum).

Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe ne sont données qu'à titre indicatif.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'urbanisation future devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble.

Néanmoins, il pourra si nécessaire être aménagé en plusieurs phases urbanisables indépendamment les unes des autres dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les logements devront être édifiés sous forme d'habitat intermédiaire, avec une densité minimale de 25 logements par hectare.

Une réflexion sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être menée afin de préserver la qualité architecturale du hameau du Souget.

Le projet devra proposer un espace central commun végétalisé support de lieux d'échanges.

Il devra par ailleurs préserver les structures paysagères existantes, notamment les haies bocagères et les arbres isolés en limites de parcelles. Si certains de ces éléments devaient être détruits pour permettre la réalisation de l'opération, ils devront être replantés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune servitude n'est imposée sur ce secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées dans un souci d'économie des ressources énergétiques (orientations, matériaux, etc.).

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site et l'utilisation d'essence locales est obligatoire.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes d'accès ont été mentionnés à partir de la route départementale 6 ainsi que par un accès existant entre deux bâtisses.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte des trois secteurs concernés par l'OAP n°3.

Le raccordement à l'assainissement collectif est par ailleurs obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements devront autant que possible intégrer leurs stationnements à l'intérieur des surfaces bâties.

Les stationnements réalisés en surface ainsi que les places de stationnements devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Desserte par les transports en commun

Les transports en commun sont quasi inexistants à ARBUSIGNY. L'opération ne sera donc par desservie par transports en commun à court terme.