



DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ARBUSIGNY

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°5 DU DOSSIER DE PLU

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant la modification n°1 du PLU en date du 27 Octobre 2023. »

Le Maire,  
Mme Régine REMILLON



ARBUSIGNY  
OCTOBRE 2023

Préfecture de la Haute-Savoie  
SGCD / Pôle accueil courrier

8 NOV. 2023

ARRIVEE  
3



christophe devouassoux  
juriste

muriel conord-carde  
architecte dplg urbaniste



## 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 Durables 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.*

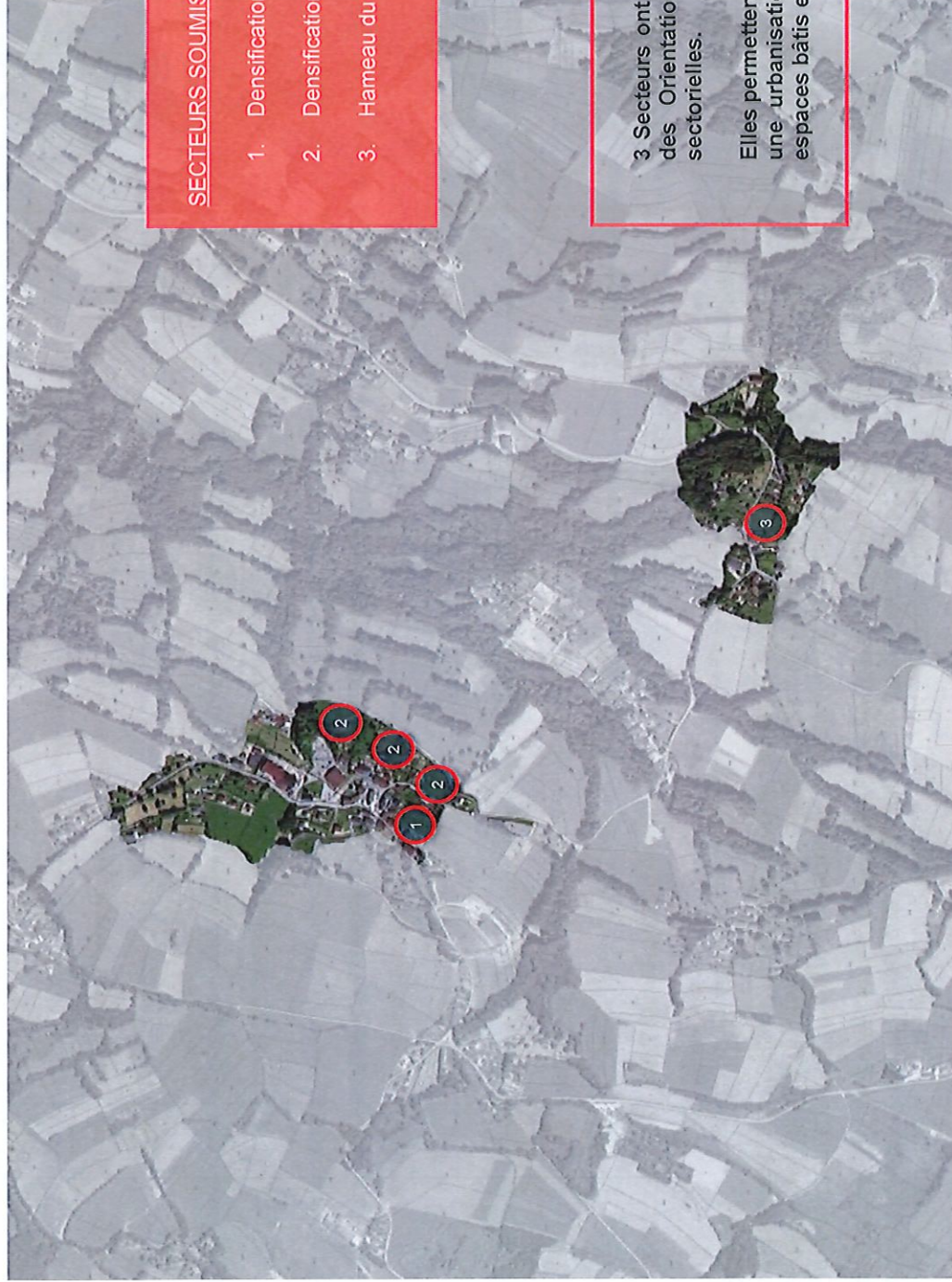
Les OAP sont composées de schémas exposant les grands principes d'aménagement attendus sur les tenements concernés, assortis de recommandations et de conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les schémas s'imposent en termes de compatibilité.

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 illustrent ce que pourrait être l'aménagement du secteur, mais ne reposent pas sur des études approfondies de faisabilité.





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



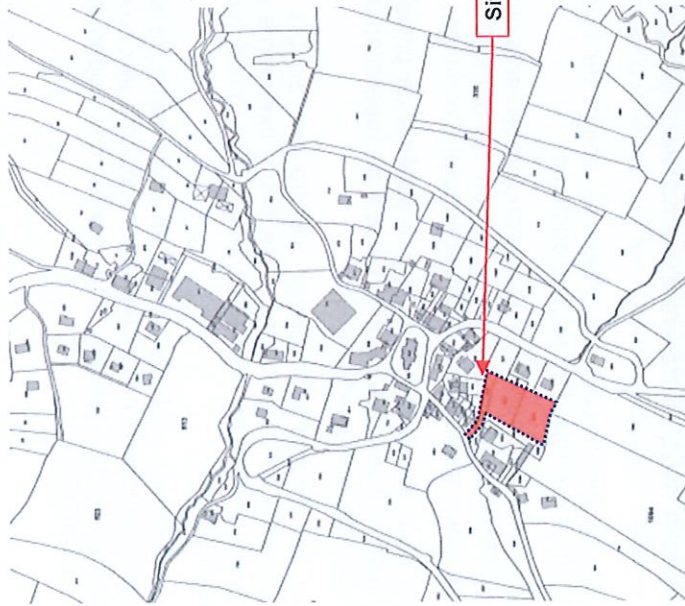


## OAP N°1

### DENSIFICATION DU CENTRE BOURG SECTEUR D'HABITAT COLLECTIF

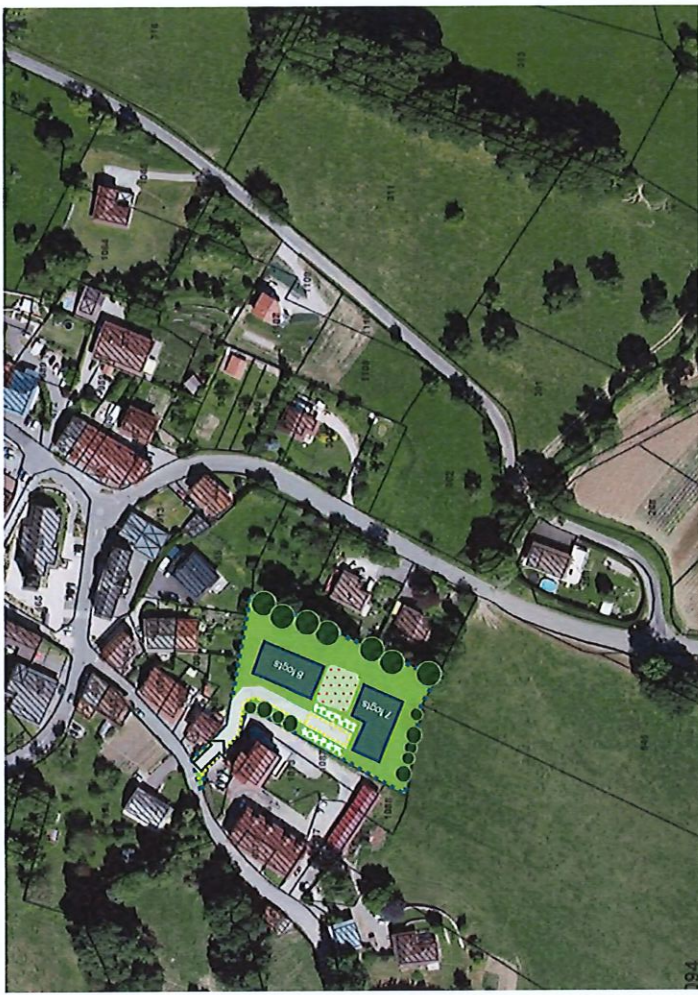
#### SITUATION

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.

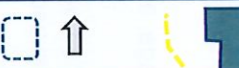


#### SCHEMA DE PRINCIPES

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







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 édifée 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 inexistant à ARBUSIGNY. L'opération ne sera donc par desservie par transports en commun à court terme.

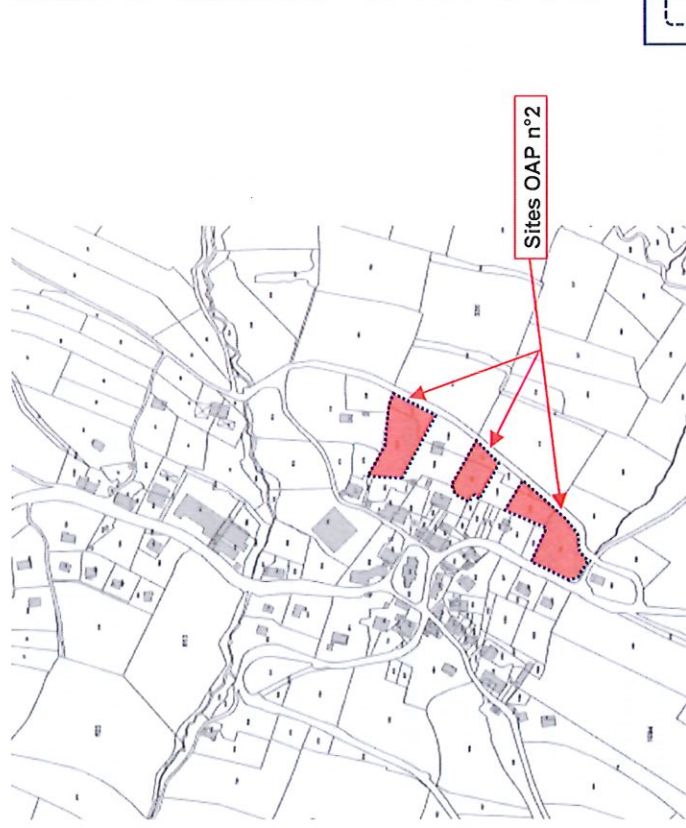


## OAP N°2

### 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









Les trois secteurs d'urbanisation nouvelle sont aménageables indépendamment les uns des autres. Compte tenu de la faible importance de l'urbanisation envisagée (entre 25 et 30 logements) et de la forte demande de logements dans le département et le secteur concerné, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'a pas de pertinence avérée. Par conséquent, il sera précisé que le secteur B de l'OAP n°2 sera ouvert immédiatement à l'urbanisation et que le secteur A comme les deux autres secteurs de l'OAP n° 2 pourront s'urbaniser à court et moyen terme.

Néanmoins, chaque secteur ou sous-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 inexistant 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.



Site OAP n°3

#### Légende



Périmètre de l'OAP n°3



Principe d'accès



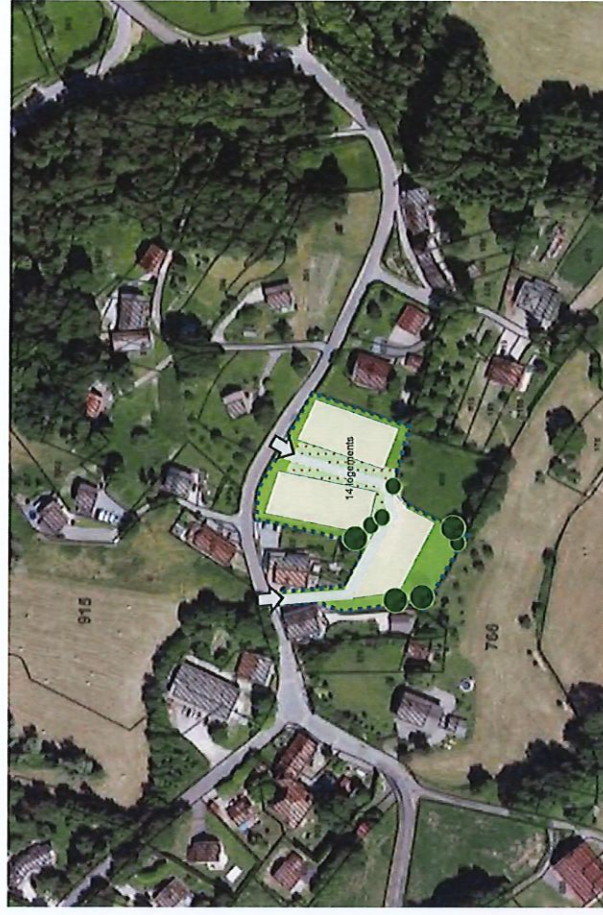
Principe de desserte de la zone



Zones d'implantation de l'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire (*données à titre indicatif*)

#### 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.



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.

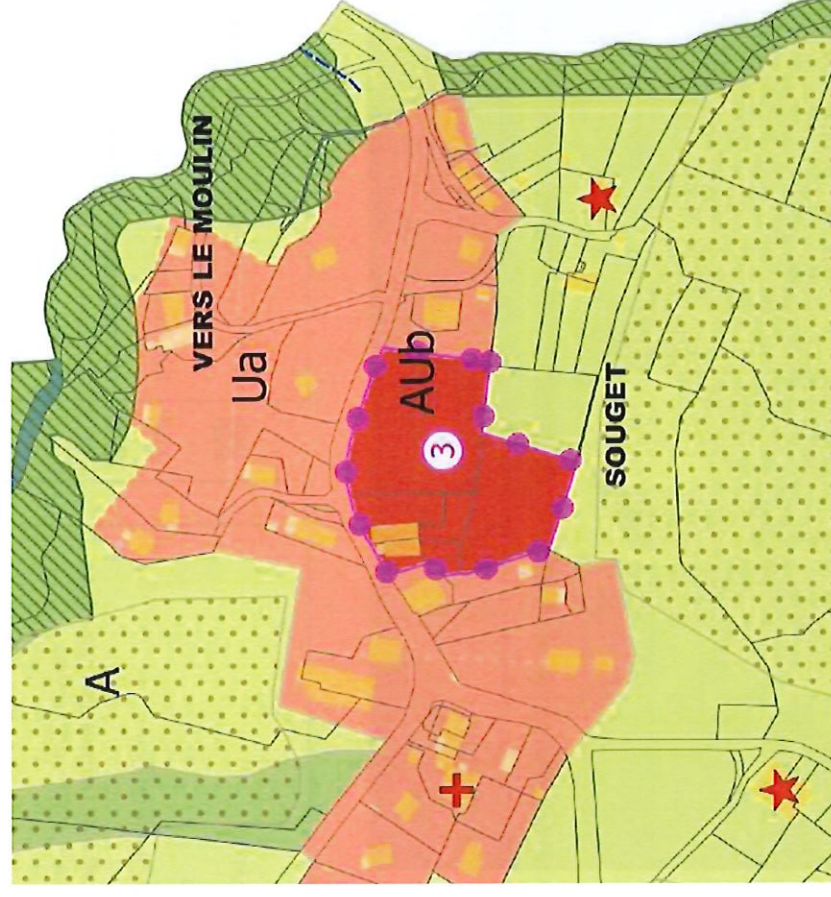
Le tènement accueillera ainsi une opération de logements intermédiaires qui, en complément des logements diversifiés dans le centre village, permettra de compléter l'offre dans la commune.

## CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°3 porte sur un tènement dont la surface libre est d'environ 5700 m<sup>2</sup>. La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'un minimum de 14 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





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 inexistant à ARBUSIGNY. L'opération ne sera donc par desservie par transports en commun à court terme.