

---

# ARBUSIGNY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

---



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



# PREAMBULE

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) de 2000 et encadré par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est une pièce maitresse du dossier de Plan Local d'Urbanisme, non opposable aux tiers mais document de base de la planification communale.

Le Code de l'urbanisme définit le contenu du PADD au sein de l'article L151-5 qui stipule que le projet d'aménagement et de développement durables définit « **les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.** »

Par ailleurs, il arrête « **les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,** » retenues pour la commune.

Il fixe également « **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** »

L'élaboration du PADD permet à la collectivité de définir **un projet politique** pour les 10 années à venir. Il est donc une étape importante dans la procédure d'élaboration du PLU.

Elément essentiel du dossier de Plan Local d'Urbanisme, ses Orientations doivent faire l'objet d'un débat en conseil municipal au minimum deux mois avant la phase d'arrêt du projet de PLU.

Ce débat garantit un partage du projet politique par la majorité des élus. Le PADD est également porté à la connaissance de la population dans le cadre de la concertation publique.

Il est ensuite traduit règlementairement au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du Règlement du PLU et des documents graphiques (zonages).

Les OAP sont des orientations particulières qui peuvent préciser les aménagements envisagés sur certains secteurs stratégiques de la commune, le Règlement énonce l'ensemble des règles qui s'imposent à chaque zone du PLU et les documents graphiques spatialisent les différentes zones du PLU, les servitudes, etc.

Le PADD est élaboré à partir de deux éléments fondamentaux :

- les enjeux partagés du diagnostic du territoire
- les grands objectifs communaux qui ont guidé la mise en élaboration du PLU.

## RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

### ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

Une commune qui reste attractive compte tenu de sa grande qualité paysagère et qui va devoir gérer la pression foncière (1'040 habitants à ARBUSIGNY en 2015 et un objectif d'environ 1'350 habitants (2,9% par an) à l'horizon du PLU en 2025. Il s'agira également de mettre en place les moyens financiers et logistiques pour accueillir la nouvelle population souhaitée.

### ENJEUX ECONOMIQUES

82,4 % de la population active ne travaille pas sur la commune d'ARBUSIGNY.

L'augmentation modérée de la population pourrait néanmoins être renforcée par quelques commerces et services de proximité qui font défaut sur la commune. ARBUSIGNY devrait pouvoir anticiper les besoins et créer les conditions favorables à ce type d'installation sur son territoire.

---

## ENJEUX AGRICOLES

Dans une commune encore très rurale dont l'activité agricole reste importante tant d'un point de vue économique que pour l'entretien du cadre de vie, les enjeux agricoles consisteront à la préservation des entités agricoles, la protection des sièges d'exploitation ainsi que des circulations agricoles indispensables à leur bon fonctionnement.

---

## ENJEUX LIES AUX PAYSAGES ET À LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'élaboration du PLU devra permettre de conforter la densification du chef-lieu, accompagnée d'un développement de l'urbanisation autour de un ou deux hameaux principaux de manière à maintenir les coupures vertes existantes et à protéger les grandes entités agricoles nécessaires aux exploitations de la commune.

Le bâti futur, pour être compatible avec les prescriptions du SCoT, devra par ailleurs évoluer afin de permettre à la commune de mieux maîtriser sa consommation d'espaces naturels ou agricoles et de maintenir sa grande qualité paysagère.

---

## ENJEUX LIES À L'ENVIRONNEMENT

Suite à la réalisation de la trame verte et bleue, il s'agira de maintenir les connexions biologiques et hydrologiques entre les zones humides, ainsi que de préserver les espaces agricoles identifiés au titre des continuités écologiques.

La maîtrise et la réduction des consommations énergétiques ainsi que le développement des énergies renouvelables sont également à encourager.

Enfin concernant les risques, les aléas naturels devront être pris en compte dans l'aménagement du territoire.

### 7 ENJEUX FORTS POUR LE DEVENIR D'ARBUSIGNY

---

## ENJEUX LIES À LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Les perspectives de développement de l'habitat devront correspondre au projet de développement communal (accueil d'une population nouvelle modérée : habitat individuel et collectif, habitat intermédiaire, équipements publics (groupe scolaire, notamment, infrastructures, environnement, activités économiques et agricoles etc.), dans des typologies moins consommatrices d'espace.

---

## ENJEUX LIES AUX RESAUX

Il sera important de tenir compte des mouvements pendulaires de la population active qui quitte majoritairement la commune pour se rendre sur son lieu de travail et qui emprunte principalement le réseau routier.

Il conviendra d'encourager les modes de transports plus respectueux de l'environnement et plus collectifs (covoiturage par exemple).

Il s'agira également de favoriser le développement des modes doux piétons-cycles au sein de la commune afin de limiter les déplacements quotidiens sur le territoire d'ARBUSIGNY et de sécuriser les déplacements dans le centre village, notamment en direction de la nouvelle aire de jeux et des commerces.

## GRANDS OBJECTIFS COMMUNAUX

Suite à l'identification des enjeux ci-dessus, le PADD a été guidé par la définition des grands objectifs communaux suivants :

### 6 GRANDS OBJECTIFS COMMUNAUX

- Conforter le centre village d'ARBUSIGNY
- Réfléchir au devenir des différents hameaux
- Valoriser l'activité agricole
- Diversifier l'habitat sur l'ensemble du territoire communal
- Sécuriser les déplacements
- Préserver la biodiversité, les milieux naturels et les paysages



# LES ORIENTATIONS GENERALES D'ARBUSIGNY

## UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE D'ARBUSIGNY

ARBUSIGNY est située au cœur d'un territoire très attractif de la Haute-Savoie à mi-chemin entre les agglomérations d'Annecy et d'Annemasse-Genève.

Implantée sur une colline du Massif des Bornes à une altitude moyenne de 830 mètres, la commune est constituée d'un centre village et de 19 hameaux qui s'étagent sur les deux versants de la colline, du Tremblay au nord à la Grange au sud.

Ainsi, le territoire est égrené de départs d'urbanisations qui se sont constitués initialement autour des fermes, la commune étant très agricole avec plus d'une vingtaine d'exploitations encore recensées.

Conformément aux lois d'aménagement et aux documents supra-communaux tel que le SCoT Arve et Salève, le projet politique des élus d'ARBUSIGNY conduit à recentrer l'urbanisation principalement sur le centre village et le hameau principal du Souget avec pour ce dernier, une densification en continuité de la tâche urbaine actuelle et au sein des dents creuses encore disponibles.

Ces deux secteurs accueilleront la majorité de l'urbanisation attendue sur le territoire, les autres hameaux pouvant néanmoins être densifiés au droit des tâches urbaines existantes afin de permettre de combler les espaces interstitiels et de maintenir une vie locale.

## DEFINIR LES EMPRISES DU CENTRE VILLAGE ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DU SOUGET

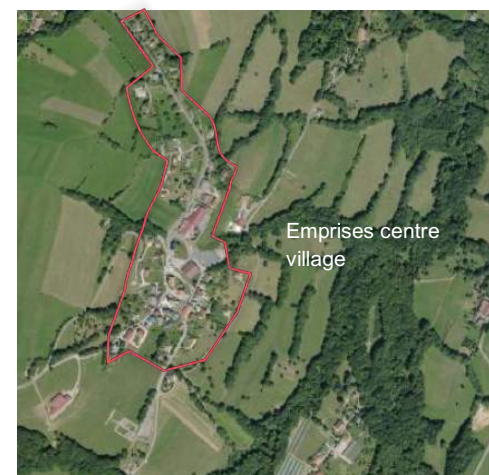
Le PADD permet de définir les emprises du centre village d'ARBUSIGNY avec une urbanisation envisagée en continuité de la tâche urbaine existante, permettant d'étoffer le village dans l'épaisseur et de combler quelques secteurs encore vierges par une urbanisation future.

La nouvelle emprise du centre village s'étendra :

De Champ-Grelaz/ Les Findrolires aux Fins-sud, du nord au sud

Des espaces déjà urbanisés de Champ de Bœuf/ Le Pré des Cours à Sous La Ville d'est en ouest.

La densification du village permettra à terme de proposer une mixité de l'habitat et des fonctions.





La limitation des déplacements motorisés au sein du village, la mutualisation des stationnements, la sécurisation des piétons par le développement des liaisons par modes doux viendra renforcer la qualité de vie au sein du village d'ARBUSIGNY.

La densification se portera également sur le hameau du Souget situé en entrée de commune depuis le territoire voisin de Pers-Jussy.

Ce hameau proche du centre village présente une configuration susceptible de recevoir deux extensions intéressantes au droit des emprises urbaines existantes. Ces extensions viendront combler deux tènements permettant d'accueillir des petites opérations mixtes, composées notamment de typologies intermédiaires.

Que ce soit au sein du chef-lieu ou dans le hameau du Souget, les extensions potentielles d'urbanisation seront phasées dans le temps. Ce phasage est indispensable pour harmoniser l'accueil d'une population nouvelle, qui est estimée à l'horizon du PLU à environ 300 habitants supplémentaires.

#### POSITIONNER ARBUSIGNY AU SEIN DE L'INTERCOMMUNALITE

ARBUSIGNY est classée au sein du SCoT Arve et Salève commune un village rural. A ce titre, la commune devra maîtriser et limiter son développement mais également anticiper les actions à mener au niveau intercommunal.

Les thématiques à porter au niveau l'intercommunalité porteront notamment sur :

- les transports en commun avec essentiellement le transport à la demande (TAD)
- l'économie avec les zones d'intérêt communautaire réservées à l'accueil du développement économique de grande ampleur
- la gestion des activités sportives et des terrains de sports (principalement du foot)
- la gestion de certaines activités culturelles comme la musique
- .../...



## DES EQUIPEMENTS ADEQUATS, QUI REPONDENT AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITE ET DE LA POPULATION

Le positionnement d'ARBUSIGNY à proximité de grandes agglomérations et notamment celle du Genevois, son cadre de vie remarquable et sa desserte rendue de plus en plus aisée avec la diminution régulière de l'enneigement en-dessous de 1000m, rendent la commune extrêmement attractive.

Celle-ci devra anticiper les besoins en équipements non seulement de la population actuelle mais également de la population future et mettre en adéquation les moyens financiers nécessaires.

Sont projetés notamment la création d'un groupe scolaire et la réhabilitation d'une partie des bâtiments scolaires actuels et de la mairie en logements locatifs sociaux.



## UNE URBANISATION QUALITATIVE GARANTE DE LA QUALITE ET DU CADRE DE VIE

L'urbanisation future d'ARBUSIGNY devra permettre de maintenir le cadre de vie présent actuellement et qui contribue à l'attractivité de la commune.

En effet, les extensions devront s'intégrer au mieux aux sites et paysages environnants et ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale, notamment en assurant une cohérence architecturale des futures implantations (*orientation des faitages, définition des surfaces bâties et plantées, implantation sur la parcelle, architecture locale, etc.*)

Concernant le patrimoine, la commune est dotée d'un patrimoine bâti et naturel qu'il s'agira de valoriser avec :

- la protection des édifices remarquables, notamment l'église et l'ancienne poste
- le repérage du petit patrimoine bâti comme les croix et les oratoires
- l'identification possible des bâtiments à forte valeur patrimoniale
- la valorisation du patrimoine paysager et naturel :

et notamment les éléments structurants du paysage comme le glacis qui surplombe le chef-lieu au Pré des Cours, les grandes plages agricoles, les haies bocagères, les vergers ou les ripisylves des ruisseaux qui ont également un rôle environnemental important : maintien des continuités écologiques en favorisant la circulation de la petite faune, protection des lieux de reproduction de la petite faune, stabilité des berges, etc.



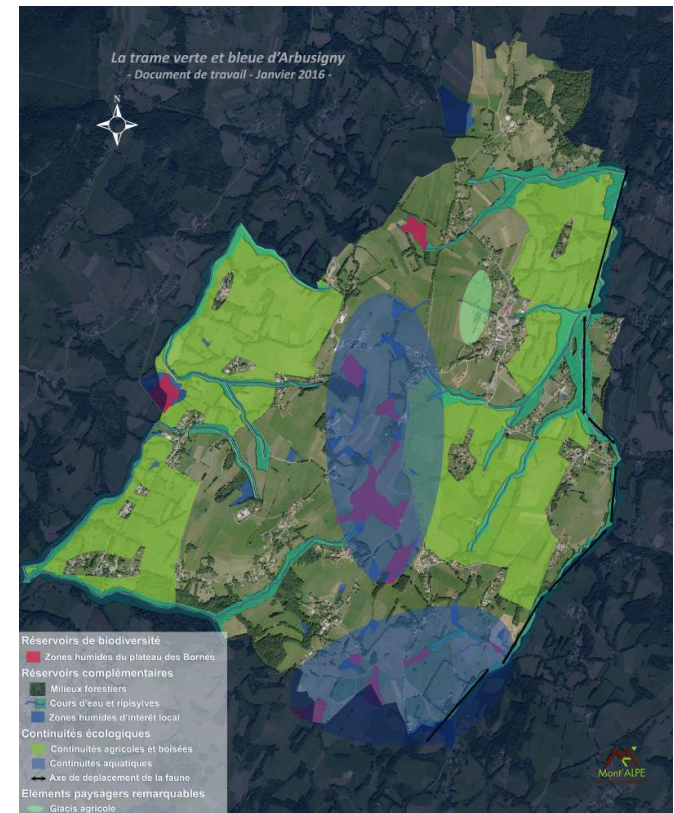
## DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PROTEGES ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE LA COMMUNE

### BIODIVERSITE : PRESERVER L'ENSEMBLE DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET MAINTENIR LEURS FONCTIONNALITES

Les réservoirs de biodiversité sont représentés par le remarquable réseau de zones humides du plateau des Bornes et l'ensemble des milieux naturels complémentaires (cours d'eau et boisements rivulaires). Les vastes espaces agricoles qui caractérisent le territoire d'ARBUSIGNY participent activement au maintien des qualités des réservoirs de biodiversité en formant des continuités écologiques fonctionnelles.

Ces espaces seront préservés :

- par la limitation des extensions de l'urbanisation à deux pôles principaux : le chef-lieu et le Souget
- par le développement des autres hameaux à l'intérieur ou au droit des emprises urbaines existantes
- par la protection des espaces qui contribuent à valoriser les paysages de la commune, notamment le glacié agricole qui permet la mise en valeur de la silhouette du chef-lieu dans le secteur du Pré des Cours
- par la protection des entités agricoles homogènes d'intérêt écologique : zonage Agricole écologique spécifique
- par la protection du réseau de zones humides du plateau des Bornes au travers d'un classement spécifique
- par la protection des continuités écologiques fonctionnelles et le maintien des connexions biologiques et hydrologiques entre les zones humides, au travers d'une trame spécifique appliquée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.



## REDUIRE LES SOURCES DE POLLUTIONS ET MAITRISER LES BESOINS ENERGETIQUES

### LA MAITRISE ET LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

La maîtrise, voire la réduction des consommations énergétiques seront traduites à l'échelle de la commune d'ARBUSIGNY par :

- le développement des énergies renouvelables dans les nouveaux équipements d'intérêt général et collectif



- l'incitation à favoriser les modes d'implantations plus économes en énergie : travail sur les typologies architecturales moins consommatrices dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP), définition possible des implantations sur les parcelles et des volumes, etc.
- l'incitation à introduire des énergies renouvelables et limiter la consommation d'eau dans les quelques secteurs soumis à OAP (récupération des eaux de pluie ou eau chaude sanitaire).

ARBUSIGNY n'est pas concernée par des sources de nuisances sonores dues à des voies à fort trafic routier et n'a pas de voie classée à ce titre.

Néanmoins, des sources de pollutions induites par les déplacements motorisés sur ou en direction du territoire sont potentielles. Elles pourront être limitées grâce d'une part au renforcement du transport en commun et du covoiturage, et d'autre part, par le développement de liaisons piétons/cycles au sein de la commune afin de limiter les déplacements motorisés de courte durée entre les lieux de résidences et les équipements et services à la population.

## PROTEGER LES POPULATIONS CONTRE LES RISQUES NATURELS

Il s'agira de prendre en compte les aléas naturels dans les projets de développement du territoire communal.

## LES ORIENTATIONS SECTORIELLES D'ARBUSIGNY

### L'HABITAT

#### PROPOSER UN PARCOURS RESIDENTIEL AUX HABITANTS EN DIVERSIFIANT L'HABITAT

La diversification de l'habitat dans la commune sera proposée au travers, principalement :

- du respect des typologies imposées par le SCoT Arve et Salève dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, avec 15% d'habitat collectif (reprenant le gabarit des grosses fermes du village), 35% d'habitat intermédiaire (constructions individuelles groupées) et 50% d'habitat individuel.



## IDENTIFIER UN SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

Il s'agira de respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a fixé à 6 le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sur la commune d'ARBUSIGNY. Ces logements seront proposés au cœur du village à proximité des commerces et services à la population, dans la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne poste et de l'école.

## PRESERVER LE PATRIMOINE ET LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE EN ENCOURAGEANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Des dispositions réglementaires permettront une évolution, voire un changement de destination du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire communal, même si de nombreuses bâtisses ont déjà été réhabilitées de manière très qualitative, contribuant ainsi à enrichir le cadre de vie d'ARBUSIGNY.

## LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### PROPOSER UNE OFFRE DE STATIONNEMENTS ADAPTEE

L'offre de stationnements devra être adaptée à la taille de la commune tout en répondant aux besoins des équipements et des quelques commerces de proximité.

Il s'agira de veiller à mutualiser les stationnements afin de limiter les espaces imperméabilisés, notamment dans le cœur du chef-lieu.

L'arrivée du nouveau groupe scolaire permettra d'engager la réflexion sur cette mutualisation, dans le but de maintenir des espaces publics qualitatifs dans le centre du village et non pas uniquement des espaces destinés à la voiture.

## VALORISER LES LIAISONS DOUCES

Les déplacements doux à l'intérieur du village sont déjà sécurisés en grande partie et pourront être améliorés en direction de certains équipements, notamment l'aire de jeux et le Skate Park situés à proximité du cimetière.

Par ailleurs, la commune dispose de nombreux chemins ruraux qui sont support de randonnées et qui permettent des liaisons entre le chef-lieu et certains hameaux. Des connexions pourraient être réhabilitées pour densifier ce réseau.



## FAVORISER LE TRANSPORT EN COMMUN

Les transports en commun ne dépendent pas directement de la commune qui ne dispose que du TAD (transport à la demande). Néanmoins, compte tenu du nombre très important d'actifs qui quitte quotidiennement le territoire, il s'agira d'encourager le co-voiturage afin de limiter les déplacements motorisés et donc la pollution.

## LES RESEAUX D'ENERGIE

La commune ne dispose actuellement pas encore de réseau d'énergie spécifique et n'a pas de projet à l'horizon du PLU.

## LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ARBUSIGNY va disposer de la fibre optique au centre village, dont le réseau est géré par le SYANE.

L'augmentation de la population de la commune s'accompagnera inévitablement par une augmentation des besoins en débit ainsi que par une dématérialisation de certains services municipaux, même si dans les petites communes de la taille d'ARBUSIGNY, la mairie reste un lieu de vie et d'échanges incontournables.

Les services en lignes de la mairie pourront ainsi être développés via le site Internet de la commune.

## L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

La commune dispose de quelques commerces de proximité dans le chef-lieu, plus un café dans le hameau du Vernay. Le PLU a pour objectifs de mettre en place les conditions nécessaires au maintien, voire au développement limité de ces commerces et services à la population, notamment à travers :

- l'arrivée du groupe scolaire et le travail autour des espaces publics du cœur de village



- l'intégration de cheminements piétonniers sécurisés en direction des quelques commerces
- la proposition d'une offre de stationnements adaptée.

Ces éléments devraient permettre une redynamisation du village autour de la fruitière et du café du centre, ainsi que de la nouvelle épicerie qui sont des lieux d'échanges et de lien social importants dans la commune.

## LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

### ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Il s'agira tout d'abord de maintenir de l'activité non nuisante dans l'ensemble des hameaux en permettant aux artisans d'installer leur activité dans leur habitation, afin d'une part de maintenir des emplois dans la commune et d'autre part, de ne pas avoir des « hameaux dortoirs » sans vie au quotidien.

Il s'agira également de permettre le développement du point de vente de la fruitière et le maintien de la nouvelle épicerie, toutes deux situées au cœur d'ARBUSIGNY.

### VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole à ARBUSIGNY reste importante en terme de nombre d'exploitations encore présentes sur le territoire. Afin d'assurer leur pérennité, il s'agira :

- de respecter les entités agricoles structurantes et notamment les grandes parcelles nécessaires à l'activité en évitant leur morcellement
- de préserver les circulations agricoles autour des exploitations
- de permettre une pluriactivité avec le développement du tourisme vert
- de maintenir le caractère rural d'ARBUSIGNY en limitant la consommation des espaces en direction des exploitations
- de densifier et compléter les secteurs déjà consommés du centre village et du Souget avant se s'étendre sur de nouvelles plages agricoles.





## CONFIRMER LA VOCATION RECREATIVE DU PLATEAU DES BORNES

ARBUSIGNY est implantée sur le site très qualitatif du Plateau des Bornes, qui s'étend également sur les deux autres communes de Menthonnex et Evires.

Le Plateau est jalonné par des chemins de randonnées pédestre et équestre très fréquentés, non seulement par les habitants de la commune mais également par ceux des communes voisines.

Il s'agira donc de confirmer la vocation récréative du Plateau, en veillant à ce qu'elle continue à s'exercer en bonne entente avec l'activité agricole et la préservation des milieux naturels en présence, notamment le réseau de zones humides.



## LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### LES OBJECTIFS CHIFFRES DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La commune d'ARBUSIGNY est soumise à la loi Montagne qui précise et encadre son développement et qui a pour vocation de protéger les espaces agricoles et naturels des territoires de montagne.

En outre, le territoire d'ARBUSIGNY est compris dans le périmètre du SCoT Arve et Salève qui a classé la commune en village rural et qui, à ce titre, a défini une surface maximale de 15 ha d'urbanisation future, dont 7 ha ont déjà été consommés depuis l'entrée en vigueur du SCoT.

Le PLU d'ARBUSIGNY respectera donc les données supra-communales et ne dépassera pas la surface totale d'environ **6 ha** de consommation d'espace pour l'accueil d'environ 300 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU c'est à dire 2027.

### LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La lutte contre l'étalement urbain est assurée en tout premier lieu par le recentrage de l'urbanisation sur deux pôles principaux : le centre village et le hameau du Souget. Par ailleurs, le maintien des coupures vertes entre hameaux permettra de limiter le développement linéaire de l'urbanisation. Enfin, le respect des typologies architecturales énoncées dans le SCoT conduira à une densification des constructions et de fait à minimiser la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

