DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE PERS-JUSSY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant la modification n°2 du PLU en date du 5 novembre 2026. »

Le Maire,
Isabelle ROGUET

PIECE N°5 DU DOSSIER DE PLU

PERS-JUSSY
Novembre 2026

muriel conord-carde
architecte dplg urbaniste

christophe devouassoux
juriste

Mont'ALPE
Environnement

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'Article R151-6 du Code de l'Urbanisme définit les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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 R151-7 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 sont une première traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Elles permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les secteurs stratégiques de PERS-JUSSY, ou sur l'ensemble du territoire communal pour les OAP thématiques transversales.

Elles sont ainsi rédigées en cohérence avec le PADD.

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 comportent des schémas de principes qui s'imposent en termes de compatibilité. Ainsi, 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.

Les propositions d'implantations des bâtiments restent des exemples d'aménagement qui ne constituent que des hypothèses et non des plans à reproduire.

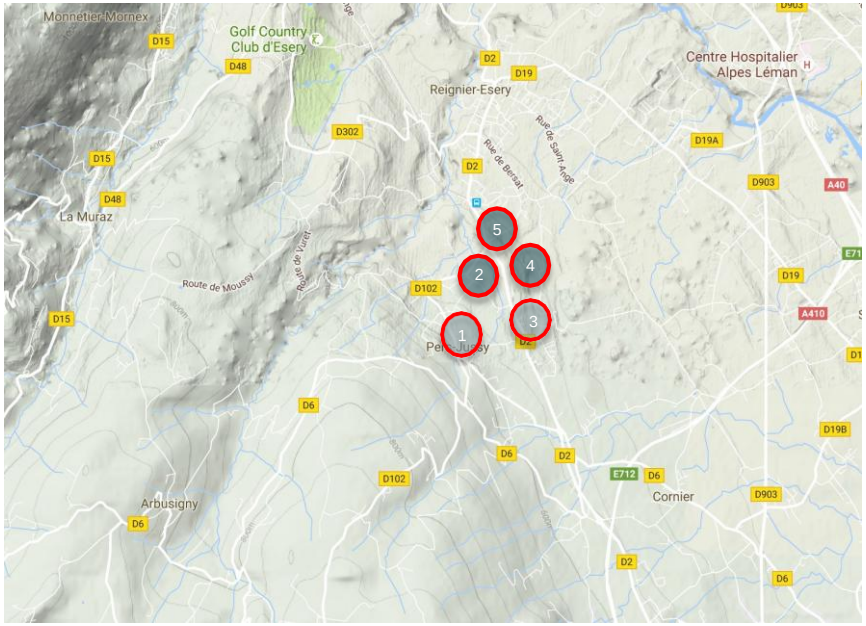
Par ailleurs, des dispositions réglementaires ont être inscrites au sein du règlement écrit du PLU dans les zones concernées par les OAP. Ces dispositions réglementaires, qui concernent certaines conditions d'ouverture à l'urbanisation, sont quant à elles opposables en termes de conformité.

REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A OAP



SECTEURS SOUMIS À OAP

1. Densification du centre bourg
2. Densification du hameau de Jussy
3. Gestion de l'aménagement du hameau de Loisinges
4. OAP thématique de densification des secteurs d'habitat résidentiel
5. OAP thématique sur les modes doux de déplacement
6. OAP thématique « Divisions Parcellaires » (territoire communal)
7. OAP thématique « Gestion de la pente » (territoire communal)



OAP N°1

DENSIFICATION DU CENTRE BOURG – SECTEUR MAIRIE

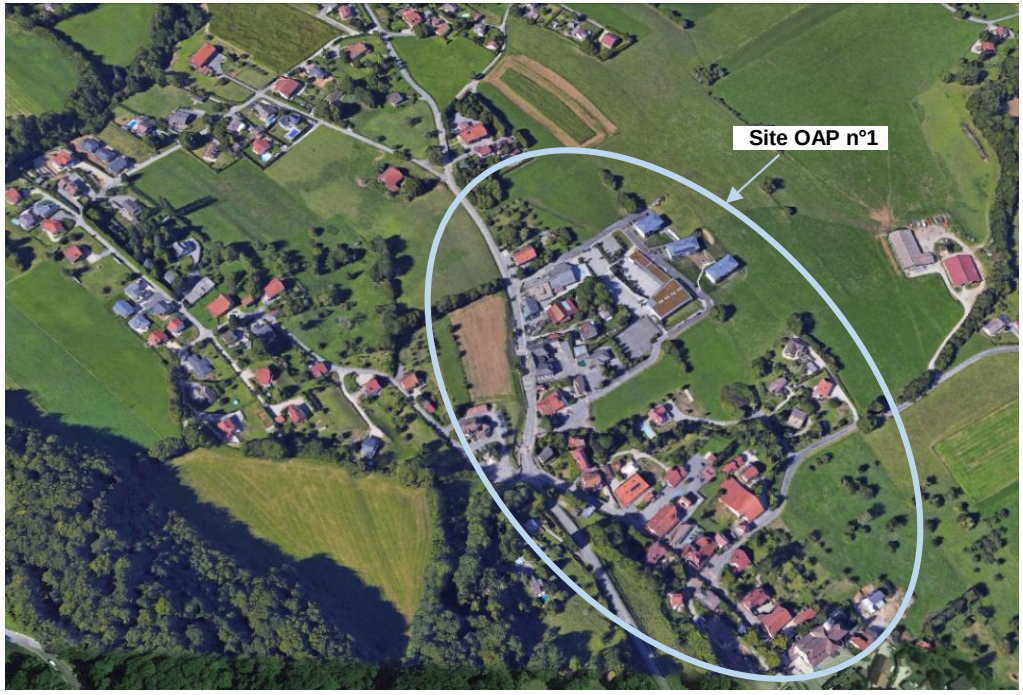
SITUATION

L'OAP n°1 concerne la densification du centre bourg de PERS-JUSSY, sur les tènements implantés autour des principaux équipements publics.

Localisés autour du pôle Mairie-Ecoles, ils permettront à long terme d'accueillir la principale extension d'urbanisation de la commune.

En effet, plusieurs tènements encore vierge d'urbanisation sont situés dans le périmètre du centre bourg, en continuité de divers équipements publics ou des logements collectifs construits récemment.

Ce secteur permettra en outre de marquer l'entrée du centre bourg de PERS-JUSSY depuis la commune voisine de Reignier.



PREVISION DU PLU

Compte tenu de la localisation des tènements concernés en plein cœur de bourg, il est apparu indispensable de fixer des principes d'aménagement pour encadrer le futur développement.

Les tènements sont classés en zones AUb, Ue et AU et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par diverses contraintes présentées avec le schéma de principe ci-après.

OBJECTIFS ET ENJEUX

Les tènements s'étendent sur une surface cumulée d'environ 2,7 ha et constituent la principale zone d'extension de l'urbanisation du bourg de PERS-JUSSY.

Ils permettront d'accueillir un habitat dont les typologies et la mixité des fonctions seront diversifiées.

Ils accueilleront également des équipements et services à la population complémentaires à ceux existants sur le secteur qui conduiront à renforcer la centralité du bourg, comme des logements intergénérationnels.

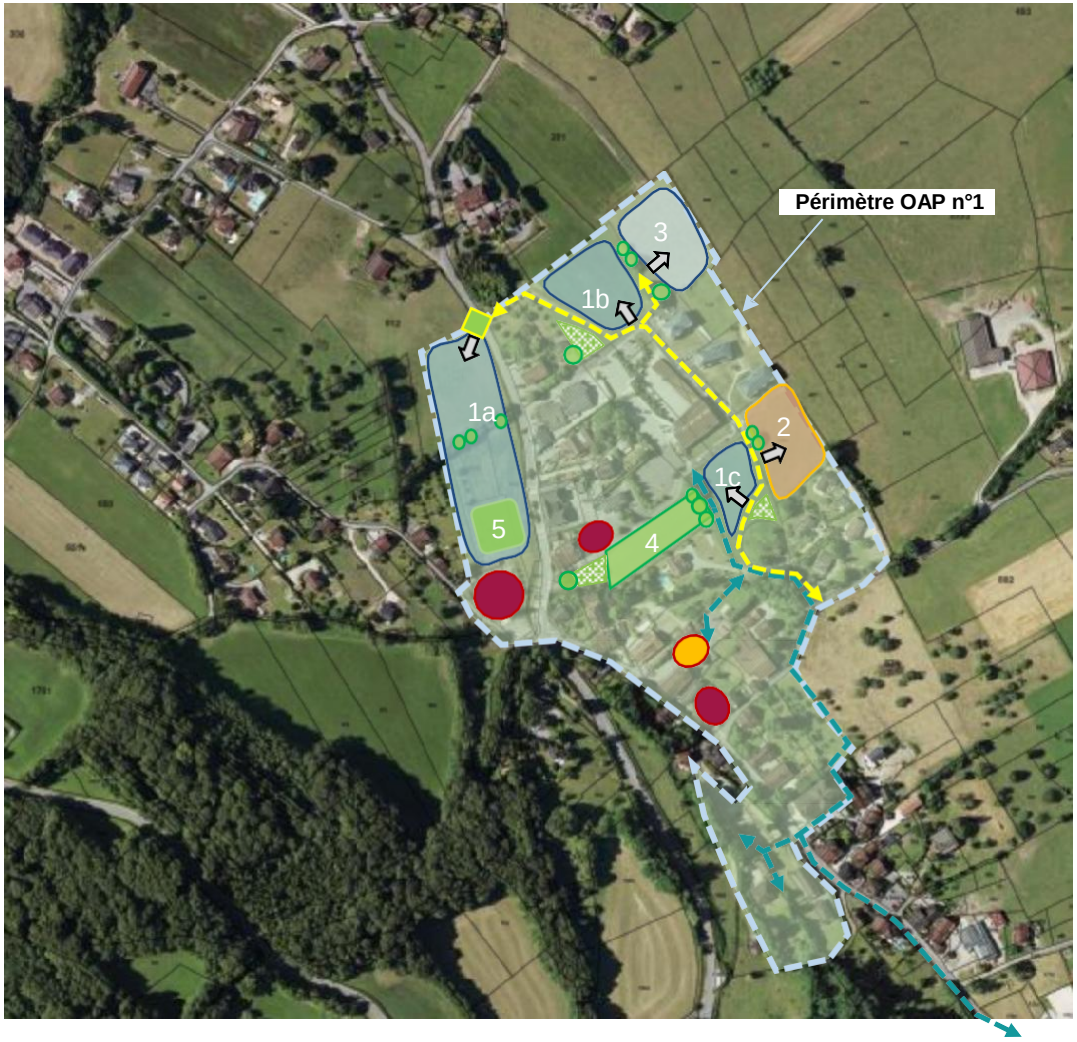
Les futures extensions devront en outre permettre un raccordement par modes doux aux autres secteurs d'équipement publics de la commune, implantés autour de l'Eglise, jusqu'aux terrains de sports.

Des connexions de voies piétons/cycles permettront ainsi de sécuriser les déplacements au sein du centre bourg de PERS-JUSSY.

SCHEMA DE PRINCIPES

Les grandes orientations pour le développement et la densification du centre bourg de PERS-JUSSY sont illustrées par le schéma de principes ci-dessous.

Les conditions définies ci-après devront en outre être respectées pour l'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone.



CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°1 concerne plusieurs tènements dont la surface avoisine les 27'300 m².

La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'environ 160 logements dont 71 logements locatifs sociaux (LLS) : 43 en zone Ue et 28 en AU.

LEGENDE

- Typologie d'habitat collectif (1a, 1b, 1c) dans les secteurs repérés sur le schéma de principe
- Typologie d'habitat intermédiaire (2) dans le secteur repéré sur le schéma de principe
- Création de logements intergénérationnels avec 100% de logements sociaux (3)
- Commerces de proximité / projet de pôle médical
- Identification de l'entrée du bourg à long terme par un aménagement approprié
- Principe d'accès
- Principe de desserte principale de l'OAP n°1
- Création d'un maillage de voies piéton /cycle permettant de compléter le réseau en direction des autres équipements et services
- Création d'un espace public végétalisé (4)
- Maintien d'un espace public végétalisé face à la mairie (5)
- Maintien des structures végétales existantes
- Mutualisation des stationnements existants et futurs en surfaces en privilégiant les stationnements à forte valeur paysagère et une limitation de l'imperméabilisation des sols
- Périmètre de l'OAP n°1

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les différents secteurs d'urbanisation nouvelle pourront être aménagés indépendamment les uns des autres dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-contre et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les 6 chapitres ci-dessous sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Dans les secteurs 1a, 1b et 1c, les logements devront être édifiés sous forme d'habitat collectifs ou intermédiaire, avec une densité minimale de 50 logements par hectare.

Dans le secteur 2, les logements devront être édifiés sous forme d'habitat intermédiaire, avec une densité minimale de 25 logements par hectare.

Le secteur 3 sera réservé à la réalisation de logements intergénérationnels.

Pour chaque secteur, une réflexion sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être menée, avec notamment la création de marges vertes de reculements et d'espaces tampons aux pourtours des opérations.

Les projets devront par ailleurs maintenir les percées et les vues sur le grand paysage, ainsi que 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.

Il s'agira également de créer un espace public végétalisé (4) au cœur de l'OAP n°1, espace de lien social entre les secteurs d'habitat et les équipements publics.

Enfin, le glacis situé face à la mairie (5) devra être maintenu comme espace naturel de proximité, permettant d'assurer la transition entre la future zone de logements 1a et les commerces de proximité.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs 1a, 1b et 1c, une servitude de mixité sociale de 30% est imposée. Ces secteurs devront ainsi accueillir 30% de logements locatifs sociaux.

Dans le secteur 3, une servitude de mixité sociale de 100% est imposée pour l'accueil des logements intergénérationnels.

Ces logements intergénérationnels ainsi que les nouveaux programmes de logements collectifs et intermédiaires viendront diversifier les fonctions du secteur qui accueille essentiellement des équipements d'intérêt général et collectif et les quelques commerces de proximité du bourg.

Le projet de pôle médical permettra par ailleurs de proposer une mixité des fonctions dans le bourg.

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.

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 du tracé de la desserte principale de l'OAP n°1.

Cette desserte principale devra être conçue dans le prolongement des dessertes existantes, de manière à assurer une sécurisation des déplacements à la fois dans les zones de logements et autour des équipements scolaires et d'intérêt général, tout en limitant les surfaces de voiries.

Un maillage de voies douces sécurisées est également à créer ou à poursuivre, afin de sécuriser les déplacements non seulement à proximité des zones d'urbanisation nouvelle du nord du bourg, mais également en lien avec les équipements publics situés plus au sud (école de musique, salles des associations, équipements sportifs et de loisirs, etc.).

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°1.

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

Un point d'apport volontaire végétalisé concernant la collecte des déchets devra être intégré au sein de l'OAP n°1, de préférence à proximité des espaces de stationnements.

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.

Une mutualisation des places situées à proximité de certains équipements ou commerces de proximité existants ou à venir permettra de renforcer l'attractivité du bourg de PERS-JUSSY et d'assurer un développement de son offre commerciale.

Desserte par les transports en commun

Les transports en commun sont peu présents à PERS-JUSSY et sont essentiellement localisés sur la commune voisine de Reignier.

C'est pourquoi un réseau de cheminements piétonniers a été envisagé sur l'ensemble de la commune afin de permettre un accès piétonnier sécurisé notamment au pôle gare qui sera le lieu à court terme de desserte en transports en communs le plus proche du centre bourg de PERS-JUSSY.

OAP N°2

DENSIFICATION DU HAMEAU DE JUSSY

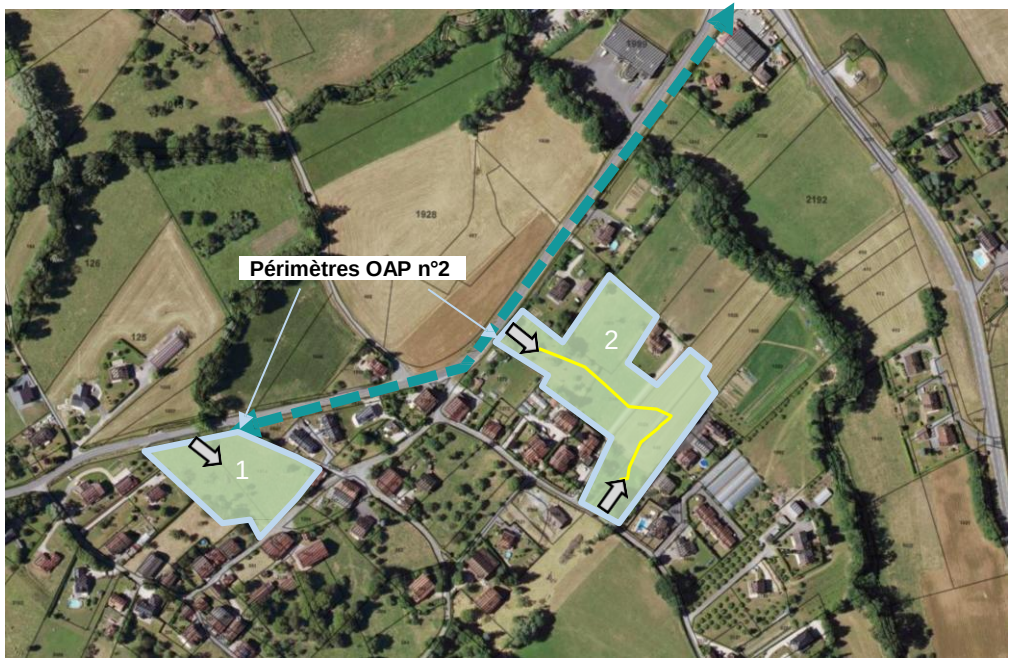
SITUATION

Le hameau de JUSSY est l'un des hameaux principaux de PERS-JUSSY. Il est situé à proximité de la commune de Reignier et de sa gare, futur pôle d'échange au niveau des transports.

L'arrivée à court/moyen terme d'un transport en commun en liaison directe avec l'agglomération genevoise ne sera pas sans incidence pour la commune.

C'est pourquoi il a été décidé d'anticiper la pression foncière inévitable et de favoriser une densification du hameau de JUSSY à l'intérieur de ses emprises.

SCHEMA DE PRINCIPES



NB : Les 2 périmètres étant classés en zones AU, les principes d'aménagement proposés restent volontairement sommaires.

PREVISION DU PLU

Les deux tènements concernés sont entièrement desservis par les réseaux. Leur classement en zone Uc dans le PLU en cours de révision en atteste.

Néanmoins, compte tenu de la taille de ces deux zones et du nombre de logements important qu'elles pourraient engendrer, il a été décidé de phaser leur urbanisation dans le temps et de les reclasser en zones AU dans le PLU révisé.

La présente OAP conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones au respect des conditions d'aménagement fixées ci-dessous.

Ces zones d'urbanisation futures pourront ainsi être ouvertes par le biais d'une procédure de modification du PLU.

OBJECTIFS ET ENJEUX

Il s'agit de densifier le second hameau de PERS-JUSSY après le bourg.

Il présente en effet deux tènements d'une surface importante dont l'urbanisation devra être encadrée afin de limiter les consommations d'espaces dans un secteur de la commune qui redevient stratégique du fait sa proximité d'avec le pôle gare de Reignier.

CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°2 concerne deux tènements d'environ 23'000 m².

La capacité d'accueil de la zone est d'environ 72 logements dont 22 logements locatifs sociaux.

LEGENDE

- Principes d'accès
- Principe de desserte de la zone 2
- Création d'un maillage de voies piéton/ cycle permettant de compléter le réseau en direction du pôle gare de Reignier
- Périmètres de l'OAP n°2

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Il s'agira de proposer une gestion d'aménagement portant sur l'ensemble de chacun des deux périmètres, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées.

Le schéma de principe ci-avant ainsi que les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les 6 chapitres ci-dessous devront également être respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les logements devront être édifiés sous forme d'habitat intermédiaire, avec une densité minimale de 30 logements par hectare.

Pour chacun des deux secteurs, une réflexion sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être menée, avec notamment la création d'espaces tampons aux pourtours des opérations dans le but de préserver les transitions avec les constructions existantes.

Les projets devront par ailleurs maintenir les percées et les vues sur le grand paysage, ainsi que 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

Dans chacun des deux secteurs, une servitude de mixité sociale de 30% est imposée. Ces secteurs devront ainsi accueillir 30% de logements locatifs sociaux.

Compte tenu de la proximité de la zone commerciale de PERS-JUSSY et du pôle gare de Reignier, les nouveaux programmes de logements intermédiaires pourront accueillir également des activités compatibles avec la fonction d'habitat.

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.

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 102 et de la route du Vuarapan pour le secteur 2.

Une voie douce sécurisée est à créer afin de sécuriser les déplacements depuis les deux futurs secteurs d'habitat en direction du pôle gare de Reignier.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte des deux 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 « visiteurs » devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Desserte par les transports en commun

La desserte par transports en commun sera assurée via la nouvelle voie piétonne envisagée jusqu'au pôle gare de Reignier.

OAP N°3

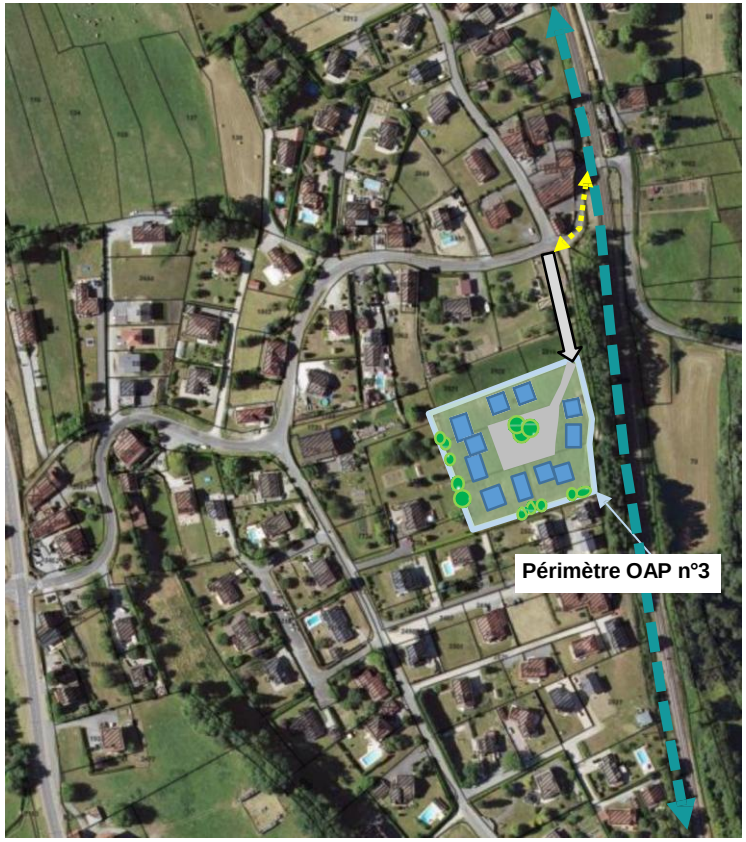
GESTION DE L'AMENAGEMENT DU HAMEAU DE LOISINGES

SITUATION

Le hameau de LOISINGES est un hameau constitué essentiellement d'habitat résidentiel individuel, qui s'est étendu en aval de la route départementale n°2, jusqu'à la voie ferrée qui a contenu l'évolution de l'urbanisation.

Au cœur du tissu urbanisé, persiste un tènement vierge équipé par les principaux réseaux mais dont la desserte est à encadrer.

SCHEMA DE PRINCIPES



LEGENDE

- Typologie d'habitat intermédiaire ou individuel
- Respect du principe d'accès à la zone
- Connexion avec le réseau piétonnier futur
- Liaison douce future du pôle gare de Reignier au hameau de Chevrier
- Périmètre de l'OAP n°3

PREVISION DU PLU

Le tènement concerné est desservi par les réseaux mais sa desserte le long de la voie ferrée est délicate et reste à encadrer.

Un classement en zone AUc a donc été retenu au sein du PLU révisé.

OBJECTIFS ET ENJEUX

Ce tènement d'une surface de près de 0,75 hectare n'a pas été inclus dans l'OAP thématique de Densité n°4 car son accès est problématique et ne pourra pas supporter une trop forte densité de constructions, qui induirait des déplacements de véhicules difficiles à gérer au sein d'un quartier d'habitation.

Néanmoins, une densité minimale de 15 logements par hectare est imposée afin de limiter les consommations d'espace sur le territoire communal.

NB : l'implantation des bâtiments est mentionnée uniquement à titre indicatif.

CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°3 concerne un tènement d'environ 7'450 m^2. La capacité d'accueil de la zone est d'environ 11 logements.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du tènement devra être proposé. Il sera réalisable au maximum en deux tranches, dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de chaque tranche et l'espace vert commun sont réalisées.

Le schéma de principe ci-avant ainsi que les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les 6 chapitres ci-dessous devront également être respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les logements devront être édifiés sous forme d'habitat individuel dense ou intermédiaire, avec une densité minimale de 15 logements par hectare.

Une réflexion sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être conduite, avec notamment la création d'un espace vert commun au cœur de l'opération. Une approche paysagère devra permettre de préserver les transitions avec les constructions existantes.

Les projets devront par ailleurs maintenir les percées et les vues sur le grand paysage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur a une fonction d'accueil uniquement de l'habitat. Néanmoins le règlement de la zone AUc permet l'implantation d'activités compatibles avec la fonction d'habitat (profession libérale par exemple).

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.

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 de la route de Loisinges.

Une connexion sera à créer afin de rejoindre la future liaison douce envisagée le long de la voie ferrée depuis la gare de Reignier jusqu'au hameau de Chevrier et qui pourrait se poursuivre jusqu'à la gare de La Roche sur Foron.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte du tènement concerné 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 « visiteurs » devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Desserte par les transports en commun

La desserte par transports en commun n'est pas assurée pour ce secteur de la commune mais un accès au pôle gare de Reignier sera assuré à terme via la nouvelle voie piétonne envisagée le long de la voie ferrée.

OAP N°4

OAP THEMATIQUE DE DENSIFICATION DES SECTEURS D'HABITAT RESIDENTIEL

SITUATION

La commune de PERS-JUSSY est historiquement composée de très nombreux hameaux disséminés sur l'ensemble de son territoire.

Le territoire de plaine est le plus accessible, le mieux desservi par les réseaux et le plus urbanisé.

L'OAP thématique de densité concerne ainsi 3 tènements de plaine supérieurs à 3000 m^2, inscrits en dents creuse au sein de la zone Uc et donc tout à fait aptes à recevoir une densification.



PREVISION DU PLU

Les tènements concernés sont desservis et insérés au cœur de zones déjà très largement urbanisées.

Leur classement en zones Uc a donc été maintenu au sein du PLU révisé.

O

Les lois d'aménagement ainsi que le respect des dispositions du SCoT Arve et Salève concernant les typologies a conduit les élus à proposer une OAP thématique et transversale pour la densification des quelques tènements supérieurs à 3000 m^2 sur la commune.

Les tènements identifiés devront respecter une densité minimale de 20 logements par hectare afin de limiter les consommations d'espaces.

Les typologies d'urbanisation acceptées seront l'habitat intermédiaire.

CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°4 concerne 3 secteurs d'une surface totale d'environ 10'300m^2 (3'400 + 3'300 + 3'600 m^2).

La capacité d'accueil de l'ensemble des tènements concernés est d'environ 21 logements.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des quatre tènements devra être proposé. Il sera réalisable au maximum en deux tranches, dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de chaque tranche sont réalisées.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les 6 chapitres ci-dessous devront également être respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les logements devront être édifiés sous forme d'habitat individuel dense ou intermédiaire, avec une densité minimale de 20 logements par hectare pour chacun des secteurs.

Une réflexion sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être conduite, afin de permettre une préservation des transitions avec les constructions existantes.

Les projets devront par ailleurs maintenir les percées et les vues sur le grand paysage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ces secteurs ont une fonction d'accueil uniquement de l'habitat. Néanmoins le règlement de la zone Uc permet l'implantation d'activités compatibles avec la fonction d'habitat (profession libérale par exemple). Concernant les logements sociaux, les opérations futures devront respecter les règles de la zone Uc.

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.

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 secteurs étant situés en dents creuses au sein d'espaces bâtis, leurs accès sont réalisables par les voies existantes.

Trois d'entre eux sont par ailleurs situés à proximité des deux futures liaisons douces à créer entre le hameau de Jussy et le pôle gare ainsi que le long de la voie ferrée.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte des tènements concernés par l'OAP n°4.

Le raccordement à l'assainissement collectif ou à une filière d'assainissement autonome conforme est 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 « visiteurs » devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Desserte par les transports en commun

La desserte par transports en commun n'est pas assurée directement pour ces secteurs de la commune qui disposeront néanmoins à terme d'un accès au pôle gare de Reignier via le futur réseau piétonnier.

OAP N°5

OAP THEMATIQUE SUR LES MODES DOUX DE DEPLACEMENT

SITUATION

La commune de PERS-JUSSY dispose de sentiers de randonnées qui permettent de jalonner le territoire principalement dans sa partie sommitale, avec notamment le sentier de la Colline et le sentier des Rocailles.

L'OAP thématique sur les modes doux de déplacement concerne l'ensemble des voies douces qui pourraient être connectées entre elles pour densifier le réseau piétonnier de plaine, proche de la future densification du bourg.

PREVISION DU PLU

La traduction réglementaire au sein du PLU se fera principalement par le biais d'emplacements réservés.

OBJECTIFS ET ENJEUX

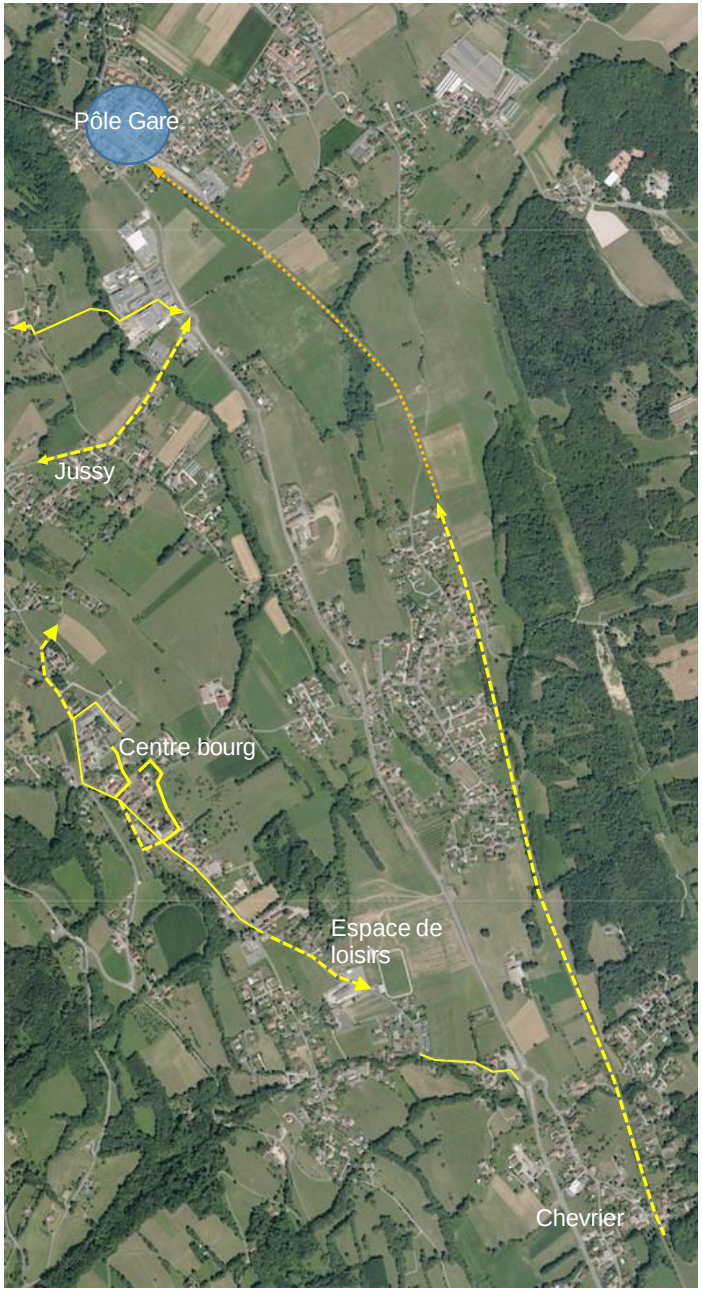
Il s'agit d'identifier les cheminements piétons cycles de plaine existants et futurs en veillant à préserver les connexions qui permettraient à terme à la commune de disposer d'un véritable plan de desserte par modes doux.

Les éléments identifiés conduiront à rapprocher les zones d'habitat des services et équipement d'intérêt général et collectif, comme par exemple le pôle gare de Reignier ou le stade de foot.

Les déplacements piétonniers ou cycles entre habitat et équipements permettront ainsi de limiter les déplacements motorisés au sein du territoire communal.

LEGENDE

- Voie piétonne existante
- Voie à créer
- Portion qui pourrait être créée sur la commune voisine de Reignier



CONTEXTE

La commune de Pers-Jussy, située en Haute-Savoie, est rattachée au Programme Local de l'Habitat 2023–2029 de la CC Arve et Salève ainsi qu'au SCoT Cœur du Faucigny. Les directives visent à encadrer le morcellement des terrains, pour garantir un développement urbain structuré et cohérent, qui respecte par ailleurs une sobriété foncière.

Connaissant une pression foncière importante de fait de sa proximité avec l'agglomération genevoise, la commune de Pers-Jussy connait un essor démographique conséquent. Il convient alors de ne pas encadrer uniquement le développement urbain via les secteurs d'extension mais également d'encadrer la densification du tissu urbain existant. C'est pourquoi les questions des dents creuses, des divisions parcellaires et des servitudes de passage sont à mettre en évidence pour définir les prochaines OAP au sein du Plan Local d'Urbanisme de Pers-Jussy.

L'objet de cette OAP thématique « Divisions parcellaires » est de donner une base de cadrage pour assurer une densification raisonnée et cohérente du tissu urbain.



Source : Mairie de Pers-Jussy

Les possibilités de développement au sein des zones déjà urbanisées sont nombreuses et variées. Ces opportunités se présentent principalement sous deux formes :

1. ***Les « dents creuses »***

Ce sont des parcelles entièrement non bâties situées au cœur des zones déjà urbanisées, telles que :

- Des terrains vierges au sein des hameaux
- Des espaces non construits dans le village
- De petites parcelles enclavées entre des bâtiments existants

Ces espaces, aussi appelés « dents creuses », sont généralement constructibles et offrent un potentiel de densification sans étalement urbain.

2. ***Les divisions parcellaires***

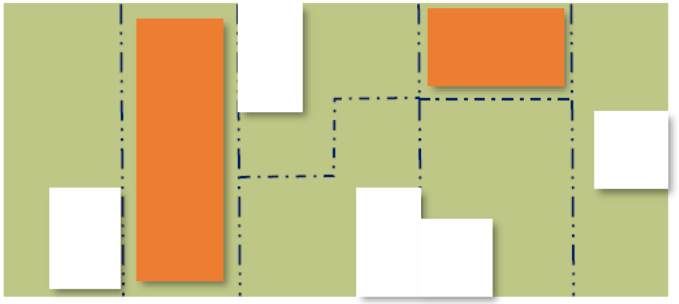
Il s'agit des possibilités de redécoupage de parcelles existantes dans les zones constructibles, notamment :

- Les grands terrains pouvant être divisés
- Les fonds de jardins suffisamment grands
- Les parcelles avec un potentiel de densification

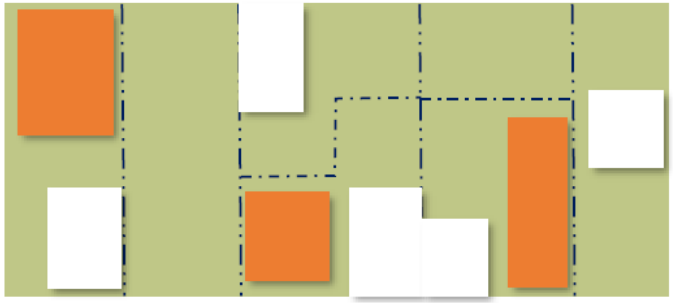
Cette orientation d'aménagement et de programmation **s'applique sur les secteurs U et AU** (à urbaniser) quelle que soit la destination des bâtiments projetés et quelle que soit la nature de l'existant. L'objectif de ces secteurs est la densification du tissu existant.
Afin de favoriser une densification acceptable, il est nécessaire d'analyser différents paramètres avant tout projet de construction :

- L'orientation des bâtis
- La pente du terrain
- L'accès au terrain
- Les vues possibles
- L'implantation et la nature des constructions existantes sur le terrain mais aussi en périphérie
- Le stationnement
- Les espaces verts et interfaces

Exemple de dents creuses



Exemple de découpages parcellaires



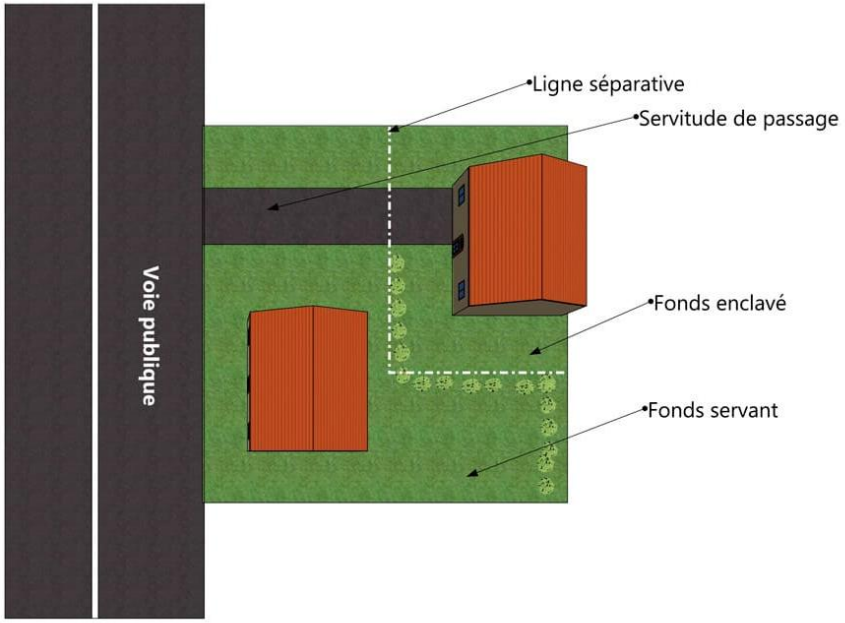
Source image : Altereo

Les servitudes de passage

Afin d'assurer la desserte des parcelles situées en retrait, la mise en place d'une servitude de passage devra être étudiée pour relier les nouvelles constructions à la voie publique.

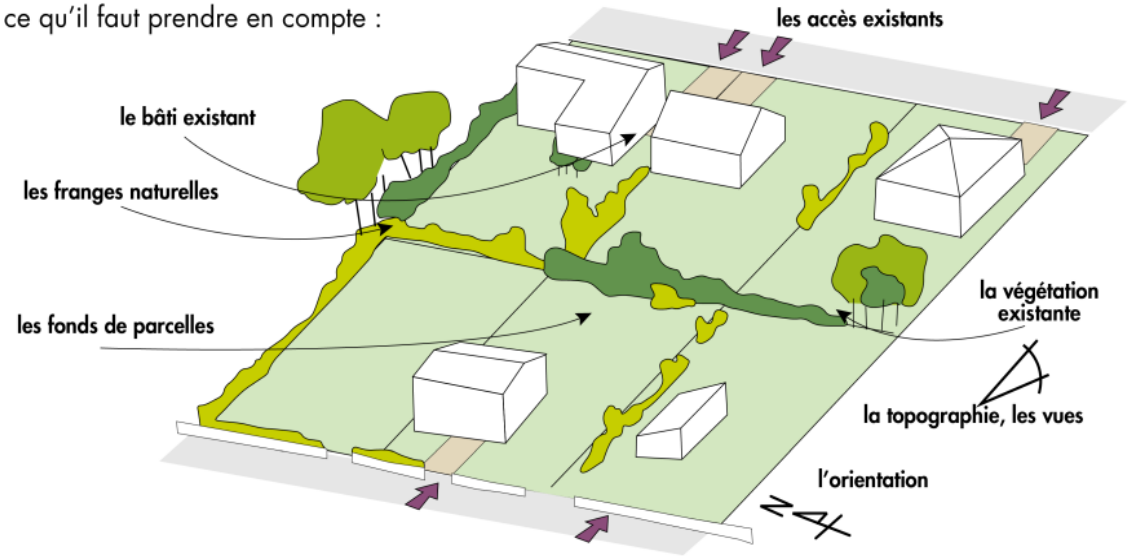
Les parcelles servantes doivent ainsi intégrer un espace d'une largeur de 4 à 6 mètres environ en prévision d'une division parcellaire et servitude future. Cette servitude intègre également le passage des réseaux et devra être aménagée de manière à garantir un accès sécurisé aux différents usagers ainsi qu'un certain respect du voisinage.

A noter : Selon l'article 682 du code civil, le propriétaire d'un fonds enclavé qui n'a pas d'issue sur la voie publique ou pas d'issue suffisante par rapport à son activité, peut demander à un droit de passage chez son voisin.

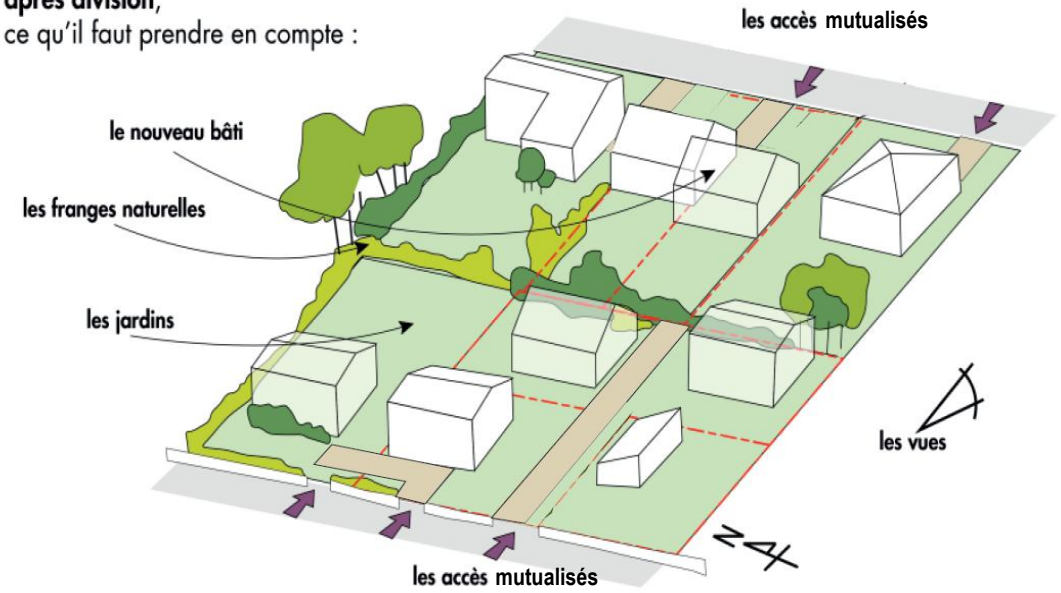


Source image : www.veetruv.fr/

avant toute division,
ce qu'il faut prendre en compte :



après division,
ce qu'il faut prendre en compte :



Source image : commune de Vailhauques, Krépis Urbanisme & territoire, Jérôme

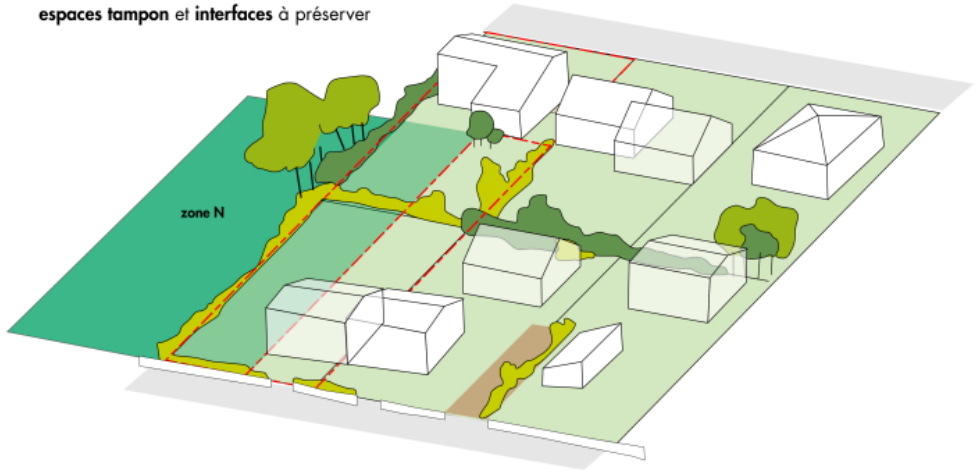
L'implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espaces réellement utilisables (en jardin, pour une construction future, etc..)

- **Eviter la perte d'espace** sur les plus petites parcelles
- **Mutualiser le stationnement** entre voisins

Composition paysagère et urbaine

- **Les constructions devront s'intégrer à la pente** (voir OAP thématique gestion de la pente)
- **Permettre la création d'espaces libres en pleine terre**
- **Préserver les cœurs d'îlots végétalisés, et les continuités écologiques** ; les divisions ne doivent pas supprimer des éléments naturels existants (grands arbres, haies, etc).



Source image : commune de Vailhauques, Krépis Urbanisme & territoire, Jérôme Berquet

RECOMMANDATIONS

Préserver l'intimité entre voisins

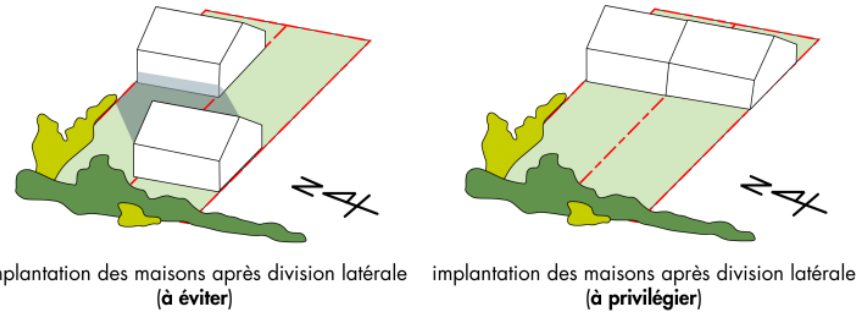
La division/construction implique une certaine densification du bâti et l'arrivée de nouveaux habitants. Il est donc primordial de veiller à ce que les nouvelles habitations s'insèrent en douceur dans les quartiers existants. Pour cela, les divisions doivent préserver l'intimité de chacun en préservant les vues et en ménageant suffisamment d'espaces libres (interfaces et lisières végétales) entre les habitations.

- **Limiter les vis-à-vis** ; les divisions doivent permettre une implantation « raisonnée » des nouvelles habitations suivant plusieurs objectifs : une distance suffisante entre les constructions (quand elles ne sont pas mitoyennes), des façades avec ouvertures principales qui ne sont pas face à face, une implantation privilégiant les ouvertures principales sur rues ou sur cours communes.
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à **optimiser l'ensoleillement et les vues** pour l'ensemble des constructions (projetée et existantes).
- De même, il sera nécessaire de démontrer que le projet prévoit **l'existence de lieux extérieurs aux constructions,** favorisant ainsi l'intimité. Pour ce faire, il pourra être utilisé des effets de cour, la mitoyenneté des constructions, la création de bosquets de séparation…
- **Mutualiser les haies et les clôtures mitoyennes** : cela permet de conforter le dimensionnement de l'interface et d'avoir un traitement homogène et qualitatif.

Enjeux architecturaux

Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Leur architecture devra être particulièrement soignée si ces éléments donnent sur la rue.

Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres). Ils seront placés sur les parties nord des tènements afin de dégager des espaces verts au sud. Cela peut nécessiter de dissocier les garages et stationnements des constructions principales. Pour les habitations, des protections pourront éviter les surchauffes d'été sont à prévoir.



implantation des maisons après division latérale **(à éviter)**

implantation des maisons après division latérale **(à privilégier)**

Source image : commune de Vailhauques, Krépis Urbanisme & territoire, Jérôme Berquet

RECOMMANDATIONS

Gestion des accès

Tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu. Des servitudes de passages devront être envisagées en cas de besoin.

- **Les accès seront minimisés en surface, en longueur et en largeur et en imperméabilisation des sols**. Cela signifie que les stationnements seront au plus près des voies de desserte même si, par exemple, il a été fait le choix d'une construction en haut d'un terrain desservi par le bas.
- **Les accès seront regroupés**, y compris avec l'existant quand il y a un découpage parcellaire

En cas de division parcellaire :

- Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division ;
- Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division en remplacement de l'accès préexistant ;

En cas de dents creuses :

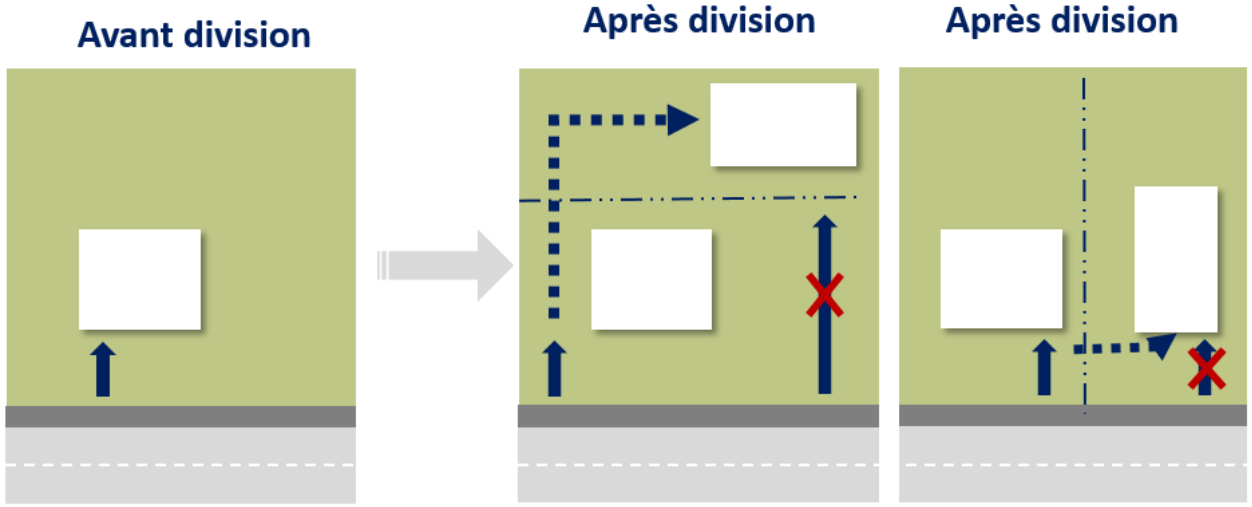
Tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

- Lorsqu'un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite :
  - Soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite lorsque cela est possible.
  - Soit en contigu avec ce dernier.
- A une distance d'environ 15 m d'un accès déjà existant dans les autres cas, sauf impossibilité technique.

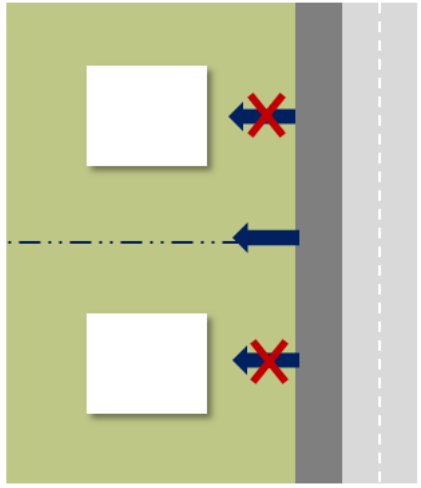
Gestion des accès

Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction issu d'une division parcellaire :

« excepté dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu depuis l'accès existant préalablement à ladite division »



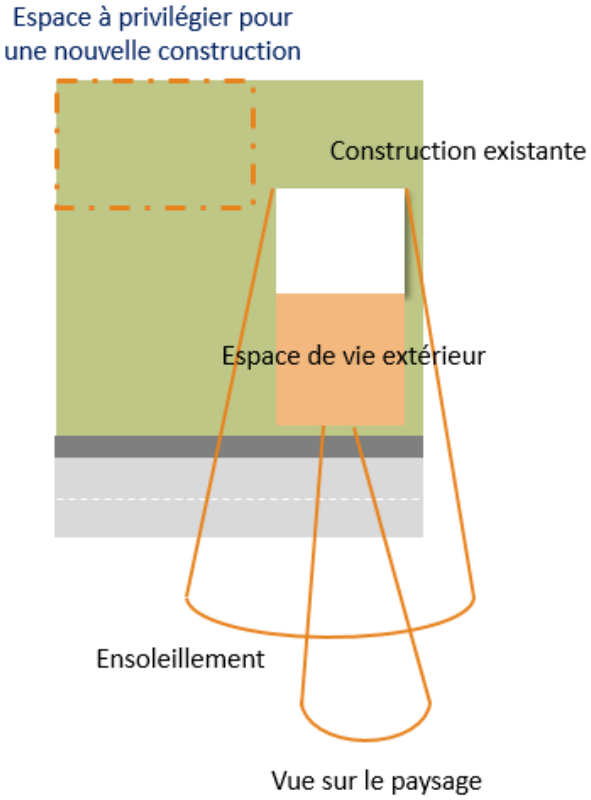
Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction au sein d'une dent creuse



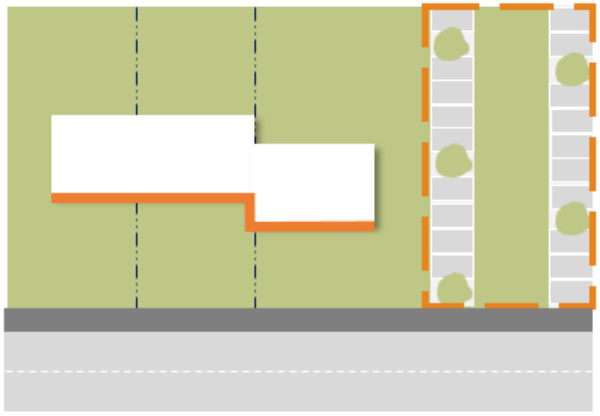
Accès regroupés

Source : OAP thématique – PLU de Combloux (visuels retravaillés)

Recherche des espaces potentiels de construction



Fronts urbains non linéaires et mutualisation du stationnement



Source image : Altereo

OAP N°7

OAP THEMATIQUE SUR LA GESTION DE LA PENTE

CONTEXTE

Pers-Jussy est une commune située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes, au sein de la Communauté de Communes d'Arve & Salève. Son territoire présente une topographie variée, avec des altitudes allant de 480 mètres à 931 mètres. La commune est rattachée au sillon molassique situé entre la région des chaînons jurassiens (Mont Salève et montagne de Balme) et la zone subalpine que constituent le massif des Bornes et la chaîne des Aravis. Les principales formations géologiques sont constituées de molasses à faciès marno-gréseuses d'âge Miocène, recouvertes par les dépôts quaternaires morainiques du glacier de l'Arve.

De par sa géomorphologie, la commune est exposée à plusieurs risques naturels tels que les inondations, les séismes ou encore les mouvements de terrain. Les fortes pluies engendrent des ruissellements et des inondations importantes dans la commune ce qui fragilise considérablement les constructions situées en pente.

A travers ces contraintes topographiques ainsi qu'aux risques naturels, la gestion de la pente dans la commune représente un véritable enjeu notamment pour les nouvelles constructions. Il s'agit à la fois de pouvoir construire de manière sécurisée et adaptée à la pente, tout en conservant une qualité architecturale et paysagère.

OBJECTIFS DE L'OAP

Intégrer les constructions dans la pente tout en respectant 3 grands principes :

- **Principe 1** : Implantation du bâti au relief
- **Principe 2** : Conservation d'une harmonie paysagère
- **Principe 3** : Maintien d'une végétalisation et d'une perméabilité



Source : Google



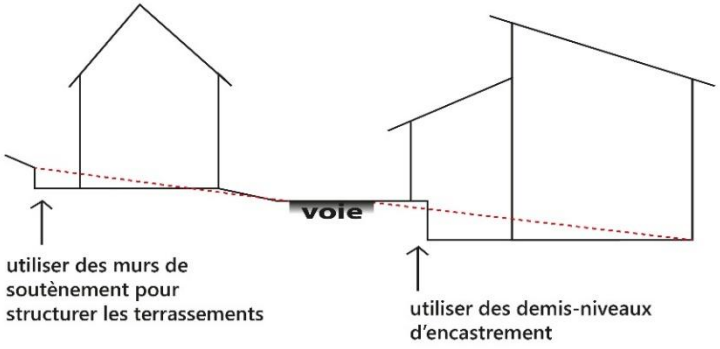
Source : Site de la Mairie de Pers-Jussy

RECOMMANDATIONS

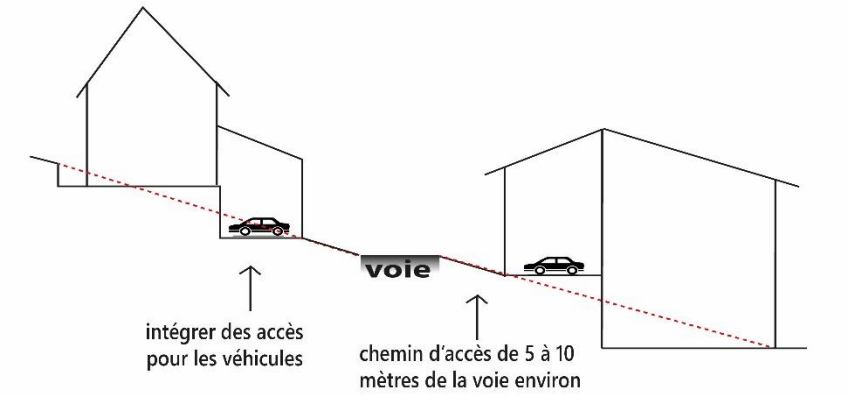
Principe 1 – Implantation du bâti au relief

- Les constructions doivent épouser la topographie en évitant les terrassements excessifs les remblais, ou les effets de butte ;
- Les encastrement (sous-sol enterré) ou niveaux décalés (paliers) sont des solutions à privilégier pour limiter l'impact visuel et optimiser l'efficacité thermique ;
- Privilégier les solutions évitant les transformations irréversibles du relief naturel, comme les décaissements massifs ;
- L'accès des véhicules doit être conçu proche de la voie (**5 à 10 mètres environ**) pour minimiser l'emprise au sol et préserver la topographie naturelle existante ;
- Utiliser le relief pour économiser l'énergie dans un principe de conception bioclimatique ;
- Veillez à l'implantation du bâti face aux autres constructions pour limiter le vis-à-vis et conserver une servitude de vue.

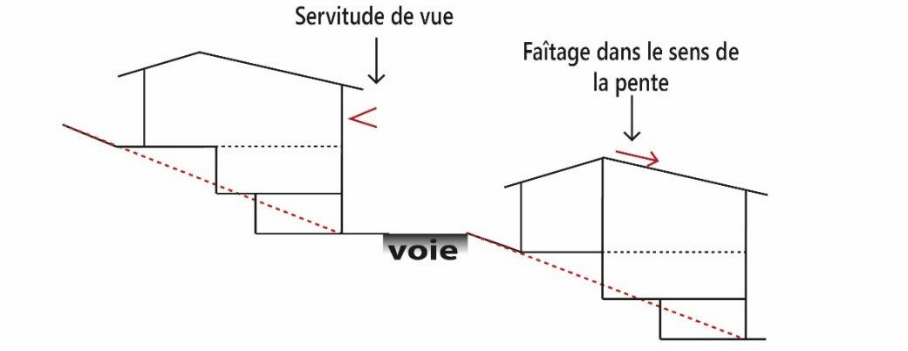
Scénario 1 – Pente faible (5 à 10%)



Scénario 2 – Pente moyenne (10 à 15%)



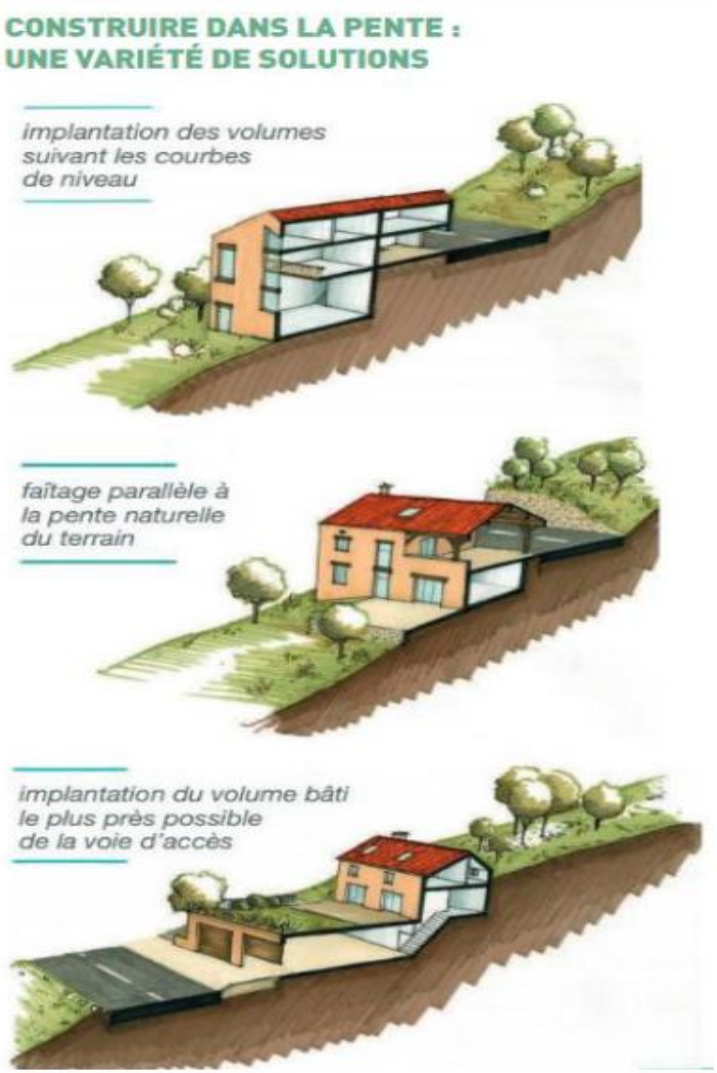
Scénario 3 – Pente forte (15% et +)



RECOMMANDATIONS

Principe 2 – Conservation d'une harmonie paysagère

- La maison peut accompagner la pente sans en modifier le profil ;
- La maison peut s'adosser ou s'encastrer dans la pente pour se fondre dans le coteau ;
- Utiliser le relief naturel pour bénéficier de l'inertie thermique du sol contre lequel le bâti s'appuie ;
- Maintenir ou restaurer la végétation existante pour stabiliser les sols et intégrer les constructions dans leur environnement ;
- Adapter l'architecture en relation avec la pente topographique pour obtenir une harmonie paysagère **(le sens du faitage doit de préférence suivre le sens de la pente).**



Source image : SCOT Rives du Rhône

Principe 3 – Maintien d'une végétalisation et d'une perméabilité

La perméabilité des sols représente un réel enjeu de stabilité et de durabilité des terrains. Rendre les sols plus perméables, c'est permettre l'infiltration de l'eau, réduisant ainsi le ruissellement, les glissements de terrain et préservant les nappes phréatiques. Ce qui favorise une certaine sécurité des constructions, particulièrement dans un contexte de pente.

Les recommandations sont donc les suivantes :

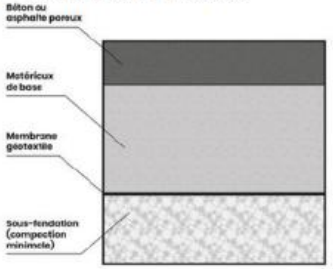
- Lutter contre l'artificialisation en ayant recours à des revêtements et des matériaux perméables (gravier, espaces enherbés, espaces verts) qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales, réduisent le ruissellement et préservent les nappes phréatiques. Cela permet de conserver une vitalité écosystémique et une stabilité des sols. La perméabilité des sols permet également de **réduire les risques de glissements de terrains**, en complément de l'édification des murs de soutènement (voir principe 1 de l'OAP gestion de la pente).
- En cas d'édification de clôture, il convient d'éviter les murs bahuts ainsi que les murs pleins. Il est préférable d'avoir recourt à des clôtures perméables (**grillage, mur en gabion…**)

LE GRAVIER CONCASSÉ STABILISÉ



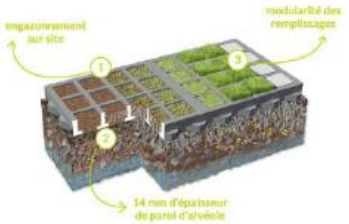
Source des images : Plantes & Cités, "Revêtements perméables des aménagements urbains : Typologie et Caractéristiques techniques".

LE BÉTON POREUX



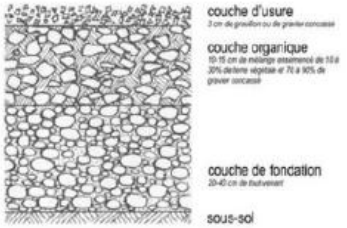


LES DALLES ALVÉOLÉES





LE GRAVIER GAZON





LES PAVÉS BÉTONS AVEC JOINTS PERMÉABLES

