

# COMMUNE DE BOGEVE

Modification n°1 PLU  
Dossier enquête publique (Dolp)  
Bogève le 14/04/23



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le Maire, M. Patrick CHARDON

JANVIER 2023

## 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 sont une traduction réglementaire du projet de développement communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans la commune de BOGEVE, elles sont uniquement de type sectoriel :

- les OAP sectorielles permettent ainsi de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les secteurs stratégiques de la commune de BOGEVE, au centre bourg et dans le hameau des Lavoëts.

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.*

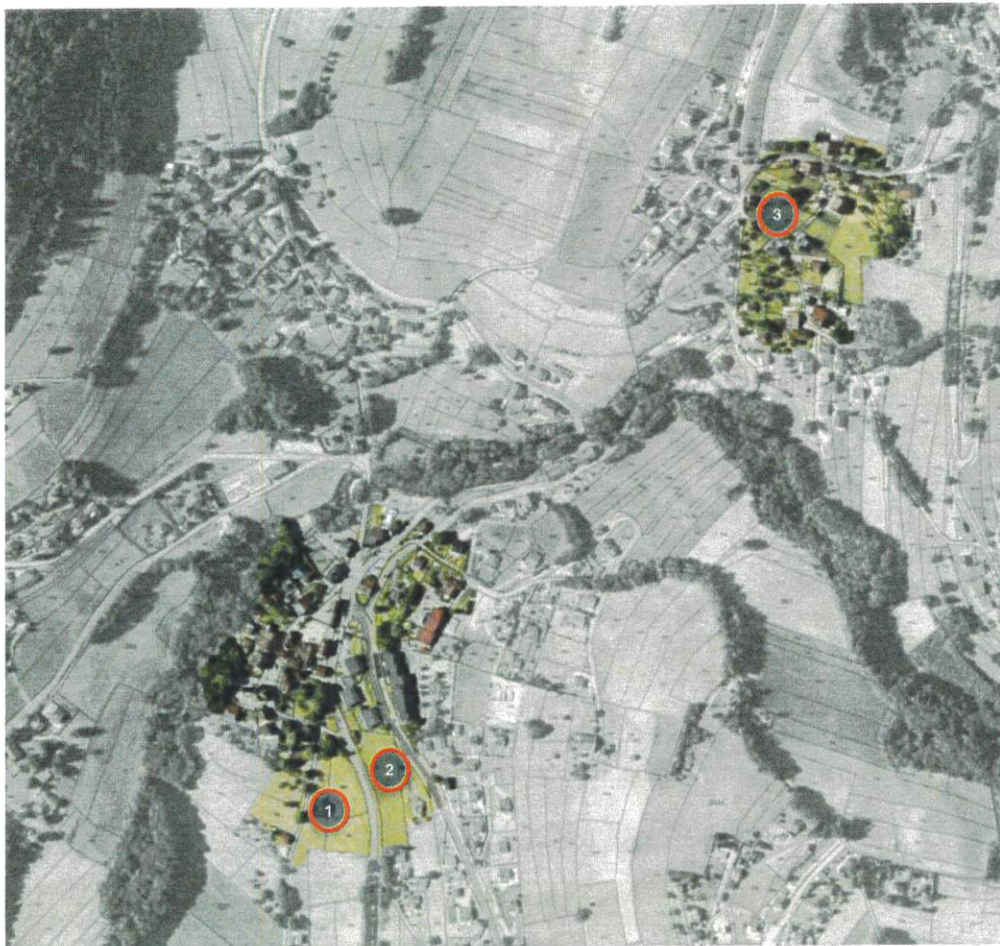
Les OAP sont composées de schémas exposant les grands principes d'aménagement attendus sur les tenements concernés, assortis de recommandations et de conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les schémas s'imposent en termes de compatibilité.

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, les services de l'État demandent 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.

## REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A OAP



### SECTEURS SOUMIS À OAP

1. Densification du centre bourg – habitat collectif et intermédiaire
2. Densification du centre bourg – habitat intermédiaire
3. Hameau des Lavoëts – habitat intermédiaire

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont proposées à BOGEVE sur trois secteurs.**

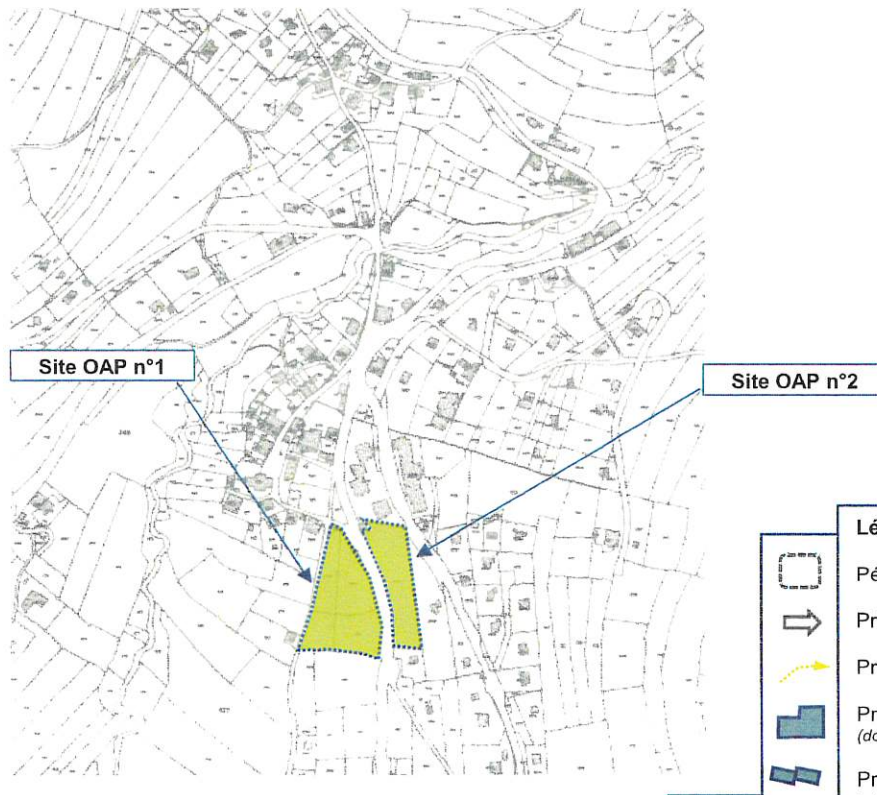
**Les tènements identifiés pour l'accueil de l'urbanisation future devront permettre une densification du bourg élargi dans le respect des orientations générales du PADD.**

## OAP n°1 ET N°2

DENSIFICATION DU CENTRE BOURG  
SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF ET INTERMEDIAIRE

### SITUATION

Les tènements concernés par les OAP n°1 et n°2 sont localisés en entrée de commune depuis Viuz-en-Sallaz, à la fois en contrebas (OAP n°1) et au-dessus de la route départementale (OAP n°2).



### SCHEMA DE PRINCIPES

Le schéma de principes ci-dessous illustre la densification des deux secteurs d'urbanisation future du centre bourg, situés en entrée sud de commune.



#### Légende

- Périmètres des OAP n°1 et n°2
- Principe d'accès
- Principe de liaison douce à créer
- Principes d'urbanisation nouvelle en habitat collectif (donnés à titre indicatif)
- Principes d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire (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
- Espaces privés à développer

## OBJECTIFS ET ENJEUX

Les OAP n°1 et n°2 concernent des tènements non urbanisés déjà identifiés dans le PLU précédent comme secteurs de densification du centre bourg de BOGEVE.

Ils sont implantés en entrée sud de centre village, au droit de l'urbanisation existante du secteur de la Rachasse.

Ils jouxtent le secteur de logements collectifs de la commune et contribueront à ce titre à compléter l'urbanisation la plus dense de BOGEVE.

Les nouvelles opérations d'urbanisation viendront ainsi étoffer le centre bourg dans un souci d'économie d'espace.

Les logements collectifs situés en amont de la future opération ont été urbanisés sur le coteau. Afin de permettre une meilleure insertion paysagère des futures opérations, les densités initialement prévues dans le PLU précédent ont été inversées.

Ainsi les logements collectifs prévus sur le coteau en continuité des immeubles de la Rachasse ont été déplacés en contrebas de la route départementale, ce qui permettra d'intégrer les plus gros volumes dans le terrain naturel.

Le tènement concerné par l'OAP n°1 accueillera donc en partie haute les logements collectifs et en partie basse des logements intermédiaires qui conduiront à une décroissance progressive des gabarits depuis le centre bourg jusqu'au sud de l'opération.

Pour les mêmes raisons d'intégration des futurs gabarits, l'OAP n°2 accueillera une opération d'habitat intermédiaire, liaison entre les logements collectifs de la Rachasse et le tissu individuel qui s'étend jusqu'à la Côte.

Les tènements support de l'OAP n°1 accueilleront par ailleurs des logements sociaux pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population et assurer une mixité des logements dans la commune de BOGEVE.

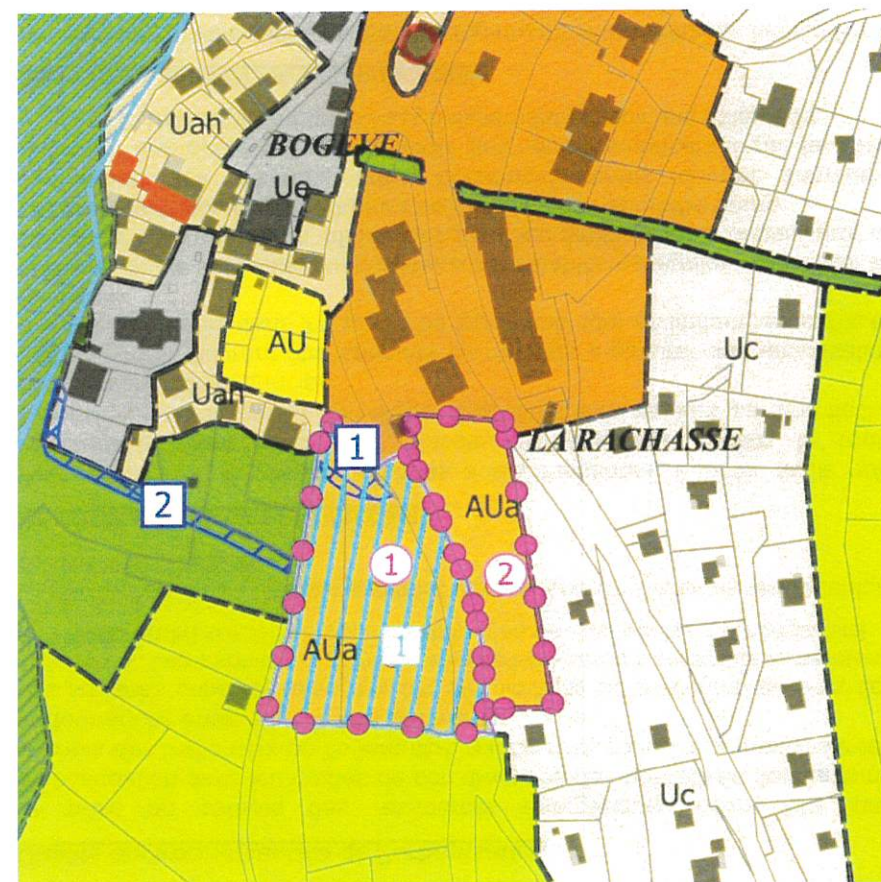
## CAPACITÉ D'ACCUEIL

L'OAP n°1 concerne un tènement dont la surface avoisine 7800 m<sup>2</sup>. La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'un minimum de 35 logements dont 10 logements locatifs sociaux (servitude de mixité sociale de 25%).

L'OAP n°2 concerne un tènement dont la surface est d'environ 4700 m<sup>2</sup>. La capacité d'accueil de la zone est donc d'un minimum de 16 logements (35 logements/ha).

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

## EXTRAIT DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



## **CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Le schéma proposé pour l'aménagement de l'OAP N°1 n'est qu'un simple schéma de principe qui peut évoluer à condition que les règles relatives à la typologie de l'urbanisation, à la mixité sociale, à la qualité environnementale ainsi que l'ensemble des règles écrites de la zone AUa soient respectées.

Chaque secteur d'urbanisation future devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble. Néanmoins, le secteur concerné par l'OAP n°1 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'OAP n°1 accueillera une urbanisation sous forme d'habitat collectif et intermédiaire avec une densité minimale de 35 logements sur l'ensemble des 7 800 m<sup>2</sup> concernés par l'OAP n°1.

L'OAP n°2 est destinée à l'accueil d'habitat intermédiaire dont la densité ne pourra être inférieure à 35 logements par hectare.

Les projets devront se rapprocher au plus près du terrain naturel pour assurer une bonne insertion des constructions dans l'environnement paysager et bâti.

L'OAP n°1 devra préserver la croix existante, élément de petit patrimoine bâti qui pourra néanmoins être déplacé selon les besoins de l'opération. Elle proposera un espace commun support de lien social.

Il s'agira également de traiter les interfaces avec la zone agricole au sud et le bâti existant. Les projets devront 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 au sein de l'OAP n°1, qui devra ainsi accueillir un quart de logements locatifs sociaux.

### **Hauteur des constructions**

Compte tenu de la configuration du terrain en forte pente depuis le centre bourg, il sera dérogé à la règle des hauteurs telle qu'indiquée dans l'article AUa 4-2 de la zone AUa. A cet effet, tout projet devra bien respecter la hauteur maximale fixée à 13 mètres avec un gabarit maximum autorisé de R+2+

combles. Néanmoins, pour la réalisation de l'habitat intermédiaire, aucune hauteur minimale ne sera exigée.

### **Qualité environnementale de l'urbanisation**

La prise en compte des ressources énergétiques devra être une préoccupation dans les modes de constructions des opérations, tout comme le choix des matériaux ou l'orientation qui devront conduire à maximiser les performances énergétiques des bâtiments.

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'essences locales est obligatoire.

La production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable est vivement conseillée.

### **Desserte par les voies et réseaux**

Pour l'OAP n°1, le principe d'accès a été mentionné à partir de la voie communale. Pour l'OAP n°2, l'accès est envisagé depuis la route départementale en entrée de village. Ces accès sont repérés par une flèche dans le schéma de principe.

Les dessertes devront être conçues 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 au sein de chaque opération, afin de sécuriser les déplacements et d'assurer un raccordement aux voies piétonnes existantes dans le centre bourg.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par les OAP n°1 et n°2. Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

### **Besoins en matière de stationnements**

Les logements collectifs ainsi que les logements intermédiaires de l'OAP n°2 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**

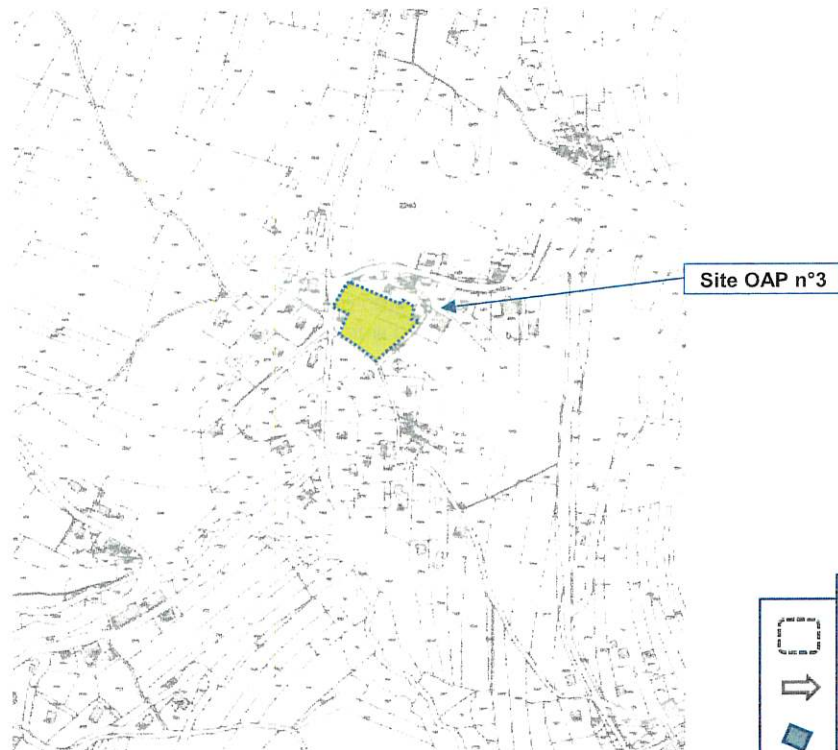
Les transports en commun sont quasi inexistant à BOGEVE. L'opération ne sera donc pas desservie par transports en commun à court terme.

## OAP n°3

### HAMEAU DES LAVOËTS HABITAT INTERMEDIAIRE

#### SITUATION

L'OAP n°3 concerne la densification du hameau des Lavoëts, sur des tènements encore vierges au cœur du hameau, en bordure de la route départementale n°190b.



#### SCHEMA DE PRINCIPES

En dehors du centre bourg, la densification de BOGEVE est projetée au travers d'une opération d'habitat intermédiaire dans le hameau des Lavoëts, dont les principes d'aménagement sont proposés dans le schéma ci-dessous.



- Légende**
- Périmètre des secteurs de l'OAP
  - ➔ Principe d'accès (façade d'accès)
  - ◆ 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°3 concerne des tènements non urbanisés implantés au cœur du hameau des Lavoëts, sur des espaces qui étaient préservés de l'urbanisation car dans le périmètre de protection d'une ancienne exploitation agricole.

Le secteur est situé en bordure de la route départementale n°190b.

Il constitue une dent creuse à l'intérieur du tissu urbain du hameau, au nord-est du centre bourg de BOGEVE.

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

Le projet devra présenter une urbanisation qui reste à l'échelle du hameau et qui permette de faire la liaison entre les gabarits un peu plus dense des grosses fermes en présence et le tissu pavillonnaire.

Le tènement accueillera ainsi une opération de logements intermédiaires qui, en complément des logements collectifs et intermédiaires déjà énoncés dans les OAP n°1 et n°2, permettront de diversifier l'offre dans la commune de BOGEVE.

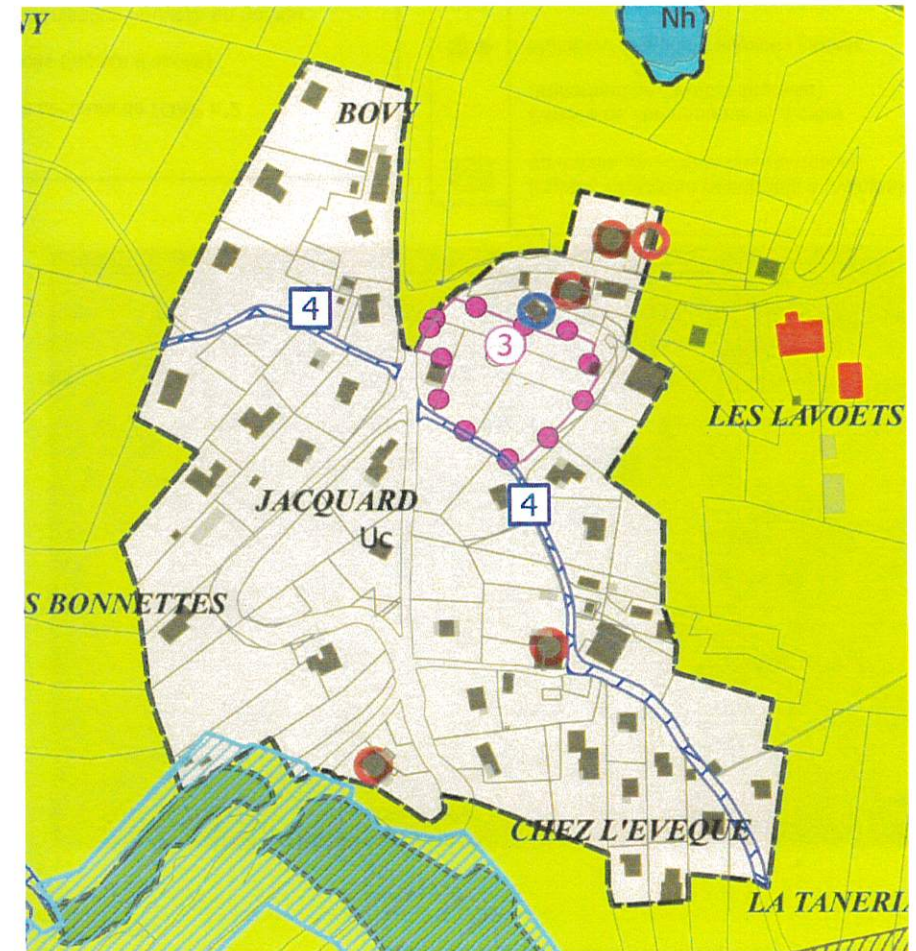
## CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°3 concerne un tènement dont la surface est estimée à environ 5000m<sup>2</sup>.

La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'un minimum de 18 logements (35 logements/ha minimum dans le respect des prescriptions du SCoT).

*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 35 logements par hectare.

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

Une attention devra être portée sur la bonne intégration des futures constructions en lien avec le bâti ancien (les fermes) et le tissu pavillonnaire existant.

A ce titre, les teintes dominantes des toitures environnantes ainsi que celles des façades des constructions voisines devront être respectées, tout comme le nuancier annexé au PLU.

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.

Les projets viseront en outre à maintenir les percées et les vues sur le grand paysage de l'ensemble des constructions à venir.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune servitude n'est imposée sur ces secteurs.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

La prise en compte des ressources énergétiques devra également être une préoccupation dans les modes de constructions des opérations, tout comme le choix des matériaux ou l'orientation qui devront conduire à maximiser les performances énergétiques des bâtiments.

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'essences locales est obligatoire.

La production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable est vivement conseillée.

### **Desserte par les voies et réseaux**

Les principes d'accès ont été mentionnés sur le schéma de principes à partir du Chemin de Chez l'Evêque et du chemin des Lavoëts.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte du secteur 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 devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

### **Desserte par les transports en commun**

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

