



Canton de SCIEZ
Arrondissement de THONON LES BAINS

COMMUNE DE BOEGE

MAIRIE – 50 Rue du Bourno – 74420 BOËGE – tél : 04 50 39 10 01

Mail : mairie.boege@wanadoo.fr - Site : www.boege.fr

Haute-Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PIECE N°3-1

Certifié conforme,



Le Maire,
Fabienne SCHERRER

-0- PREAMBULE -

... Sur les orientations d'aménagement

Article L 123.1¹ du Code de l'Urbanisme :

Les P.L.U. « peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement² relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, assorties le cas échéant de documents graphiques³ .

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., et par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de « schémas d'aménagement » et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Ces orientations sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre.

Dans le cas de BOEGE, l'orientation proposée concerne la confortation du centre-bourg, précisant l'orientation générale « A » du P.A.D.D., et plus particulièrement ses objectifs A.1 et A.2, pour lesquels diverses études et réflexions ont été engagées.

¹ Loi n° 2003-590 « Urbanisme et Habitat », du 2 juillet 2003, ayant modifié la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000.

² Pièce facultative du dossier de P.L.U.

³ Article L 123.1. du Code de l'urbanisme et article R 123.1 modifié par le décret du 13 juin 2004.

-I- RAPPELS

La confortation du centre-bourg de BOËGE constitue une orientation majeure du Projet d'Aménagement et de Développement durable :

- Tant pour améliorer et pérenniser la qualité du cadre de vie,
- Que pour renforcer son rôle indispensable de pôle institutionnel et de services au sein de la Vallée Verte.

Cette orientation sous-tend elle-même **quatre objectifs majeurs** :

- Accueillir de manière préférentielle les nouvelles populations à proximité des services et des équipements, par une offre de logements adaptée en nombre et en diversité.
- Renforcer et développer l'armature des espaces publics et collectifs du bourg.
- Poursuivre le développement des équipements et des services à la population de Boège, mais aussi de la vallée.
- Améliorer son accessibilité et son fonctionnement global.

Avec **deux impératifs** :

- Favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié, mais restant adapté à l'échelle de Boège.
- Générer une trame inter-quartiers de desserte en voirie plus concentrique en alternative à la trame historique actuelle radiale qui engendrera à terme, si elle n'est pas renforcée, des dysfonctionnements certains.

A l'appui des études récemment réalisées ou en cours, ...

permettant de répondre à une triple préoccupation, à laquelle chacun des espaces identifiés devra répondre en tout ou partie :

- **Préoccupation sociale** (équilibre démographique, mixité et cohésion sociale) : Répondre aux besoins en logements non satisfaits par le marché de la maison individuelle (en propriété), notamment pour éviter le départ forcé des « enfants » ou des « aînés » de la commune.
- **Préoccupation urbaine** : Structurer le centre-bourg, l'étoffer par des formes urbaines adaptées à l'affirmation de son identité et de son rôle de « lieu de vie » et de pôle principale d'habitat, se distinguant clairement des autres hameaux, tant par sa morphologie que par ses fonctions.
- **Préoccupation économique et fonctionnelle** : Y promouvoir le maintien et le développement des équipements et des services à la population, nécessitant par ailleurs d'assurer un niveau démographique suffisant à leur rentabilisation et à leur pérennité.

-II- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

II.1 Des secteurs préférentiels d'accueil de l'habitat

Situés principalement en première couronne autour du noyau historique, ils constituent des espaces stratégiques pour la mise en œuvre de l'orientation évoquée ci avant.

Développement programmé à court ou moyen terme (~avec schéma d'aménagement)

Développement projeté à moyen ou long terme



■ Pour un développement programmé à court ou moyen terme :

A. L'aménagement du secteur (communal) de Crotallet :

Ce secteur, dont une partie est aujourd'hui maîtrisée par la collectivité, est appelé à constituer une véritable greffe urbaine en extension du centre bourg historique, avec, dans un premier temps, la réalisation, sur les terrains communaux, avec :

- La recherche d'une diversité des formes d'habitat (collectif, semi-collectif, individuel groupé), pour permettre une transition cohérente de la forme urbaine entre le cœur dense du bourg et l'espace agricole au nord,

- le développement progressif d'une armature nouvelle d'espaces publics et collectifs en accompagnement des nouvelles constructions.

Cette opération, amorçant une dynamique pour le développement, à terme, d'un secteur plus vaste en continuité nord (secteur H), sera également génératrice :

- d'une confortation des services et commerces de proximité en bordure de la rue de Carraz.
- d'une opération d'habitat mixte notamment, en faveur du logement des personnes « captives ».



II.1 SECTEURS PRÉFÉRÉNTIELS D'ACCUEIL DE L'HABITAT

Aménagement du secteur de Crotallet : Points de vue.



Depuis la route des Chevriers.



Depuis le chemin rural dit « des Arolles aux Perriers » Clichés TERRITOIRES, mars 2002).

Secteur de Crotallet Est (A):

Dans un premier temps, il s'agit de mettre en œuvre sur les terrains communaux (A) une opération d'habitat collectif devant répondre aux objectifs d'aménagement suivants :

- Sécuriser et valoriser un accès de desserte unique du secteur (1) depuis la rue de Carraz.
- Générer un espace collectif significatif d'environ 500 m² minimum au sein de l'opération (2).
- Générer un ordonnancement architectural des constructions sans recul spécifique imposé par rapport au domaine public, autre que celui figurant au règlement de la zone (3).
- Préserver la desserte future du secteur H en permettant à terme l'élargissement du chemin rural existant.(4),



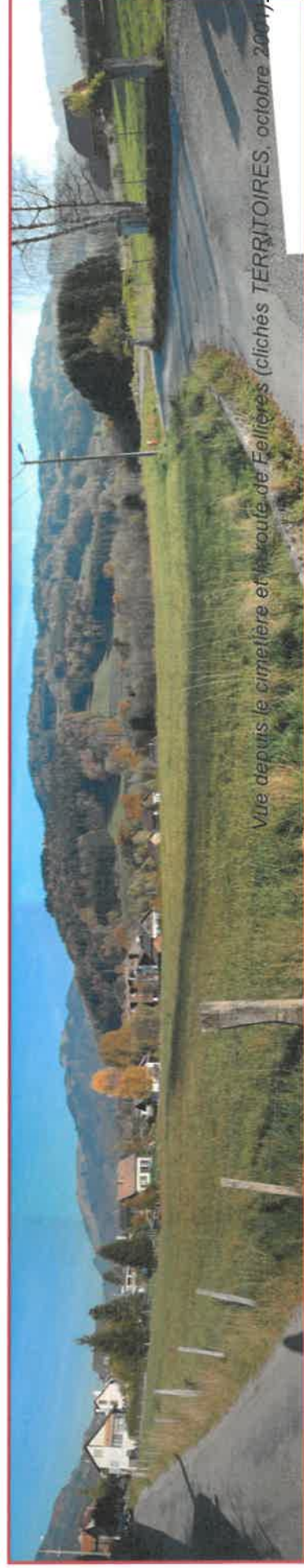
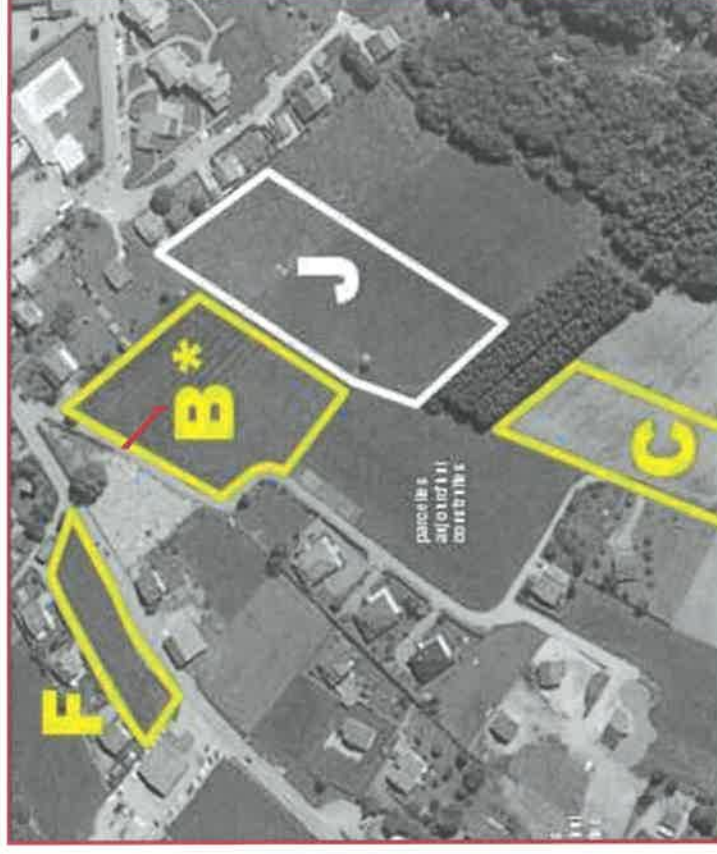
Traduction possible de l'Orientation d'Aménagement
(exemple à valeur indicative).



B. L'aménagement du secteur des Muds :

Secteur à vocation d'habitat semi-collectif, en articulation entre le centre et le lotissement de Fellières, devant permettre :

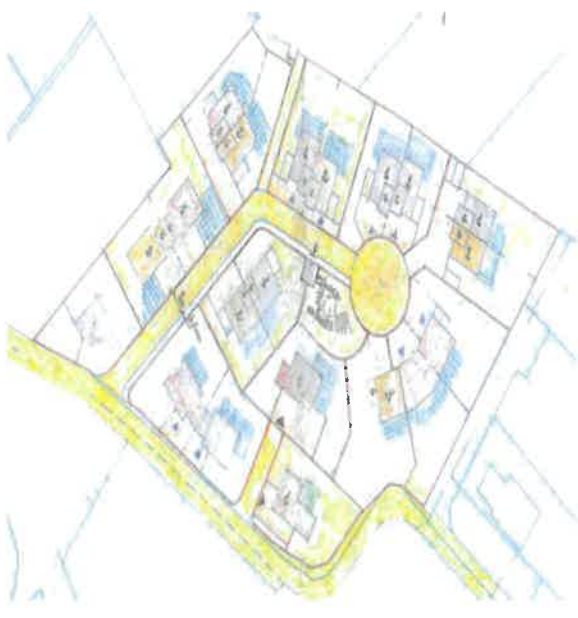
- de sécuriser la desserte de l'opération d'aménagement,
- d'assurer une liaison piétonne avec les équipements scolaires,
- et de générer des espaces verts et de stationnement aux abords du cimetière.



Secteur des Muds :



Traduction possible de l'Orientation d'Aménagement



Les principes d'aménagement à respecter (et symbolisés ci-dessus) sont les suivants :

- Sécuriser et valoriser un accès de desserte unique du secteur (1).
- Préserver la desserte future de la zone 2AU de Bru (2).
- Assurer une liaison piétonne avec les équipements scolaires (3),
- Générer un espace collectif significatif d'environ 400 m² minimum au sein de l'opération (4).

B'. L'aménagement du secteur des Biolles Est :

Le site concerné :

Le secteur des Biolles Est, de plus de 1,3 hectare, est situé à moins d'1 km au Nord du cœur du centre-bourg.

Il est bordé à l'Est par la route de chez Layat et au Nord par le chemin des Biolles.

Il est encadré, au Nord au Sud et à l'Est par des groupements de constructions individuelles de gabarits variés (allant de rez-de-chaussée + comble à rez-de-chaussée surélevé +1 étage + comble).

Ce replat agricole, qui constitue aujourd'hui un pré de fauche, ne présente pas d'enjeu d'un point de vue agricole ou environnemental.

Un bosquet, implanté en partie Nord-Ouest du secteur, pourrait opportunément être mis en valeur dans le cadre de l'opération.

L'urbanisation de ce secteur, maîtrisée pour plus de 0,7 hectare par la collectivité, permettra de clarifier et d'améliorer la perception d'ensemble de cette entrée de la vallée du Brevon, par un marquage plus franc et plus dense qu'il ne l'est aujourd'hui, mais également de répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements, tout en favorisant la mixité sociale.



Vue le long de la route de Chez Layat

II.1 SECTEURS PRÉFÉRENTIELS D'ACCUEIL DE L'HABITAT



Vue depuis l'intersection entre la route de Chez Layat et le Chemin des Biolles



Vue depuis la partie du Sud du secteur

Les intentions d'aménagement :

Desserte des constructions et espaces publics et/ou collectifs

Il n'est autorisé qu'un seul accès pour l'opération, qui doit se faire depuis la Route de Chez Layat, en limite Sud-Est du site (1), depuis l'accès existant.

Un espace collectif de convivialité d'environ 500m² minimum devra être réalisé au cœur de l'opération (2), s'appuyant sur le bosquet existant sur le site qui doit être valorisé à cette occasion (éventuelles coupes et défrichements).

Densité et programme de construction autorisé

Sur l'ensemble de l'emprise de l'OA, il ne pourra être autorisé moins de 15 logements à l'hectare.

Les logements seront en accession aidée à la propriété sur la partie concernée par le périmètre au titre de l'article L 123-1.16 du CU.

Les constructions seront de type individuel groupé, jumelé et individuel.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Le secteur pourra s'urbaniser tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, elle doit permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur.



K. L'aménagement du secteur de « la Jonchère » :

Le site concerné :

Il s'agit d'un espace de près de 2ha, en plan incliné Ouest/Est et sensible du point de vue du paysage car :

- situé en amont du secteur artisanal, au pied du coteau résidentiel de Riondy ;
- visuellement exposé depuis la route départementale n°20, et les coteaux opposés (de la commune de Saint-André-de-Boège).

Il est encadré à l'Est par le secteur d'activités et d'équipements de la Jonchère et au Sud et à l'Ouest par le coteau résidentiel de Riondy dont les constructions individuelles sont de gabarits variées mais ne dépassant pas le rez-de-chaussée surélevé + 1 étage + comble.

Le secteur est accessible à l'Ouest depuis le chemin rural menant des Arnolles aux Perriers et à l'Est depuis la ZAE.



Le site offre de belles et grandes ouvertures sur le grand paysage Nord de la commune, qu'il convient d'exploiter dans le cadre du projet d'aménagement.

Il est actuellement entretenu par l'agriculture (pré de fauche), et aucune sensibilité écologique particulière n'y a été identifiée.

II.1 SECTEURS PRÉFÉRÉNTIELS D'ACCUEIL DE L'HABITAT



Vue depuis la R.D. 20.



Vue depuis le secteur artisanal et son aire de retournement (clichés TERRITOIRES, mars 2002).

Les objectifs d'aménagement à poursuivre :

- diversifier l'offre en logements tout en favorisant la mixité sociale ;
- rechercher des alternatives au déplacement automobile par l'accueil de populations à proximité des équipements et des services de la commune, et en privilégiant les circulations douces à travers un maillage piétonnier renforcé ;
- optimiser l'usage du sol par des formes urbaines diversifiées mais qui restent compatibles avec l'environnement bâti.
- limiter l'impact de la voirie dans le paysage par une organisation de l'urbanisation appropriée.

Les intentions d'aménagement :

Desserte des constructions et espaces publics et/ou collectifs

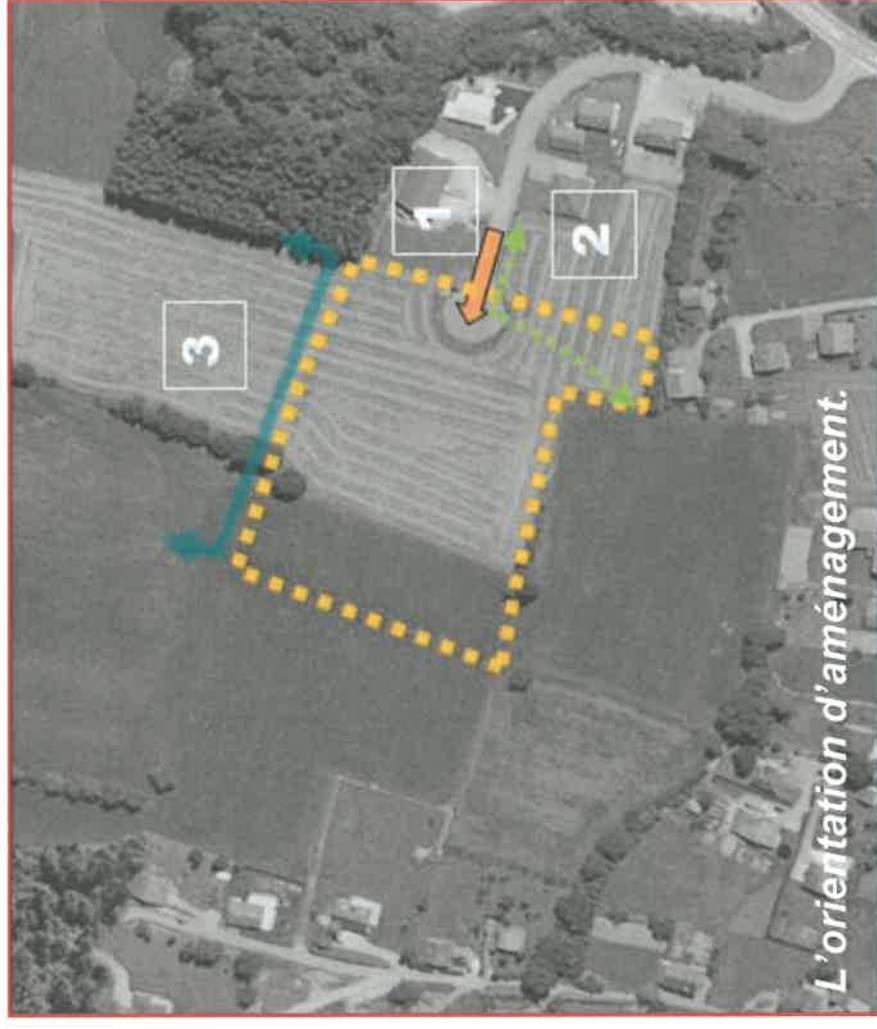
La desserte du secteur doit se faire depuis l'aval, à partir de la voie de desserte de la Z.A.E. de la Jonchère (1).

La desserte interne principale du secteur, à positionner selon les besoins de l'opération, devra s'adapter à la pente et les dessertes secondaires, être soutenues et encadrées par l'urbanisation.

Un mail piéton, dont le tracé est à adapter selon à la topographie du site, est à créer (2).

La voie de desserte interne du secteur et le mail piéton doivent sauvegarder la possibilité d'un raccordement de la zone 2AU en limite Sud-Ouest lors de son ouverture à l'urbanisation.

Une armature d'espaces publics et collectifs devra être développée et son aménagement devra permettre de maintenir des ouvertures visuelles sur le grand paysage (3).



II.1 SECTEURS PRÉFÉRENTIELS D'ACCUEIL DE L'HABITAT

Implantation et gabarit des constructions

Les constructions devront être majoritairement implantées parallèlement aux courbes de niveau et leur implantation devra permettre de maintenir des vues sur le grand paysage (4) pour les logements.

Le gabarit des constructions devra être au plus de type RDC ou RDC surélevé +1+C.

Densité et programme de construction autorisé

Sur l'ensemble de l'emprise de l'OA, il ne pourra être autorisé moins de 15 logements à l'hectare.

Les constructions seront de type semi-collectif, individuel groupé, jumelé et individuel.

15% au moins des logements devront être des logements locatifs financièrement aidés..

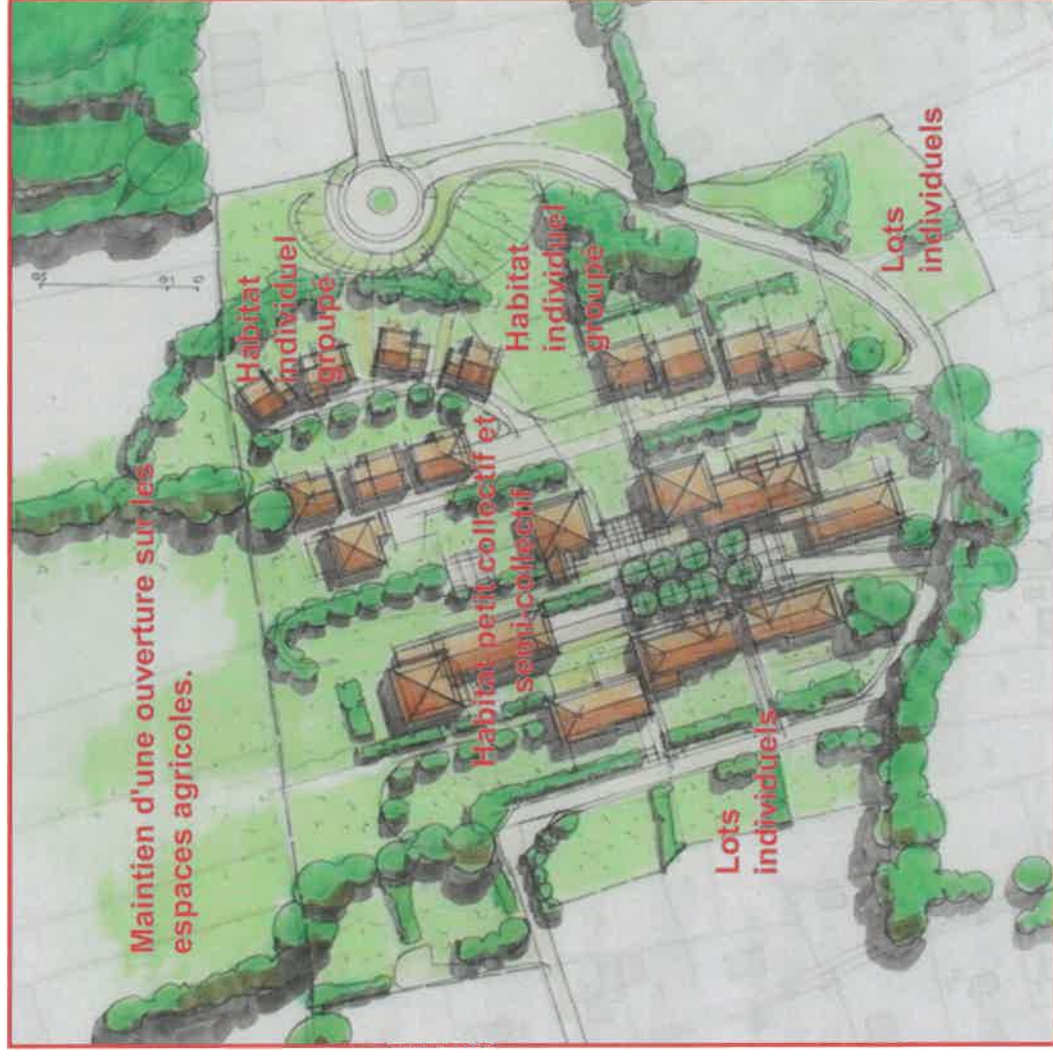
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement du secteur s'inscrit dans l'objectif de requalification du carrefour situé sur la RD 20, desservant les secteurs de la Jonchère et de Fellières (qui fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU : ER n°3).

Le secteur pourra s'urbaniser par tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, elle doit être cohérente avec les orientations d'aménagement ci-dessus, et doit permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur.

*Traduction possible de l'Orientation d'Aménagement :
exemple à valeur indicative réalisée dans le cadre de réflexions préalables.
Damien VAN DEN DRIESSCHE, architecte.*



Les autres orientations participant à la confortation du centre-bourg de BOËGE sont :

C. L'étoffement du quartier de Fellières,

permettant d'épaissir l'urbanisation résidentielle du côté est de la voie de bouclage existante, le long de laquelle est projeté l'aménagement d'un chemin piétonnier de liaison avec le collège situé plus au nord.

D. Le développement du secteur communal vers le Gymnase,

à vocation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt général.

E. L'aménagement de la "dent creuse" à l'entrée sud du bourg,

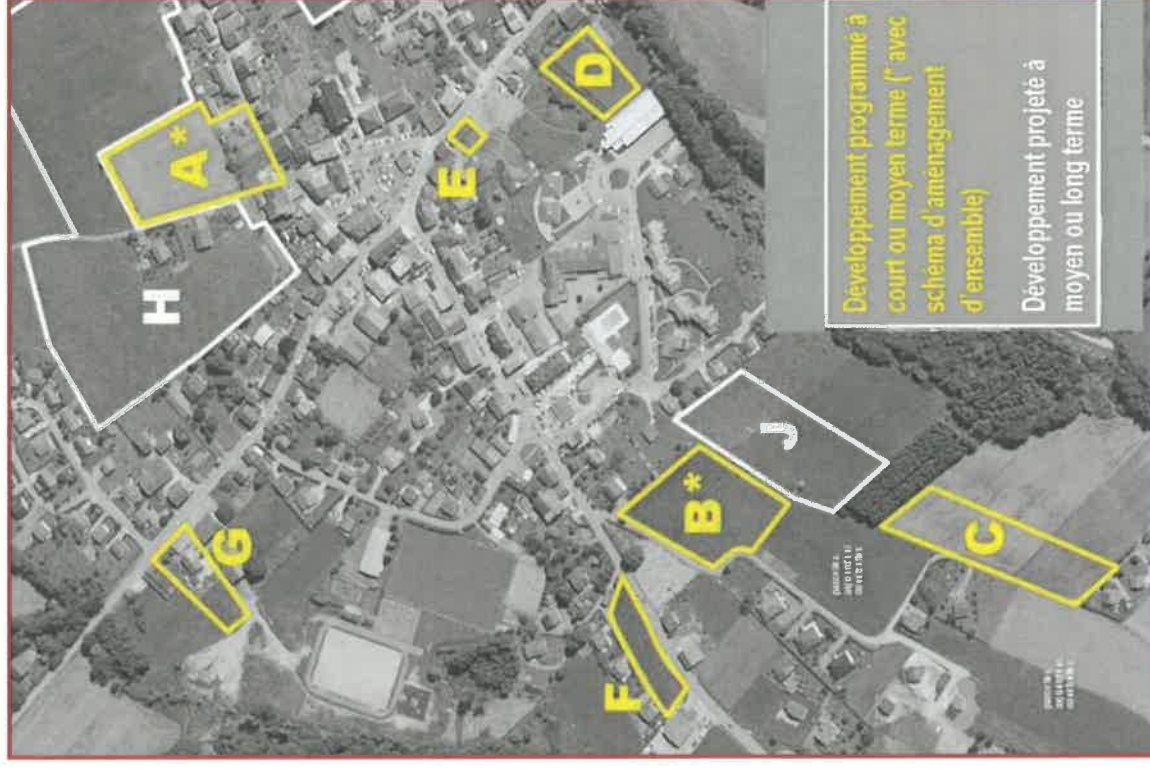
depuis la route de Villard, à vocation d'habitat sous forme de « maison de Bourg », dont l'organisation devrait générer une meilleure définition urbaine en bord de voie.

F. L'aménagement de l'entrée ouest du bourg,

depuis la route de Saint-André, au niveau du cimetière, à vocation d'habitat semi-collectif devant participer à une requalification urbaine des abords de la R.D. 20.

G. La rénovation des bâtiments de l'ancienne fruitière,

Destinée à l'aménagement de logements collectifs (une dizaine au maximum), cette opération devant permettre, par ailleurs, d'améliorer l'entrée nord du bourg depuis la route de Saxel, ainsi que l'accès au secteur d'équipements sportifs du Marais.



■ **Pour un développement envisagé à moyen ou long terme (non programmé) :**

H. La réservation du secteur de « Crotallet » Nord,

à vocation d'habitat semi-collectif, individuel groupé ou individuel, en rapport avec l'environnement bâti de proximité et en cohérence avec l'opération communale (secteur A*), notamment en terme de fonctionnement.



Clichés TERRITOIRES, mars 2002.

Partie ouest, vue depuis le chemin rural dit « des Arolles aux Perriers ».

I. La réservation du secteur de « Prarian »,

à vocation dominante d'habitat individuel groupé, dont l'ouverture à l'urbanisation devra répondre à un plan d'aménagement d'ensemble (en une ou plusieurs tranches fonctionnelles), prévoyant au minimum :

- un accès automobile, depuis la route de Burdignin,
- un liaisonnement piétonnier avec les futurs espaces publics projetés à l'arrière de la mairie et de l'église.



J. La réservation du secteur de « Bru »,

à vocation dominante d'habitat individuel, individuel groupé ou semi collectif, en lien avec l'opération « B* », dont l'ouverture à l'urbanisation devra répondre à un plan d'aménagement d'ensemble (en une ou plusieurs tranches fonctionnelles), prévoyant au minimum :

- une nouvelle desserte automobile « en boucle » à partir du secteur des Murs, et de celui de Fellières,
- et une liaison piétonne avec le secteur des équipements scolaires et le centre.



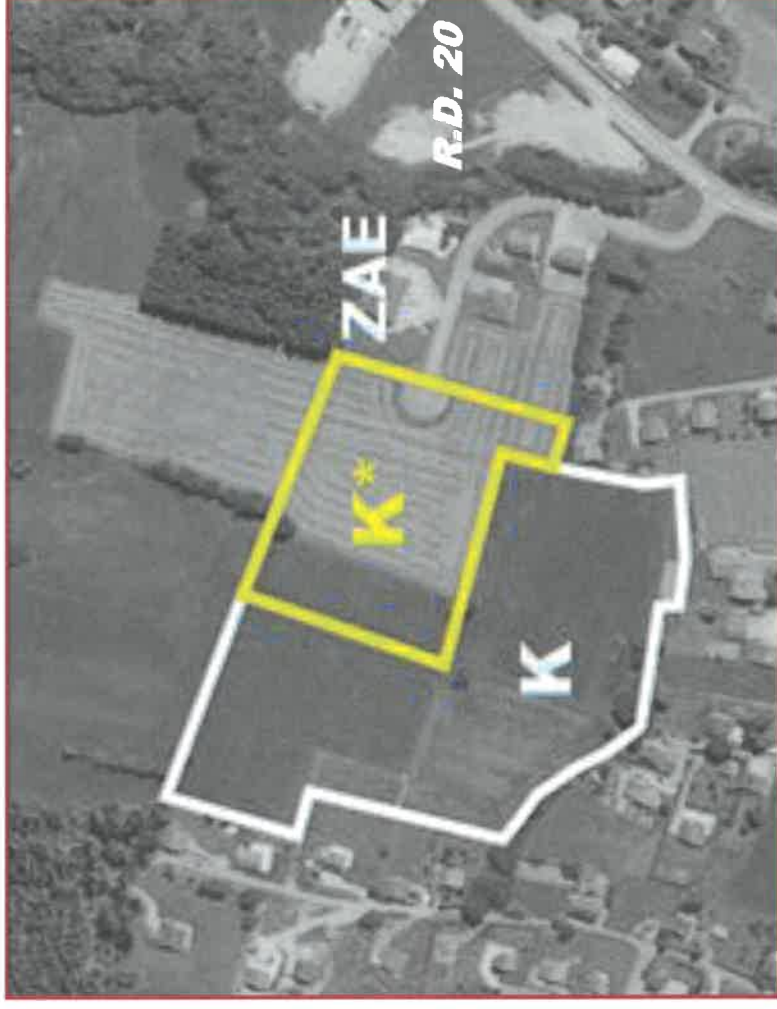
K. La réservation du secteur de « la Jonchère » :

Il s'agit d'un espace vaste (3,5 ha environ), pentu et sensible car :

- situé en amont du secteur artisanal, au pied du coteau résidentiel de Riondy ;
- visuellement exposé depuis la route départementale n°20, et les coteaux opposés (de la commune de Saint-André-de-Boège).

Destiné à accueillir de l'habitat semi-collectif, individuel groupé et individuel, en épaississement de l'urbanisation résidentielle du coteau de Riondy, son ouverture à l'urbanisation devra répondre à un plan d'aménagement d'ensemble (en une ou plusieurs tranches fonctionnelles), prévoyant notamment :

- une liaison automobile principale depuis l'aval, à partir de la voie de desserte de la partie du secteur urbanisée (K*), et secondaire depuis l'amont, à partir de la route des Arolles,
- une liaison piétonne au hameau de Riondy reliée au mail piéton de la partie du secteur urbanisée (K*).



II.1 SECTEURS PREFERENTIELS D'ACCUEIL DE L'HABITAT
Aménagement du secteur de la Jonchère : Points de vue.



Vue depuis la R.D. 20.

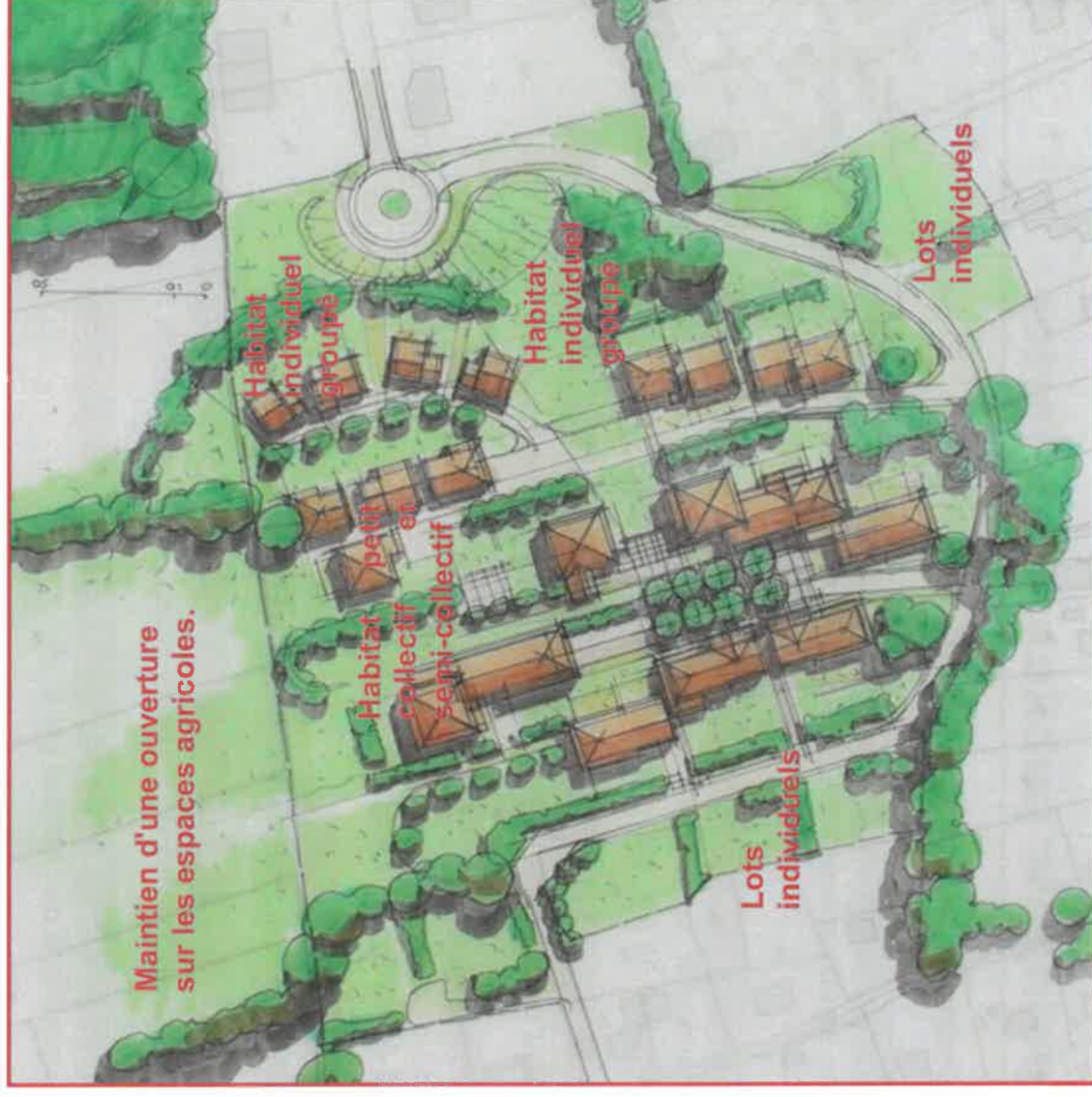


Vue depuis le secteur artisanal et son aire de retournement (clichés TERRITOIRES, mars 2002).

Aménagement du secteur de la Jonchère : « l'esprit du projet » (schéma à valeur indicative).

Les objectifs à poursuivre sont :

- diversifier l'offre en logements dans le secteur, par des volumétries compatibles avec le bâti existant (R+1+C) ;
- adapter l'implantation des constructions à la pente, pour la meilleure insertion paysagère possible ;
- organiser la desserte automobile tout en en limitant l'impact visuel ;
- développer l'armature des espaces publics et collectifs.



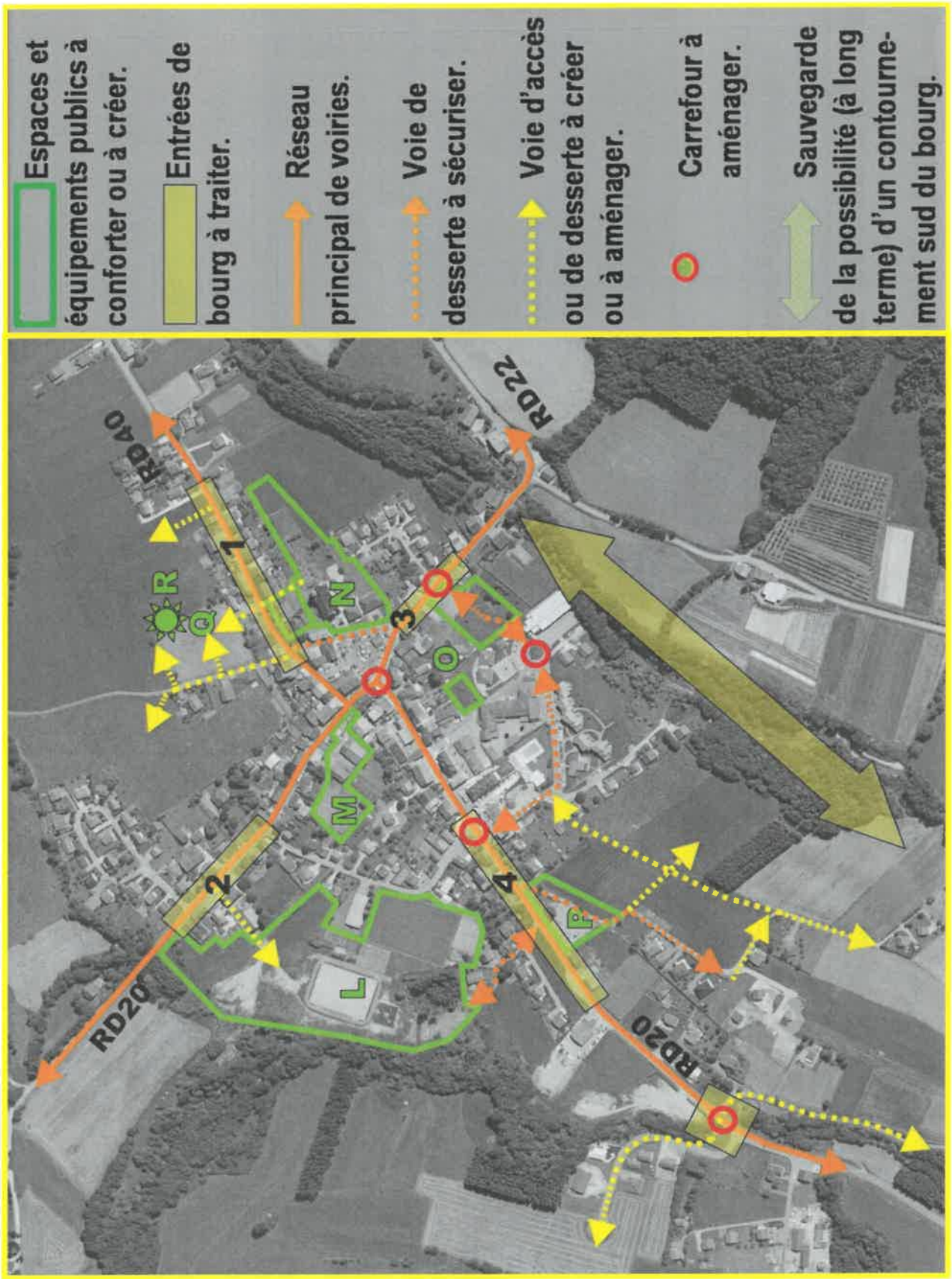
Esquisse de Damien VAN DEN DRIESSCHE, architecte.

II.2 Des espaces et des équipements publics à conforter

Sous l'impulsion de l'opération « phare » qu'a constitué le réaménagement de la place des Marronniers, sont projetés :

- L. La Confortation et la valorisation du secteur d'équipements sportifs du Marais,** ainsi que des berges des Eaux Noires, et l'amélioration de son accessibilité depuis la route de Saxel (R.D. 20), avec aménagement de stationnements, déficients dans le secteur.
- M. La reconstruction de l'ancienne ferme du Château (ferme « Donche ») en équipement culturel,** associé à un parc public, cet équipement est appelé à accueillir, notamment, une salle polyvalente et une médiathèque. Cet aménagement devrait s'accompagner d'une amélioration de son accessibilité piétonne.
- N. La réservation aux abords arrière de l'église et de la mairie, d'un secteur à vocation d'espaces verts** (le 2ème créé au cœur du bourg), qui ménage également la possibilité d'une extension, à terme, des équipements publics.
- O. L'extension des équipements scolaires et le réaménagement du parking de la Balance,** en liaison avec l'achèvement de la desserte du secteur scolaire depuis la route de Villard, et la réorganisation fonctionnelle de certains espaces publics, notamment pour améliorer la desserte des transports scolaires.
- P. La réorganisation et la valorisation des abords du cimetière,** en termes d'espaces verts, de stationnement, et de sécurisation du carrefour chemin de Fellières / RD 20.
- Q. L'aménagement d'un espace de « respiration » de type placette, en bordure de la route de Carraz,** comme ouverture et liaison avec le secteur du Crotallet (opérations A & B), en limite avec le centre historique.
- R. L'aménagement et le développement d'une armature d'espaces publics de type résidentiel** (petit square...), au cœur et en accompagnement des opérations du Crotallet (A* et H).

II.2 ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS A CONFORTER



II.3 Secteur à vocation d'habitat et d'activités économiques

■ Pour un développement programmé à court ou moyen terme :

L'aménagement du secteur du "Marais Sud" :

Le site concerné :

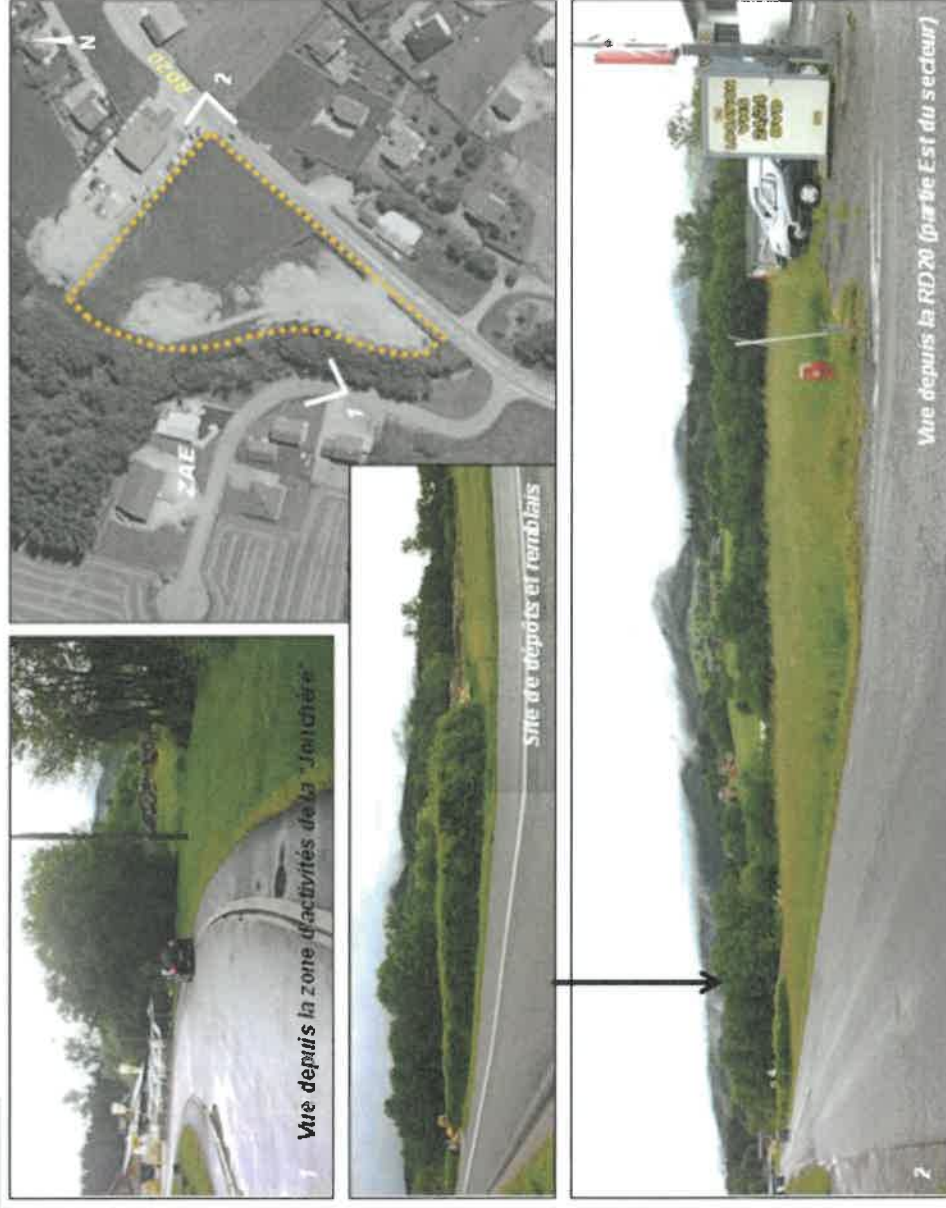
Le secteur concerné est localisé en entrée Ouest de la commune, en continuité du centre-bourg et en bordure de la route départementale 20.

Il fait face au secteur résidentiel de Feillières, et est séparé du hameau de Riondy, et de la zone d'activités de la Jonchère, par la rivière du Brévon.

Ce site d'environ 1,2 hectare, légèrement incliné en direction du Brévon, est encadré en partie Ouest par la ripisylve associée au cours d'eau.

Le bâti environnant est de gabarits variés, constitué à la fois de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que de constructions individuelles.

Bien que non urbanisé, le secteur concerné ne présente pas un caractère naturel au sens écologique du terme, ni d'enjeux agricoles, dans la mesure où il héberge temporairement une zone de dépôts et de remblais.



Les objectifs d'aménagement à poursuivre :

- développer l'emploi et l'économie en permettant l'implantation d'activités commerciales et artisanales.
- diversifier l'offre en logements tout en favorisant la mixité sociale ;
- optimiser l'usage du sol par des formes urbaines d'habitat diversifiées mais qui restent compatibles avec l'environnement bâti ;
- rechercher des alternatives au déplacement automobile par l'accueil d'activités et de populations à proximité des équipements et des services de la commune, et en privilégiant les circulations « douces » à travers un maillage piétonnier renforcé ;
- améliorer la définition et la qualité urbaine de l'entrée Ouest de la commune en bordure de la route départementale.

Les intentions d'aménagement :

Accès et desserte

Il n'est autorisé qu'un seul accès au secteur qui doit se faire depuis la RD20, le plus à l'amont possible du carrefour situé sur la RD 20, desservant les secteurs de la Jonchère et de Fellières, et au moyen d'un double tourne à gauche.

Il est rappelé que l'aménagement de ce dispositif est lié à la réalisation de l'aménagement du carrefour cité ci-avant (qui fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU : ER n°3).

A partir de cet accès, une voie de desserte interne doit permettre de délimiter deux secteurs opérationnels :

- l'un au Sud-Ouest (S1), d'une superficie d'environ 0,8 ha., à vocation dominante d'activités artisanales et commerciales.
- l'autre au Nord-Est (S2), d'une superficie d'environ 0,4 ha., à vocation dominante d'habitat collectif.

Cette répartition est variable à 20% de la superficie totale du tènement foncier en faveur du secteur S2.

Afin de répondre à l'enjeu de développement des modes « doux » de déplacement, et avec l'objectif de lier à terme le secteur de la « Jonchère » au centre-bourg, un maillage piéton doit être réalisé en accompagnement des abords de la RD20 et également en travers du secteur considéré par la création d'une passerelle sur le Brévon.

Composition urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, de valoriser au mieux la configuration triangulaire du terrain, ainsi que de composer un épannelage progressif des constructions en entrée du bourg :

- Dans le secteur Sud-Ouest, les constructions à vocation dominante d'activités économiques doivent être implantées en priorité en bordure de la RD20, à l'appui du mail planté envisagé et leur gabarit ne peut excéder R+1+C et leur hauteur 9m.
- Dans le secteur Nord-Est, les constructions à vocation dominante d'habitat doivent être implantées perpendiculairement à la RD20. Leur gabarit ne peut excéder R+2+C et leur hauteur 13m.

Espaces aménagés et stationnement

La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales.

Une armature verte, généreuse, favorisant la pénétration de la nature en ville, doit être réalisée en accompagnement de l'opération. Ainsi :

- En bordure de la RD20, un mail planté doit être réalisé sur une profondeur minimum de 5m.
- Un large vecteur d'espaces verts doit être aménagé entre le Brévon et la RD20 supportant la desserte routière interne du secteur et les circulations piétonnes.

Les aires de stationnement doivent être plantées, et traitées en matériaux perméables :

- Dans le secteur S1, afin de limiter la consommation d'espace, une aire commune de stationnement doit être réalisée pour les activités envisagées sur le secteur.
- Dans le secteur S2, les aires de stationnement extérieures doivent être encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.

Programme de construction

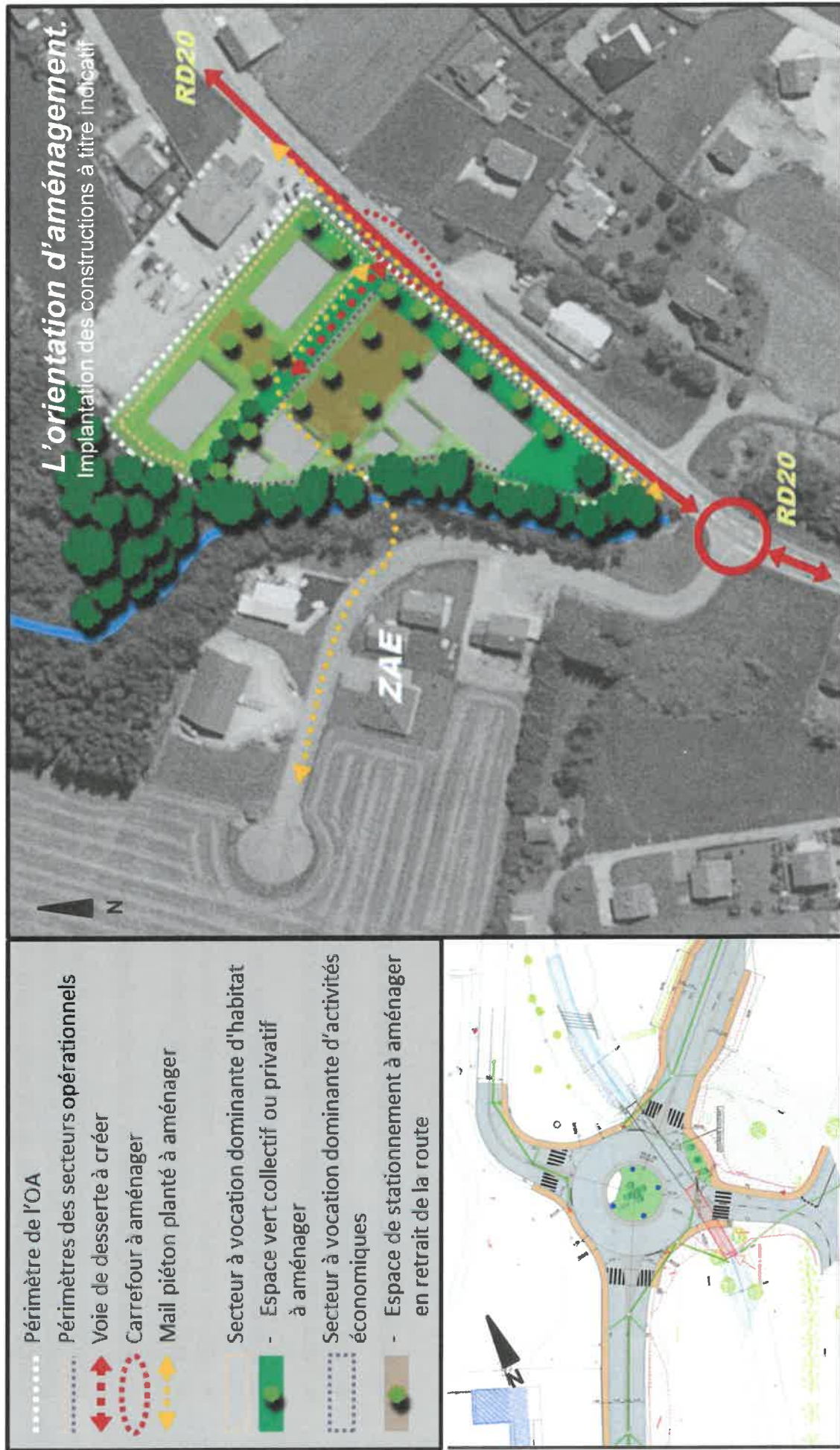
Dans le secteur S1, l'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 2500 m² de SDP à destination d'activités économiques.

Dans le secteur S2, l'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 50 logements collectifs/hectare, et les rez-de-chaussée des immeubles d'habitation pourront être affectés à des activités de services et tertiaires. L'ensemble des logements sont socialement aidés.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur pourra s'urbaniser par tranches fonctionnelles sur la base des secteurs opérationnels S1 et S2 identifiés dans l'Orientation d'Aménagement.

II.3 FONCTIONNEMENT CIRCULAIRE A AMELIORER



II.4 Un fonctionnement de centre à améliorer

Les opérations d'habitat projetées, associées à la création, la confortation ou la valorisation de certains espaces ou équipements publics, participent, de par leur situation, à l'amélioration du fonctionnement circulatorio, mais aussi du paysage du centre-bourg de BOËGE : en d'autres termes, elles participent au traitement fonctionnel et paysager des quatre entrées du centre-bourg.

■ Le traitement des entrées :

- Le **traitement de l'entrée nord-est depuis la route de Burdignin** (rue de Carraz / R.D. 40) : Il est associé :
 - A la création de dessertes au secteur de Crotallet (R) et à l'aménagement d'une placette en bord de voie (Q) côté nord,
 - et à plus long terme, à la desserte du secteur de Prarian (I), côté sud.
- Le **traitement de l'entrée nord depuis la route de Saxel** (R.D. 20) : Il est associé :
 - à la requalification de l'ancienne fruitière (G),
 - et à la création projetée d'une seconde desserte des équipements sportifs.
- Le **traitement de l'entrée sud-est depuis la route de Thonon et de Villard** (R.D. 22) : Il est associé :
 - au réaménagement du parking de la Balance (O),
 - et à l'amélioration/sécurisation de l'accès au secteur des équipements scolaires et sportifs.
- Le **traitement de l'entrée sud-ouest depuis la route de Saint-André** (R.D. 20) :
prolongeant les aménagements déjà réalisés à l'approche de la place centrale du Bourg, il devrait permettre d'améliorer la définition urbaine en bord de voie (à laquelle participeront les opérations F et S), de sécuriser la sortie du lotissement de Fellières et d'aménager les abords du cimetière (projet P).

■ **Le traitement des carrefours :**

Deux carrefours sont à aménager, pour un accès sécurisé au secteur d'équipements scolaires et l'aménagement d'une liaison inter-quartiers, qui devrait réduire le trafic lié à la fréquentation scolaire, au cœur même du bourg :

- le traitement du débouché sur la route de la Menoge (entrée sud : n°3) par le secteur de la Balance (avec réaménagement des stationnements) ;
- l'aménagement d'un giratoire entre le gymnase et les bâtiments scolaires facilitant la rotation des véhicules et en particulier des bus scolaires.

Ces aménagements s'accompagneront d'une redéfinition des sens de circulation dans le secteur.

L'aménagement d'un carrefour (giratoire) de configuration urbaine, associé au traitement de l'entrée sud-ouest (n°4), participera à la fois :

- au marquage de cette entrée du bourg, particulièrement sensible sur le plan fonctionnel et paysager (approche visuelle de la place et du cœur institutionnel) ;
- à la sécurisation des débouchés sur la route départementale (rue Guillermin, au nord, et rue du Collège, au sud) et de l'accessibilité au supermarché.

L'aménagement du carrefour, à l'entrée sud-ouest de la commune (par la R.D. 20), le projet (départemental), devant permettre de regrouper sur un seul carrefour, donc de sécuriser et améliorer :

- les accès à la Déchetterie et au quartier de Fellières, côté sud ;
- ainsi que ceux de la zone d'activités de la Jonchère et de la future zone résidentielle à l'amont (secteur K), côté nord.

L'aménagement du carrefour entre la R.D. 20 et la R.D. 320 à l'entrée nord de la commune, le projet (départemental), devant permettre de régler les problèmes de visibilité au niveau de « chez Jovet ».

**-III- PRINCIPAUX OUTILS REGLEMENTAIRES
DE MISE EN OEUVRE -**

Compte-tenu à la fois :

- Des études engagées et non abouties à ce jour ;
- Des moyens limités de la commune ;
- Du nombre et de la superficie des espaces stratégiques identifiés (et pour la plupart non maîtrisés par la collectivité), dont l'urbanisation ne peut s'envisager que de façon très progressive et phasée, pour ne pas connaître un « bond démographique » qui serait lourd de conséquences ;
- De la réserve foncière dont dispose la commune et qu'elle est prête à mettre à disposition pour engager rapidement sa politique d'un habitat mixte et diversifié ;

Les dispositions graphiques et réglementaires proposées en application des orientations d'aménagement se traduisent à trois niveaux graphiques et réglementaires :

■ Pour le développement à court ou moyen terme : les secteurs 1AUB

Trois secteurs 1AUB ont été identifiés au centre-bourg, dont :

- deux secteurs à vocation principale affichée d'habitat de moyenne à forte densité (en mixité possible avec des activités), reconnus particulièrement propices à une densification et à une diversification de l'habitat, dans « l'esprit » des schémas d'intentions esquissés en partie II.1 du présent rapport :
 - 1AUB (1,1 ha.) : le terrain communal du Crotallet, au bord duquel sont prévus des espaces publics (placette, stationnements).
 - 1AUB* (1 ha.) : le secteur des Muds (face au cimetière) pour lequel est prévu (au minimum) l'aménagement d'une voie d'accès.
- un secteur à vocation affichée d'habitat et d'activités économiques, reconnu particulièrement propices à une densification et à une diversification de l'habitat, mais également au développement d'activités commerciales et artisanales.
 - 1AUB (1,2 ha.) : le secteur du Marais Sud (à proximité immédiate de la ZAE de la Jonchère).



Pour répondre aux objectifs poursuivis, quelques dispositions réglementaires et foncières spécifiques ont été prévues.

- Comme pour l'ensemble des secteurs 1AU, ils pourront être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte des constructions, et surtout **dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble** (au sens du Code de l'urbanisme), et portant :
 - Pour le secteur 1AUb* des Muds : sur la totalité de la zone.
 - Pour le secteur 1AUb de Crotallet : sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles d'aménagement, dont la superficie, la configuration, l'aménagement et la desserte proposés devront permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.
 - Pour le secteur 1AUb du Marais Sud : sur une ou deux tranches fonctionnelles, sur la base des secteurs opérationnels S1(à vocation dominante d'activités artisanales et commerciales) et S2 (à vocation dominante d'habitat collectif), identifiés dans l'Orientation d'Aménagement.
- Le règlement prévoit certaines dispositions incitatives à la densification et aux volumétries recherchées sur ces secteurs, à savoir :
 - Article 3.2 : Des accès et des caractéristiques de voies adaptées aux opérations envisagées et permettant d'intégrer des circulations piétonnes : au moins 6 m. de plateforme.
 - Article 6.2 : Des implantations libres possibles (par rapport aux voies) pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble, et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Article 7.2 : Des implantations libres possibles (par rapport aux limites séparatives) pour un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, dans la mesure où l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
 - Article 10 : des hauteurs maximales comparables à certaines observées dans le centre-bourg, voire supérieures à celles admises dans le secteur Ub (13 m. maximum) :
 - Pour le secteur 1AUb* des Muds : 10,50 m. au faîtage.
 - Pour le secteur 1AUb de Crotallet : 16 m. au faîtage.
 - Pour le secteur 1AUb du Marais Sud : pour les constructions à vocation dominante d'habitat, un gabarit ne pouvant excéder R+2+C et une hauteur maximale de 13m.
pour les constructions à vocation économique, un gabarit ne pouvant excéder R+1+C avec une hauteur maximale de 9m.

III. OUTILS REGLEMENTAIRES DE MISE EN OEUVRE

- Article 14 : des Coefficients d'Occupation du Sol (permettant de déterminer la S.H.O.N. maximale admissible) supérieurs à celles admises dans le secteur Ub.
 - Pour le secteur 1AUb* des Muds : 0,30.
 - Pour le secteur 1AUb de Crotallet : 0,60.
 - Pour le secteur 1AUb du Marais Sud : 0,60 pour les constructions à vocation dominante d'habitat et avec un dépassement possible pour les constructions à vocation économique
- Enfin, l'**inscription d'emplacements réservés** en limite ou à l'intérieur de ces secteurs permet à la collectivité :
 - D'assurer les conditions minimales d'accès et de desserte (emplacements réservés n° 5 et 6 pour le secteur de Bru).
 - De générer des espaces publics d'accompagnement (emplacement réservé n°14 pour le secteur du Crotallet).

■ Pour le développement à moyen ou long terme : les secteurs 2AU

Il s'agit avant tout, d'assurer la sauvegarde des 4 espaces reconnus stratégiques (H, I, J et K), et de ne pas compromettre les conditions générales pré-définies de leur urbanisation future :

ceci par un classement en zones à urbaniser à moyen ou long terme « 2AU », maintenues inconstructibles jusqu'à une modification du P.L.U. décidée par la commune, qui en précisera alors les conditions particulières et les règles d'urbanisation, dans le respect des vocations et des éléments à prendre en compte pour chacune d'elles, telles qu'esquissées dans le présent document d'orientations.

En tout état de cause, chacune de ces zones devra s'urbaniser en une ou plusieurs tranches fonctionnelles, d'un projet d'aménagement d'ensemble, devant participer à la fois :

- A l'amélioration d'une armature d'espaces publics et de circulation reliés au cœur du village.
- A la diversité et à la mixité de l'habitat.

Si la vocation des zones telle que définie ci-avant devait évoluer, une révision du P.L.U. sera nécessaire.

■ Pour la confortation des espaces et des équipements publics, et l'amélioration du fonctionnement circulatoire.

Les aménagements projetés dans le centre-bourg, concernant, pour la plupart, des parcelles non maîtrisées par la collectivité, nécessitent donc leur acquisition préalable, que favorise l'inscription au P.L.U. d'emplacements réservés (au bénéfice de la commune, principalement) :

- Pour les espaces et les équipements publics du centre-bourg :
Emplacements n°12, 13, 14, 17 et 18.
- Pour l'aménagement de carrefours :
Emplacements n°2, 3 et 34 (ces deux derniers étant inscrits au bénéfice du département).
- Pour la création ou la sécurisation de voies d'accès et de desserte :
Emplacements n°5, 6, 7, 8, et 16.
- Pour l'aménagement de liaisons piétonnes :
Emplacements n°4 et 10.

