Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE BOSSEY

PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION N°1 DU PLU



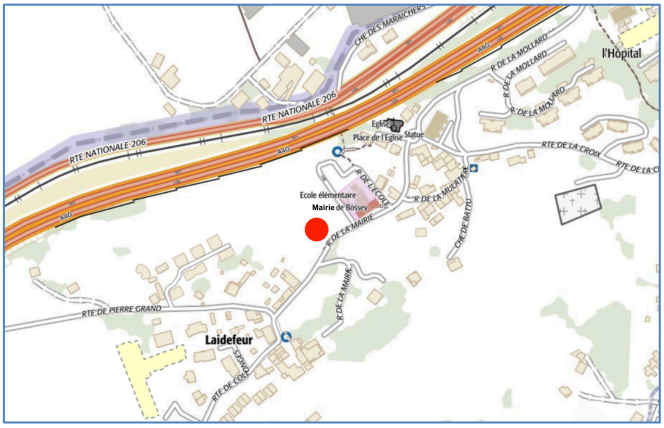
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ARRET

DATE	PHASE	PROCEDURE
12 07 2005	Approbation	ELABORATION
11 03 2026	Arrêt	RÉVISION N°1

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 mars 2026 arrêtant la Révision N°1 du P.L.U. de BOSSEY.
Le Maire, M . Jean Luc PECORINI

Mars 2026

Localisation des OAP :



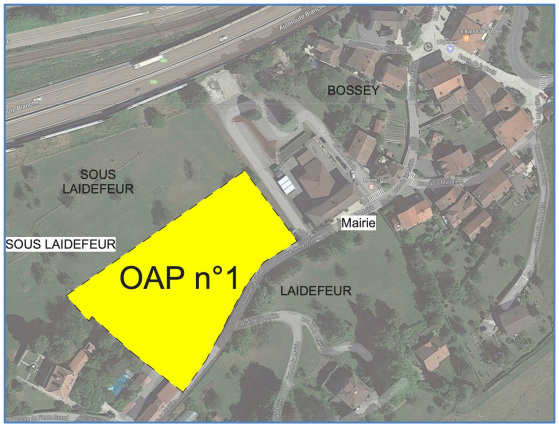


Tableau des OAP :

N° OAP	Localisation Intitulé	Zone PLU	Objectifs d'aménagement	Surface	Nb logts
OAP 1	Mairie / Sous-Laidefeur	AUav	Urbanisation à vocation mixte équipements publics / logements intégrant des ouvertures paysagères	0,71 ha	30-40 lgts env

L'esprit des orientations d'aménagement et de programmation

Définition et encadrement des OAP:

Article L151-6 du code de l'urbanisme : dispositions pour l'aménagement du territoire
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L 151-6 -21 du code de l'urbanisme : échéancier
Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L 151-6 -2 du code de l'urbanisme : continuités écologiques
Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 du code de l'urbanisme : domaines d'actions et d'opérations

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Cf également L 151-7-1 et 7-2/

Article R 151-8 du code de l'urbanisme : OAP « autoportante », sans règlement
Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Ces OAP portent au moins sur les six premiers points énumérés à l'article L 151-7.
Elles ne sont pas exprimées sous forme de règles mais sous forme d'orientations.

Les différents types d'OAP.

On peut distinguer :

•**Les OAP sectorielles :** elles gèrent l'organisation, la forme urbaine, de secteurs précis.

•**Les OAP patrimoniales:** elles portent sur la thématique patrimoniale mais sont déclinées par de secteurs .
•**Les OAP de secteur d'aménagement**, sans règlement, également appelées « autoportantes ».

•**Les OAP thématiques**, elles peuvent porter sur un domaine très vaste de thématiques. A titre d'exemples : prescriptions paysagères, environnementales, de renouvellement urbain, etc…

Rapport de compatibilité:

Les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité : elles indiquent une direction à suivre, des objectifs plutôt qu'un résultat impératif à atteindre.

Elles peuvent être rédigées de manière quantitative ou qualitative et porter sur des sujets précis. A l'inverse, elles ne doivent pas s'apparenter à un règlement.

L'esprit des orientations d'aménagement:

Les orientations d'aménagement et de programmation définies ci-dessous **permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par secteurs**, notamment d'organisation urbaine.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, des prescriptions sans caractère réglementaire strict dont le degré de précision varie selon les enjeux de chaque secteur.

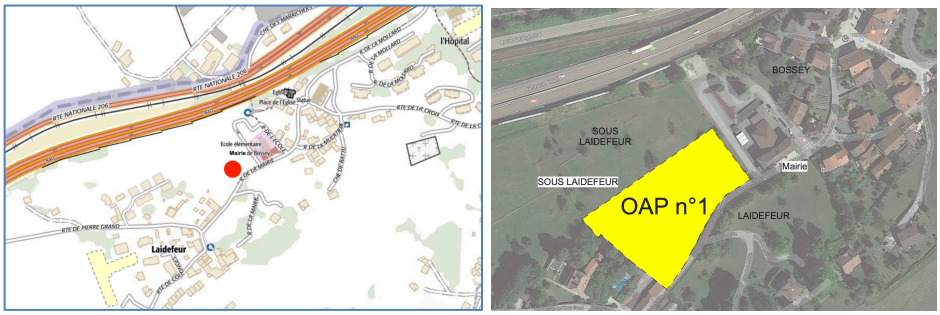
La circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat) précisait que les opérations d'aménagement **doivent en respecter l'esprit**, sans les prendre au pied de la lettre, notamment du point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc.…).

Extrait de la circulaire N° 2003 48 UHC 31 07 03 *ayant défini l'esprit et la finalité des orientations d'aménagement lors de leur création :*
« Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».

Les OAP de Bossey:

La révision du PLU de Bossey ne comprend qu'une OAP.

• OAP1 : Mairie / Sous Laidefeur



Localisation : *Rue de la Mairie*

• Objectif / vocation de la zone :

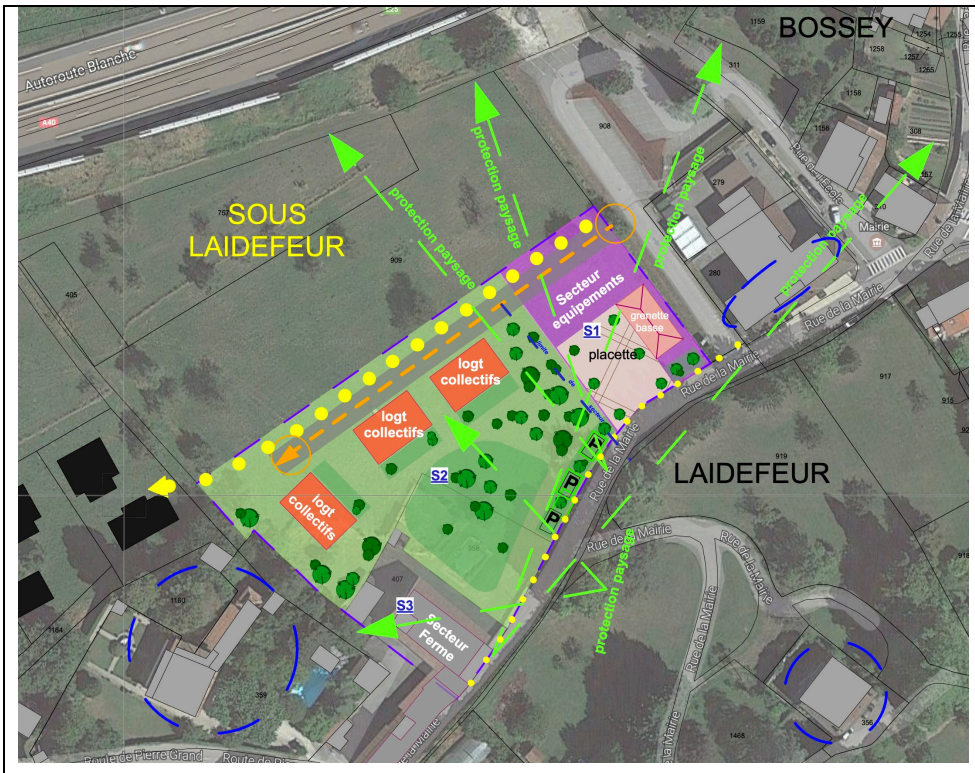
L'objectif est de définir une extension du centre permettant :

- l'agrandissement des équipements publics existants , la création d'équipements et d'espaces publics nouveaux.
- la réalisation de logements collectifs qui bénéficieront de la proximité des équipements publics.

prenant en compte le contexte patrimonial et paysager.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les préconisations et le schéma de principe suivants:



NOTA :

-le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près ;

-l'indication de l'accès et du tracé de desserte constituent un principe,

-le schéma est indicatif.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les opérations d'aménagement peuvent porter sur la totalité de l'un ou l'autre des secteurs :

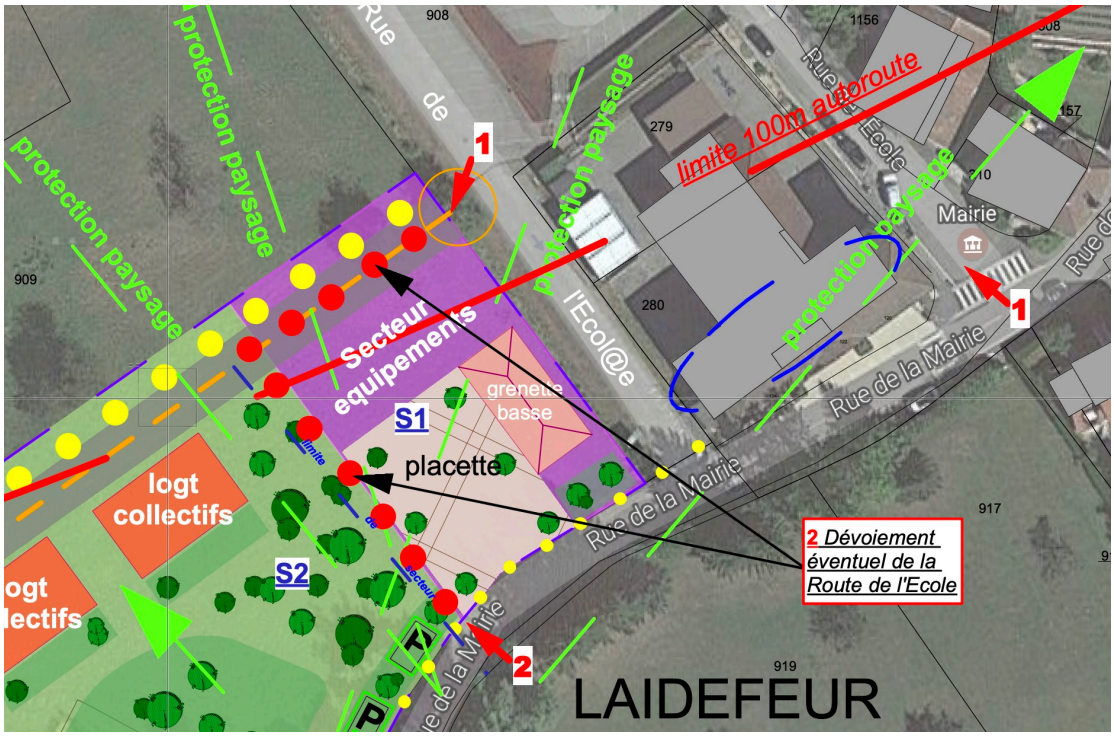
- **Secteur1 :** équipements / espaces publics
- **Secteur2 :** habitat collectif
- **Secteur3 :** secteur de la ferme existante. La limite entre le secteur 2 et le secteur 3 correspond au tènement foncier de la ferme.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

• Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :

• Desserte, organisation, cheminements :

La desserte interne de l'opération doit s'effectuer depuis la Route de l'Ecole (1),ou, le cas échéant, à partir de son éventuel dévoiement (2):



Le système de desserte de l'opération proposera un cheminement piéton, séparé de la voirie par un terre-plein planté. Sous réserve de l'accord de la copropriété concernée, ce chemin permettra une liaison avec l'urbanisation récente à l'Ouest.





• Intégration urbaine et paysagère :

(Qualité environnementale, prévention des risques)
(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)

Préservation de cônes de vue



L'opération d'aménagement devra maintenir des cônes de vue sur le paysage lointain et le centre village.



Depuis la placette publique créée le point de vue sur la ferme existante (valeur patrimoniale) sera préservé.

En conséquence, les constructions s'implanteront en partie basse de la parcelle. La hauteur de l'équipement public amont (proposition d'une grenelle) sera limitée de façon à ne pas occulter la perception de l'église au loin.

Parc et jardins
La partie Sud de l'OAP opérera une continuité avec le parc privé de Laidefeur (protégé au titre de l'article L-151-19 pour sa valeur paysagère). Cet espace végétal collectif sera bordée par les jardins privés des logements . Son utilisation sera publique.

• Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :

• **Secteur1 :** équipements / espaces publics : sans objet sous réserve de ne pas entraver les cônes de vue.
• **Secteur 2 :** Les logements seront de type logements collectifs, implantés parallèlement à la voie de desserte , hormis un retour perpendiculaire dans la pente en partie Ouest.
Par dérogation aux règles de la zone 1AUav, la hauteur des constructions peut être portée à 13m, sous réserve de ne pas entraver la vue sur le grand paysage.

• **Secteur 3 :** Seul un aménagement dans le volume est autorisé. Les nouveaux percements ne devront pas détruire l'harmonie des façades de la construction existante.

Une coupe paysagère selon l'axe NO-SE devra être produite, permettant de juger de la préservation des ouvertures sur le grand-paysage.

Capacité / nature des constructions :	**Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : court terme :**
3 à 4 constructions. 30-40 logts env	Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation sans délai, à l'approbation du PLU.

• Autres dispositions / règles générales à respecter :
(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone 1 AUav .

• OAP THÉMATIQUE

OAP THÉMATIQUE ACCÈS AGRICOLE

Toute opération d'aménagement située à proximité de l'espace agricole doit ménager un accès utilisable par les engins agricoles pour accéder à ces terrains.