

Commune de Boège

Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification simplifiée n°6

2. Notice explicative

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 6 du PLU
en date du 7 novembre 2024.

Le Maire,
Fabienne SCHERRER



BOËGE



PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Boège a été approuvé le 12 octobre 2005.

Il a fait l'objet des évolutions suivantes :

- une modification n°1 du PLU a été approuvée le 15 mai 2006,
- une révision simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 29 novembre 2012,
- une modification n°2 du PLU a été approuvée le 29 novembre 2012,
- une modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 29 septembre 2015,
- une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU n°1 a été approuvée le 06 novembre 2017,
- une modification n°3 du PLU a été approuvée le 06 novembre 2017,
- une modification simplifiée n°2 du PLU a été approuvée le 09 avril 2019,
- une modification simplifiée n°3 du PLU a été approuvée le 20 juillet 2021,
- une modification n°4 du PLU a été approuvée le 05 février 2022,
- une mise à jour du PLU a été approuvée le 14 mars 2022,
- une modification simplifiée n°4 du PLU a été approuvée le 21 février 2023.
- une modification simplifiée n°5 du PLU a été engagée, non approuvée à ce jour.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n°6 du PLU engagée par la Commune.

I. MOTIFS

La modification simplifiée n° 6 du PLU a pour objet :

- l'évolution du classement du secteur de la gendarmerie existante suite la construction de la nouvelle gendarmerie, actuellement en Ue vers la zone urbaine U, pour permettre les travaux nécessaires à la reconversion et à la rénovation du bâtiment.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes :

- « Rapport de présentation » (pièce 2), en le complétant par le présent rapport de présentation complémentaire,
- « Documents graphiques », (pièce 1.1)

II. CONTEXTE GENERAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Boège fait partie d'un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon Rhônalpin, et plus précisément la Vallée Verte, entre région annemassienne, Vallée de l'Arve et Chablais.

Le territoire auquel appartient Boège s'organise par ailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée Verte.

Elle est concernée par le SCOT des Trois Vallées en cours de validité à ce jour, qui concerne les territoires des Communautés de Communes de la Vallée Verte et des Quatre Rivières. Ce territoire fait également partie de du Syndicat Mixte du SCOT Cœur de Faucigny, qui porte l'élaboration du SCOT du même nom, sur les quatre communautés de communes que sont la Communauté de Communes Faucigny Glières, Arve et Salève, Quatre Rivières et Vallée Verte.

Concernant le contexte démographique, la commune compte au 1^{er} janvier 2024 une population municipale de 1995 habitants.

2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DES TROIS VALLEES

Le SCOT des Trois Vallées, approuvé le 19 juillet 2017, par délibération du Comité Syndical, s'impose au PLU de Boège en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat, de développement économique.

La future compatibilité du PLU de Boège avec le SCOT garantira le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures.

3. LE PLU DE BOEGE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU est issu de la révision approuvée en 2005. Il définit deux orientations générales d'urbanisme, déclinées en objectifs induits :

A. Conforter Boège et son centre-bourg, en tant que pôle relais de la Vallée Verte :

A.1. Définir des capacités de construction et une politique de logements permettant l'accueil d'une population mieux régulée dans sa croissance et équilibrée dans sa structure.

A.2. Anticiper et accompagner cette croissance démographique en répondant en temps voulu, aux besoins et aux attentes en matière d'équipements et de services à la population de la Vallée.

A.3. Rechercher un développement économique adapté à l'échelle et aux fonctions de Boège, tout en garantissant la pérennité de l'agriculture de moyenne montagne.

B. Préserver et valoriser le cadre de vie rural et de moyenne montagne :

B.4. Mieux appuyer le développement sur les structures physiques et paysagères du site, ainsi que sur les sensibilités environnementales en présence, en considérant qu'elles sont source de qualité de vie et d'image, et donc source d'attractivité pour la commune. Opter pour une échelle de développement plus respectueuse des équilibres en présence.

B.5. Préserver les grands espaces agricoles à forte valeur paysagère, dont l'entretien participe à la lisibilité, à la qualité et à l'identité du paysage de la vallée.

B.6. Préserver et valoriser le patrimoine local, qu'il soit naturel ou construit. Identifier les éléments les plus caractéristiques du patrimoine naturel ou du patrimoine culturel montagnard, dans une double optique de protection et de valorisation respectueuse.

III. EVOLUTION DU CLASSEMENT DU SECTEUR DE LA GENDARMERIE EXISTANTE EN VUE DE MODIFIER SA VOCATION SUITE LA CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE GENDARMERIE

L'actuel bâtiment de la gendarmerie et ses abords immédiats sis 317 rue de la Menoge à Boège appartient au patrimoine bâti de la commune de Boège.

Il est implantée entre la rive gauche de la Menoge et la route départementale 22 (parcelle 491), tout comme la gendarmerie initiale édifée en 1870 et transformée en logements (parcelles 569 et 568) après la construction de la gendarmerie actuelle. La future gendarmerie est située en continuité des deux premières (parcelles 452, 453 et 454) ; les travaux sont engagés.



- 1 – gendarmerie 20^{ème}
- 2 – gendarmerie 19^{ème}
- 3 – localisation indicative de la nouvelle gendarmerie

L'ensemble immobilier comprend un immeuble qui reçoit les locaux de gendarmerie au rez-de-chaussée et 6 logements aménagés dans les étages. A l'arrière, une construction annexe sert de stationnement couvert pour 8 véhicules. Les abords de la gendarmerie sont constitués d'une cour privée permettant le stationnement de 4 véhicules, d'un jardin privé ainsi que d'un espace vert et d'un parking ouvert au public d'une capacité de 8 places, pour recevoir les usagers de la gendarmerie.

Deux accès depuis la RD22 sont aménagés : un premier dessert le parking ouvert au public, le second est commun aux logements aménagés dans l'ancienne gendarmerie et à la cour privée de l'actuelle gendarmerie.

Les constructions et les parties privatives de la gendarmerie sont aménagées sur la parcelle 491 ; une partie des abords est aménagée sur le domaine du Département : cour d'accueil, aire de manœuvre du parking ouvert au public et espace vert le long de la RD22.





A - La gendarmerie actuelle vue depuis la RD22 et en arrière-plan la gendarmerie 19^{ème} siècle transformée en logements.



B - De gauche à droite : la gendarmerie édifée au cours du 20^{ème} siècle, celle édifée au 19^{ème} siècle, toutes deux inscrites dans le secteur faisant l'objectif de la modification simplifiée n°6, puis la nouvelle gendarmerie dont le chantier est en cours.

Rendre possible la reconversion de l'ensemble immobilier

En vue du départ de l'institution vers ses nouveaux locaux, la gendarmerie actuelle a déjà fait l'objet d'une désaffectation emportant automatiquement transfert du bâtiment du domaine public de la commune à son domaine privé. Une fois la nouvelle caserne achevée et livrée, l'ensemble immobilier sera vendu. Il perdra ainsi sa vocation initiale d'équipement public.

Dans cette perspective, la commune souhaite **modifier le classement au plan de zonage** pour faire évoluer sa vocation et permettre la valorisation du bâtiment existant par son futur acquéreur par reconversion et rénovation, éventuellement toute construction qui pourrait compléter le programme.

A ce stade, il est prévu de transformer la gendarmerie actuelle en un programme mixte, avec des logements rénovés dans les étages et des locaux d'activités au rez-de-chaussée, et le cas échéant joindre une nouvelle construction pour compléter le programme de logements.

Actuellement le PLU délimite un secteur Ue sur les deux immeubles existants, gendarmerie édifiée au 19^{ème} siècle et celle édifiée au cours du 20^{ème} siècle ; la nouvelle gendarmerie est implantée dans un secteur Ueg délimité en continuité, et précisément dédié à la gendarmerie.

Le secteur Ue est destiné aux équipements publics et collectifs du centre-bourg. Dans ce secteur, sont notamment interdites les constructions à usage d'hébergement hôtelier et les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 de la zone U ; c'est-à-dire que seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des équipements existants ou autorisés dans la zone, ainsi que les constructions d'intérêt général.

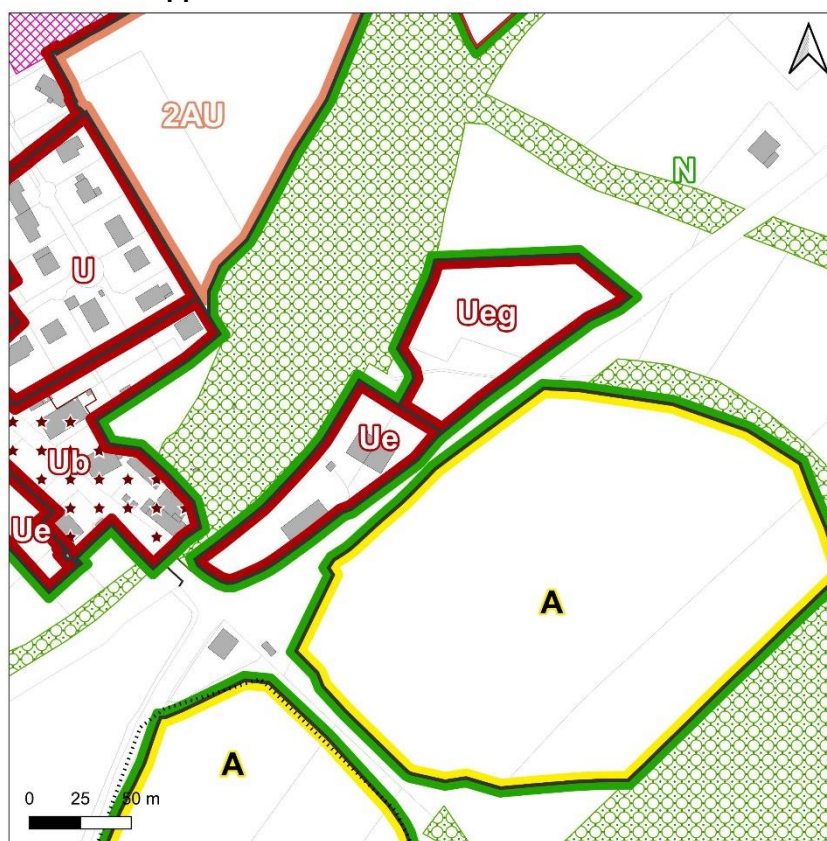
Ainsi les articles 1 et 2 applicables au secteur Ue dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable figent la destination du bâtiment existant et s'opposent à toute évolution que ce soit en logements, en activités à vocation de prestation de services de proximité ou encore de bureaux et services, que ce soit par changement de destination ou construction nouvelle.

Ainsi pour rendre possible le projet de reconversion de la gendarmerie existante, le règlement graphique (pièce 1.1) doit être modifié pour transformer le secteur Ue en zone urbaine U, **sans apporter de changement à la délimitation du secteur, ni apporter de changement au règlement écrit de la zone U.**

Les dispositions du règlement applicable à la zone U s'opposeront au futur projet.

Le plan de zonage est ainsi modifié :

Extrait PLU opposable



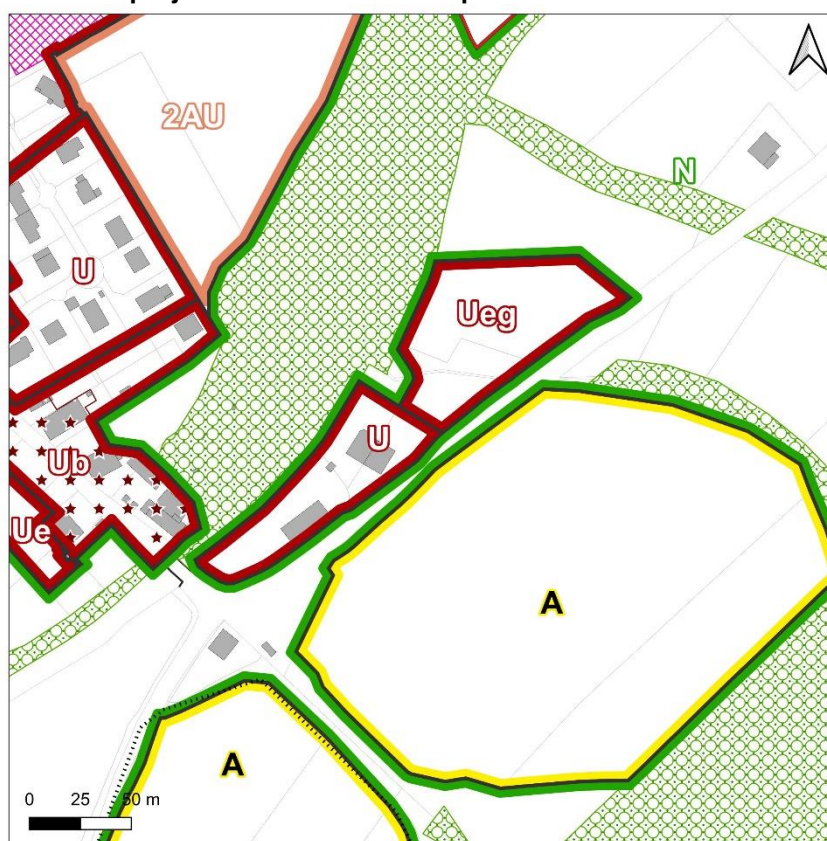
Plan Local d'Urbanisme de Boège
Modification Simplifiée n°6

Extrait du plan de zonage - AVANT modification

- Zonage**
- U - zones urbaines
 - AU - zone à urbaniser
 - A - zone agricole
 - N - zone naturelle et forestière
- Prescriptions**
- Espace boisé classé
 - Emplacement réservé
 - Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
 - Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer

édité le 10 juin 2024

Extrait du projet de modification simplifiée n° 6



Plan Local d'Urbanisme de Boège
Modification Simplifiée n°6

Extrait du plan de zonage - APRES modification

- Zonage**
- U - zones urbaines
 - AU - zone à urbaniser
 - A - zone agricole
 - N - zone naturelle et forestière
- Prescriptions**
- Espace boisé classé
 - Emplacement réservé
 - Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
 - Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer

édité le 10 juin 2024

IV. EVOLUTION DES SUPERFICIES

La modification simplifiée n° 6 du PLU de Boège remplace le secteur Ue situé entre la Menoge et la RD22 par une zone U, ce qui a pour effet de réduire la surface des secteurs Ue au bénéfice de la zone U, pour une surface de 3976 m2.

PLU Modification simplifiée n°4 (2023)		PLU Modification simplifiée n° 6		% du territoire communal
Zones	hectares	zones	hectares	
U	47,79	U	48,19	
Ub	19,46	Ub	19,46	
Ue	3,58	Ue	3,18	
Uea	1,36	Uea	1,36	
Ueg	0,56	Ueg	0,56	
Uei	3,37	Uei	3,37	
Ui	4,21	Ui	4,21	
Total zones urbaines	80,33	Total zones urbaines	80,33	5%
2AU	11,81	2AU	11,81	
1AUe	3,96	1AUe	3,96	
1AUb	3,43	1AUb	3,43	
1AU	7,25	1AU	7,25	
Total zones à urbaniser	26,44	Total zones à urbaniser	26,44	2%
A	245,56	A	245,56	
Total zones agricoles	245,56	Total zones agricoles	245,56	15%
N	1216,19	N	1216,19	
Ne	2,07	Ne	2,07	
Nh	25,08	Nh	25,08	
Total zones naturelles	1243,34	Total zones naturelles	1243,34	78%
Total commune	1595,68	Total commune	1595,68	100%

V. INCIDENCES VIS-A-VIS DES SITES D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE (NATURA 2000)

La commune de Boège est concernée par le périmètre du site Natura 2000 « Massif des Voirons » n°FR8201710. Ce site a été désigné comme zone spéciale de conservation au titre de la directive Habitat par l'Arrêté du 17/10/2008.

Le Massif des Voirons s'étire selon un axe nord-sud du col de Saxel à la vallée de la Menoge d'où il domine le bassin Lémanique à 1480 m au niveau du Signal des Voirons. Chaîne de montagnes la plus occidentale des Préalpes du Chablais, ce massif de 4 623 ha constitue le dernier rempart de l'Arc Alpin face aux contreforts jurassiens.

Le site Natura 2000 du massif des Voirons constitue la partie sommitale du massif s'étendant ainsi sur une surface de 978 ha et regroupant 9 communes dont celle de Boège. Ces 978 hectares sont majoritairement constitués de forêts essentiellement résineuses, réparties entre 950 et 1 480 mètres d'altitude. La nature géologique du site, remarquable, correspond à la nappe de charriage du Chablais (grès, conglomérats...).

La prise en considération anticipée des enjeux de milieux naturels s'exprimant sur le territoire de Boège, a permis d'inscrire la totalité de la délimitation Natura 2000 au sein des espaces agro-naturels du PLU de Boège. En effet, la totalité du périmètre figure au plan de zonage en zone spécifique protégée N. Ce classement assure une parfaite protection de ces espaces au regard de l'urbanisation, ce qui traduit très nettement la volonté communale de préserver ces espaces naturels remarquables sur le long terme.

Aussi, l'analyse de la prise en considération des enjeux liés à Natura 2000 sur le territoire de Boège montre que les dispositions inscrites au PLU de la commune respectent totalement les exigences de préservation des milieux naturels et sont conformes à l'objectif détaillé de l'orientation B.6 figurant au PADD de la commune à savoir "Confirmer voire renforcer la protection (stricte mais différenciée) des ensembles naturels d'intérêt et de sensibilité écologique ou paysagères".

En outre, la sauvegarde de ces milieux naturels permet d'accroître la préservation des espèces d'intérêt communautaire sur le territoire de Boège et plus généralement à l'échelle du massif des Voirons.

Les orientations du PLU de Boège ne sont pas de nature à remettre en cause la conservation des habitats et des espèces d'importance communautaire implantés sur la commune au sein de la délimitation du site Natura 2000.

Le document d'objectifs (DOCOB) a été élaboré en février 2012 par l'association la CERFF (Campagne d'Education Respectueuse de la Faune et de la Flore). Le document définit notamment les inventaires complémentaires à mener ainsi que les travaux de restauration et d'entretien des habitats.

La modification simplifiée n°6 n'affecte pas de zone agricole ou naturelle, ni donc de zone d'intérêt écologique ou scientifique (N) des secteurs couverts par ce site Natura 2000.

VI. INCIDENCES SUR LES AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le projet de modification simplifiée n° 6 ne prévoit aucune extension de zone urbaine ou ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser impliquant la réduction d'espaces ou de zones agricoles ou naturelles, ni aucune consommation d'espace en vue d'aménagement ou d'artificialisation des sols.

L'évolution du PLU proposée dans le cadre de sa modification n'est pas susceptible d'impact négatif significatif sur l'environnement et de la santé.

Considérant que la présente modification simplifiée n° 6 du PLU a pour objet :

- Evolution du classement du secteur Ue de la gendarmerie existante vers la zone U, sans évolution du zonage ni du règlement écrit.

Le projet de modification simplifié n° 6 du PLU de Boège n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

VII. PROCEDURE

La Commune a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 à L. 153-48 de transformer le secteur Ue en zone U et le règlement (partie écrite et documents graphiques) du PLU sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant que cette évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

l'évolution du Plan local d'urbanisme relève donc du champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle que prévue par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 6 du PLU de Boège a été notifié au Préfet, à la CDPENAF et aux personnes publiques associées après saisine de la MRAe dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, et, avant la mise à disposition du public.

Un dossier comprenant en particulier le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis de la MRAe, de l'Etat, de la CDPENAF et des personnes publiques associées, a été mis à disposition du public pendant un mois conformément aux modalités de mise à disposition définies par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

A l'issue de cette mise à disposition, un bilan a été présenté au Conseil Municipal, qui en a délibéré. En l'absence d'observation de Personnes publiques associées et du Public, la modification simplifiée n° 6 est adoptée par délibération, sans évolution par rapport au projet notifié et mis à la disposition du public.