

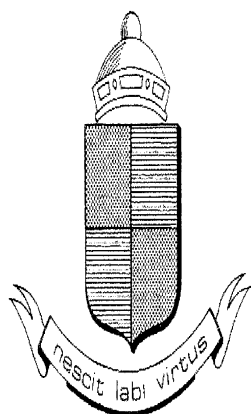
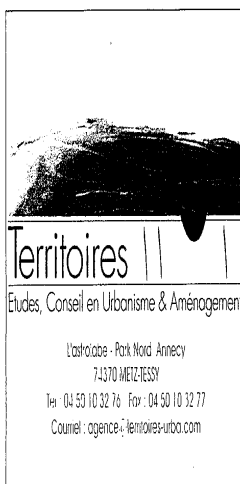
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

BOËGE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Préfecture de la Haute-Savoie
25 OCT. 2005

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2005,
approuvant la révision du P.L.U. de BOËGE.

Le Maire,
P. MUSARD.



PIÈCE N°3

- PREAMBULE -

1 – Une notion-clé : le développement durable

⇒ Le développement durable est une notion déjà ancienne, et de portée universelle ...

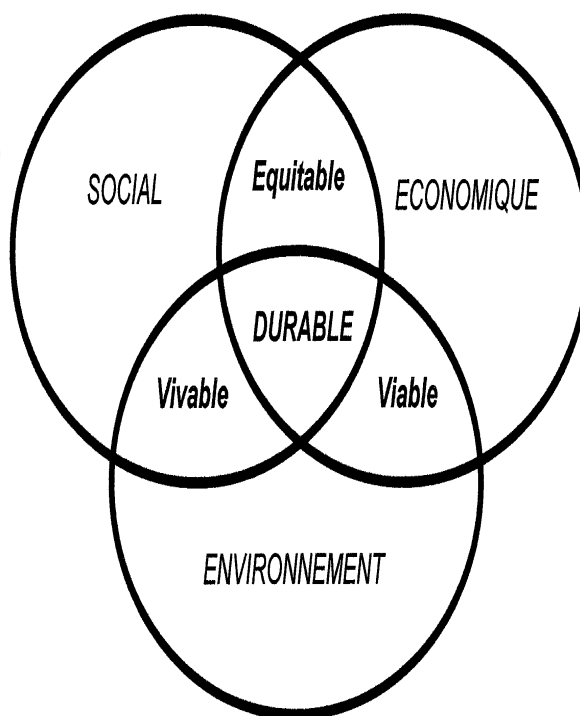
■ UN MODE DE DÉVELOPPEMENT :

« qui réponde aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »¹.

■ UN ENGAGEMENT à promouvoir des modes de développement plus respectueux :

- de l'environnement,
- de la solidarité sociale,
- de l'épanouissement culturel.

■ UNE NECESSITE ET UNE CHANCE à saisir :



Plus qu'un choix, le développement durable est un impératif, ... pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales.

⇒ Une notion reprise par la loi S.R.U. :

par l'obligation imposée au P.L.U., d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

¹ 1ère définition donnée en 1986 par la Commission de Mme BRUNTLAND, et reprise en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de RIO).

2 – Qu'est-ce que le P.A.D.D.² ?

■ SUR LE FOND :

Le P.A.D.D. est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme.

■ SUR LA FORME :

Le P.A.D.D. constitue une pièce obligatoire du dossier P.L.U.

Depuis la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 (ayant modifié la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000), le P.A.D.D. n'est plus opposable aux tiers, mais demeure essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme.

■ DANS SON CONTENU :

Il exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation du territoire communal dans sa globalité.

Sa structure n'est pas imposée, elle peut être courte et synthétique, mais : elle est essentiellement rédigée et peut illustrer spatialement certaines orientations (plans, photos).

² Article L 123.1 et R 123.1 du Code de l'urbanisme, évoqués en préambule du Rapport de présentation (pièce n° 2).

- DEUX ORIENTATIONS GENERALES -

ENJEUX (rappels)⇒ **Le centre-bourg de Boège
(volet fonctionnel et social) :**

Il constitue le "pôle-relais" de la Vallée Verte, centre de services et "porte d'entrée", reconnu "à l'intérieur" et "à l'extérieur". Mais les fonctions, l'attractivité et l'image de ce pôle pourraient se dégrader, à terme, avec :

- La "fuite" de la population dans les hameaux périphériques, voire dans les communes limitrophes, aux dépends du poids démographique et donc, de l'animation et du fonctionnement du bourg.
- L'accroissement des problèmes de fonctionnement (circulation, stationnement ...).
- La multiplication des typologies bâties se superposant à la trame bâtie d'origine et "l'étirement" de l'urbanisation aux franges du bourg, aux dépends de sa lisibilité.

⇒ **L'occupation et l'utilisation de l'espace
(volet spatial et environnemental) :**

Des modes de développement et des formes d'urbanisation dont la poursuite des tendances récentes pourraient à terme, engendrer certains déséquilibres ...

- En termes d'espace (diffusion de l'habitat individuel, voire mitage, nuisant à la qualité du paysage).
- En termes sociaux (sélection de la population par le coût du foncier).
- En termes économiques (précipitation du déclin de l'activité agricole sous la pression foncière et le morcellement des espaces).
- En termes de fonctionnement (inadaptation ou saturation des réseaux, et coûts financiers pour la collectivité), ...

... et finir par remettre en cause l'attractivité de Boège, la qualité de son cadre de vie, et même son identité.

ORIENTATIONS GENERALES**- A -****CONFORTER BOEGE ET SON
CENTRE-BOURG, EN TANT QUE
PÔLE-RELAIS DE LA VALLEE
VERTE.**

- Pour renforcer son rôle indispensable de pôle institutionnel, économique et de services, au sein de son bassin de vie.
- Pour améliorer et pérenniser la qualité du cadre de vie de ses habitants, en lien avec la seconde orientation générale.

- B -**PRESERVER ET VALORISER LE
CADRE DE VIE RURAL ET DE
MOYENNE MONTAGNE**

- SIX OBJECTIFS INDUITS -

A

CONFORTER BOEGE ET SON CENTRE-BOURG, EN TANT QUE PÔLE-RELAIS DE LA VALLEE VERTE.

| Objectif A.1 | Objectif détaillé |
|---|--|
| <p>Définir des capacités de construction</p> <p>et une politique de logements</p> <p>permettant l'accueil d'une population</p> <p>mieux régulée dans sa croissance</p> <p>et équilibrée dans sa structure.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des capacités d'accueil globalement suffisantes et adaptées aux perspectives et objectifs de croissance démographique à l'échéance 2010 (échéance moyenne d'un P.L.U.). En considérant : <ul style="list-style-type: none"> • Près de 1 580 habitants recensés fin 2002 (soit + 1,7 % de croissance annuelle, et 310 habitants supplémentaires depuis 1990), • et une croissance moyenne future de + 2 % par an comme maximum souhaitable (objectif fondé sur plusieurs critères : niveau d'équipements existants et futurs, rythme d'intégration de la population nouvelle, respect des équilibres en présence sur le territoire, ...). - Si tel était le cas, la population de BOËGE <u>pourrait atteindre</u> 1930 habitants d'ici à 2012, et près de 2050 en 2015, soit entre 350 et 470 habitants permanents supplémentaires. - Conserver un certain équilibre dans la composition de la population, en favorisant l'installation ou le maintien de ceux ayant le plus de difficultés à se loger : les jeunes ménages, les « enfants du Pays », ne pouvant pas (ou pas encore) accéder à la propriété, mais aussi les personnes âgées désirant rester à BOËGE, ou y revenir. - Pour ce faire : favoriser ou mettre en place les conditions d'une diversification et d'une mixité du parc de logements, par des « produits » plus adaptés aux besoins émergents, mais qui restent à l'échelle de Boège (de l'habitat collectif ou semi collectif à l'habitat individuel groupé). - Considérer le bourg de Boège comme lieu privilégié de développement de cet habitat et de mise en œuvre d'une politique volontariste de la commune ; tout en tenant compte du potentiel de réhabilitation du bâti traditionnel. |

| Objectif A.2 | Objectif détaillé |
|--|---|
| <p>Anticiper ou accompagner cette évolution démographique</p> <p>en répondant, en temps voulu,</p> <p>aux besoins et aux attentes</p> <p>en matière d'équipements et de services à la population de la Vallée.</p> | <p>L'URBANISATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le recentrage de l'urbanisation future au centre-bourg : de façon préférentielle à celui des hameaux (aux capacités plus limitées), et en priorité dans les espaces interstitiels. - Y Mettre en place les dispositions nécessaires à un développement maîtrisé, progressif et phasé, en identifiant les secteurs stratégiques, à court, moyen ou long terme. - Prendre les mesures de sauvegarde nécessaires, par un classement assorti de dispositions réglementaires appropriées, et une politique foncière adaptée, notamment en fonctions des intentions d'implication (plus ou moins forte) de la commune. - Préciser les conditions générales d'urbanisation secteurs des considérés, et pour les plus stratégiques d'entre eux, les conditions particulières, les formes urbaines et architecturales souhaitées, ainsi que les modalités d'accès et de desserte³. <p>LES SERVICES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser ou mettre en place les conditions d'un renforcement de l'offre et de la fréquentation des commerces et services du centre-bourg : <ul style="list-style-type: none"> • Par l'amélioration de son accessibilité et le développement de l'armature des espaces publics (évoqués ci-après). • Par des dispositions réglementaires adaptées au maintien ou à l'installation des commerces et services locaux, ainsi qu'à leur diversification. |

³ Voir Orientations d'aménagement (pièce n°4).

| Objectif A.2 | Objectif détaillé |
|--|---|
| <p>Anticiper ou accompagner cette évolution démographique</p> <p>en répondant, en temps voulu,</p> <p>aux besoins et aux attentes</p> <p>en matière d'équipements et de services à la population de la Vallée.</p> | <p>LES EQUIPEMENTS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le regroupement et le développement des équipements au centre bourg, c'est : - Reconnaître, conforter et gérer de façon adaptée, le secteur d'équipements sportifs et de loisirs existant au lieu-dit « le Marais ». - Améliorer et gérer de façon adaptée les équipements scolaires et sportifs, et les sécuriser dans leur accessibilité et leur stationnement aux abords. - Développer les équipements culturels et sociaux. Sont ainsi envisagés ou projetés (sur du foncier communal ou à acquérir) : <ul style="list-style-type: none"> • des équipements pour la petite enfance et les personnes âgées, • l'extension du cimetière et la réorganisation de ses abords, • l'aménagement d'un équipement et d'un espace culturel sur le site de l'ancienne ferme Donche, etc. - Renforcer et développer l'armature des espaces publics et collectifs du bourg, en : <ul style="list-style-type: none"> • Aménageant des espaces publics (ex. : espace vert à l'arrière de la Mairie) ou requalifiant certains d'entre eux (ex. : parking de la Balance). • Améliorant l'accessibilité et le fonctionnement global du bourg (circulations, stationnement), afin d'éviter, à terme, des dysfonctionnements certains. • Prenant les mesures de sauvegarde nécessaires pour la réalisation, à long terme, d'une voie de contournement du bourg, pour le délester du trafic de transit de la vallée. • Poursuivant et intensifiant la politique foncière engagée en faveur de l'acquisition et de l'aménagement de ces espaces et de ces équipements. <p>LES RESEAUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir et programmer l'extension ou le renforcement des réseaux de voiries, d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales nécessaires (et préalables) à l'urbanisation projetée à court ou moyen terme. |

| Objectif A.3 | Objectif détaillé |
|---|---|
| <p>Rechercher un développement économique adapté</p> <p>à l'échelle et aux fonctions de Boège,</p> <p>tout en garantissant la pérennité de l'agriculture de moyenne montagne.</p> | <p>LE COMMERCE ET L'ARTISANAT LOCAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien et l'installation des commerçants et artisans locaux, participant : <ul style="list-style-type: none"> • À maintenir l'emploi sur place (pour ne pas voir s'accroître le phénomène de dépendance vis-à-vis du bassin genevois). • À satisfaire les besoins essentiels de la population de la vallée, et notamment des personnes « captives » (peu mobiles). • À limiter les déplacements automobiles. - Par des dispositions réglementaires permettant la cohabitation de l'habitat et d'activités non polluantes et peu nuisantes (mixité), de façon préférentielle au centre-bourg, mais aussi au cœur des hameaux (favorisant leur animation). - Par une gestion adaptée de la petite zone d'activités existante au lieu-dit « la Jonchère ». <p>LE TOURISME :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager et accompagner le développement d'un tourisme en étroite relation avec l'agriculture et l'environnement, comme vecteur d'animation estivale de la vallée, de promotion du territoire et des produits du terroir ; et pour ce faire : - Permettre (sous conditions) le développement des activités agri-touristiques et notamment l'accueil « chez l'habitant » ou « à la ferme » (sources de revenus complémentaires), lorsque ces activités ne nuisent pas à l'exercice de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôte, camping à la ferme, ferme-auberge, ...). - Identifier, valoriser ou aménager des itinéraires ou des parcours, historiques, culturels, sportifs ou de loisirs, en milieu urbain ou en milieu naturel, à l'attention d'un nombre croissant et plus diversifié d'usagers (piétons, cyclistes, cavaliers), et lorsqu'ils demeurent compatibles avec les sensibilités des sites concernés. |

| Objectif A.3 | Objectif détaillé |
|---|---|
| <p>Rechercher un développement économique adapté</p> <p>à l'échelle et aux fonctions de Boège,</p> <p>tout en garantissant la pérennité de l'agriculture de moyenne montagne.</p> | <p>L'AGRICULTURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner l'activité agricole dans sa fonction productive (fonction principale), et dans ses modes traditionnels d'exploitation. - Garantir (spatialement) le bon fonctionnement des exploitations pérennes. <p>A l'égard des bâtiments agricoles (sièges et certaines annexes) :</p> <p>assurer (lorsque cela est encore spatialement et foncièrement possible), la préservation, le dégagement, voire le désenclavement des parcelles supportant des bâtiments principaux d'exploitation, dans le respect de la règle dite "de réciprocité", et en considérant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles dites "de convenance" (ou d'aisance) et les angles d'ouverture sur les terres agricoles. • Les contraintes de circulation du bétail et des engins agricoles (pour accéder aux terres). • Les reculs minimums encore possibles vis-à-vis des constructions (non agricoles) existantes à proximité, et les conditions de leur gestion. • Les distances d'implantation minimum imposées, soit par le règlement sanitaire départemental, soit par la législation sur les installations classées, vis-à-vis des zones d'urbanisation future. <p>Ceci pour limiter (ou ne pas aggraver) les nuisances réciproques, et les éventuels conflits de voisinage entre habitants et exploitants.</p> <p>A l'égard des terres agricoles : assurer le maintien d'une surface utile (S.A.U.) suffisante et adaptée aux besoins d'une activité agricole extensive, et plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des espaces encore vastes et homogènes (plus faciles et plus rentables à exploiter) ; • Des terrains présentant une valeur agronomique, ou des conditions topographiques favorables (terrains labourables, cultivables, ou fauchables) ; • Les surfaces en herbe nécessaires au pâturage (pour tendre vers l'autonomie fourragère, qu'exige le cahier des charges de l'A.O.C.). |

B

**PRESERVER ET VALORISER
LE CADRE DE VIE RURAL ET DE MOYENNE MONTAGNE**

| Objectif B.4 | Objectif détaillé |
|---|---|
| <p>Mieux appuyer le développement</p> <p>sur les structures physiques et paysagères du site,</p> <p>ainsi que sur les sensibilités environnementales en présence.</p> <p>en considérant qu'elles sont sources de qualité de vie et d'image,</p> <p>et donc sources d'attractivité pour la commune.</p> <p>Opter pour une échelle de développement plus respectueuse des équilibres en présence.</p> | <p>- Reconsidérer l'urbanisation dans ses capacités d'accueil, dans ses modes de développement et dans ses typologies architecturales, dans un esprit plus respectueux des équilibres et des sensibilités en présence (face à des contraintes et à des risques de natures diverses).</p> <p>- Mieux organiser en conséquence, un développement modéré, voire limité, des hameaux, en fonction des contraintes et des sensibilités, mais aussi des potentialités propres à chacun d'eux.</p> <p>Ce développement (ou ce non développement) sera justifié par les critères principaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La sensibilité et valeur propre du hameau (valeur patrimoniale). • La présence de coupures physiques (naturelles ou artificielles) aux abords. • L'exposition, réelle ou supposée, aux risques naturels (débordements de la Menoge, zones humides, mouvements de terrains, ...). • Les sensibilités visuelles et paysagères aux abords. • Les sensibilités écologiques aux abords. • Les capacités du milieu naturel (sols et ruisseaux) à admettre un assainissement de type autonome. • Les ressources en eau potable. |

| Objectif B.4 | Objectif détaillé |
|---|---|
| <p>Mieux appuyer le développement</p> <p>sur les structures physiques et paysagères du site,</p> <p>ainsi que sur les sensibilités environnementales en présence,</p> <p>en considérant qu'elles sont sources de qualité de vie et d'image,</p> <p>et donc sources d'attractivité pour la commune.</p> <p>Opter pour une échelle de développement plus respectueuse des équilibres en présence.</p> | <p>- Revoir les modalités de gestion de ces hameaux, ainsi que des groupements de constructions (aspect réglementaire) et les limites de leur extension éventuelle (aspect spatial), en fonction de ces différents critères, ce qui conduira à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la lisibilité des fronts bâtis traditionnels et privilégier la confortation des hameaux par densification des espaces interstitiels (à l'intérieur de l'espace du hameau). • Revoir les limites, parfois trop larges, de certains hameaux, et/ou empiétant sur des espaces reconnus « sensibles ». • Mieux justifier toute extension spatiale (dans son objectif, ses limites et son mode d'urbanisation), en sachant qu'elle s'inscrira nécessairement « en continuité » du hameau. • Gérer « en l'état » les « groupements de constructions » (plus modestes que les hameaux), dont le développement n'est pas souhaitable du fait de leur situation isolée et de leur niveau d'équipement (actuel et futur) insuffisant. |
| | <p>- Contenir la « banalisation » émergente constatée dans la production du cadre bâti contemporain, nuisant à la cohérence et à la lisibilité du tissu urbain, et notamment du tissu traditionnel.</p> |
| | <p>- Préserver la qualité et la lisibilité des entrées du bourg, et mieux traiter ou structurer certaines d'entre elles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entrée Est depuis la route de Burdignin. • Entrée Ouest depuis la route de Saint-André-de-Boège (R.D. 20). • Entrée Nord depuis la route de Saxel (R.D. 20). |

| Objectif B.5 | Objectif détaillé |
|---|--|
| <p>Préserver les grands espaces agricoles à forte valeur paysagère ,</p> <p>dont l'entretien participe à la lisibilité, à la qualité et à l'identité du paysage de la vallée.</p> | <p>- Préserver (à long terme) les espaces agraires à forte valeur paysagère et identitaire, pouvant aller, pour les plus remarquables d'entre eux, jusqu'à l'interdiction totale de toute construction, même agricole.</p> |
| | <p>- Garantir les bonnes conditions de gestion et d'entretien de ces espaces (notamment contre le risque de boisement naturel ou volontaire).</p> |
| Objectif B.6 | Objectif détaillé |
| <p>Préserver et valoriser le patrimoine local, qu'il soit naturel ou construit.</p> <p>Identifier les éléments les plus caractéristiques du patrimoine naturel ou du patrimoine culturel montagnard,</p> <p>dans une double optique de protection et de valorisation respectueuse.</p> | <p>- Confirmer, voire renforcer la protection (stricte mais différenciée) des ensembles ou éléments naturels d'intérêt et de sensibilité écologique ou paysagère, parmi lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les massifs boisés (tout en permettant l'exploitation normale de la forêt). • Les périmètres de captages d'eau potable. • Les haies structurantes, les ripisylves et les berges des torrents principaux, • Les éléments du paysage de proximité, alignement de fruitiers, vergers. • Les zones humides. |
| | <p>- Identifier et permettre la valorisation des éléments les plus caractéristiques du patrimoine bâti (réhabilitation, restauration architecturale, réaffectation), de façon modulée selon qu'ils se situent en milieu urbanisé, ou en milieu agricole ou naturel.</p> <p>- Identifier et valoriser de façon conditionnelle les chalets d'alpage, comme éléments particuliers du patrimoine culturel montagnard, et pour leur rôle dans l'économie agro-pastorale et le tourisme estival.</p> |