

Madame le Maire rappelle que la commune a prescrit la révision générale du PLU, par délibération en date du 6 avril 2021.

Elle ouvre l'échange sur les orientations générales du PADD en expliquant que nous n'avons pas encore été destinataires de la version officielle du Porter à Connaissance de l'Etat ; mais nous sommes sur des données convergentes, à savoir que la population a augmenté de façon raisonnable et que Boège reste un bourg rural.

Nous sommes confrontés à un choix politique majeur, qui va impacter le destin de la commune. Boège est à la croisée des chemins : soit la commune fait le choix d'une poursuite de la croissance démographique et des constructions, ce qui conduira à moyen voire court terme à la cité-dortoir, soit nous choisissons une croissance très maîtrisée et circonscrite et nous cherchons à favoriser le maintien et le développement de l'activité d'économie présente. En effet, le positionnement de Boège comme centralité structurante de la vallée verte et au-delà doit être conforté et renforcé : dans les prochaines années, la construction prévue de nombreux équipements structurants, déjà présents, mais voués à être déplacés et agrandis (la gendarmerie, le collège, le SDIS), l'installation de nombreux soignants (médecins généralistes et spécialistes, infirmiers, kinésithérapeutes, sages-femmes, psychologues cliniciens, ergothérapeutes, parmi d'autres), la présence de la pharmacie, celle d'un bouquet de services juridiques (notaires, avocate, géomètre, comptables) contribuent à orienter dans cette direction l'avenir de la commune.

C'est sur cette seconde proposition que le conseil a souhaité s'orienter et le projet qui va être présenté ira en ce sens.

Madame le Maire passe la parole à Sylvaine VION, urbaniste du cabinet Urba2P, qui rappelle que l'objet de cet échange est un débat et non un vote. Ce débat peut également être le point de départ du recours au sursis à statuer (suspension motivée d'une décision sur la délivrance d'une autorisation d'urbanisme - Déclaration préalable, Permis de construire, permis d'aménager - jusqu'à l'aboutissement de la démarche de révision du PLU).

Le PADD définit les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Ce débat permettra de construire les futures dispositions du PLU (règlement graphique et écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

Elle rappelle que les 6 grandes orientations qui vont être présentées ont été guidées par :

- le choix d'une croissance démographique modérée de 1%/an ;
- la volonté de consolider Boège comme pôle structurant de la Vallée Verte ;
- celle de développer la possibilité de travailler sur place ;
- celle de poursuivre la politique de préservation des terres agricoles, naturelles et forestières ;
- une conception urbanistique adaptée aux enjeux de maîtrise de la consommation de l'espace ;
- l'objectif de développer la production d'énergies renouvelables et d'améliorer l'efficacité thermique du bâti.

ORIENTATION 1 : CONFORTER BOËGE COMME LIEU DE VIE ET D'ÉCHANGES AU QUOTIDIEN

Habitat

- a- Continuer à accueillir de nouveaux habitants, dans les limites fixées par ce PADD.
- b- Prévoir une offre de logements abordables et adaptés au parcours résidentiel des habitants.
- c- Accompagner l'émergence d'une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes et en perte d'autonomie pour leur permettre de rester en Vallée Verte.
- d- Poursuivre la diversification de l'habitat
- e- Soutenir la programmation et la qualité des opérations (mobilisation des OAP sectorielles)

. Fabienne SCHERRER rappelle qu'une OAP est une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permet de définir les critères de construction spécifiques sur un tènement. Dans le SCOT les OAP sont obligatoires sur des tènements supérieurs à 6 000m² d'un seul tenant mais la commune peut décider de créer une OAP sur une superficie moins importante.

. Patrick SAILLET demande si une OAP peut être faite uniquement sur un nouveau terrain ou est-ce possible sur de l'existant?

. Sylvaine VION répond qu'une OAP est décidée sur un terrain portant un enjeu, que ce terrain soit non bâti ou partiellement bâti, dans le bourg ou à l'extérieur. L'OAP précise les objectifs et les attentes sur ce terrain en terme d'aménagement et de programmation.

. Fabienne SCHERRER précise que sur des terrains soumis à une OAP, il est possible lors de la révision de les modifier ou de les retirer en fonction des nouveaux objectifs (qui peuvent être différents). Elle ajoute par ailleurs qu'à ces OAP sectorisées sur un tènement peuvent s'ajouter des OAP « transversales » portant des principes clairs sur des questions tout à fait diverses (circulation, biodiversité, zones humides...).

Urbanisme et qualité du cadre de vie

- f- Recentrer le développement urbain dans le bourg de Boège et sur le coteau de Riondy.

. Fabienne SCHERRER précise que le coteau de Riondy est dans la continuité du bâti par rapport au centre-bourg.

Elle précise également que ce point signifie qu'il n'y aura pas de constructions neuves en dehors du bourg et du coteau de Riondy (excepté de la réhabilitation ou des extensions sur constructions existantes).

. Fabienne SCHERRER insiste sur le fait d'être très restrictif sur la délivrance des autorisations d'urbanisme pour des projets qui se situeraient en bordure des voiries déjà engorgées.

- g- Mieux articuler les possibilités de densification avec les capacités de circulation et de stationnement sur les voiries concernées
- h- Consolider la mixité des fonctions urbaines dans le centre-bourg (logements, activités, équipements)
- i- Poursuivre la requalification des entrées de bourg.

Fabienne SCHERRER précise que le propriétaire de la parcelle située route de Saxel, entre la sortie du village et la Route des Perriers serait éventuellement disposé à vendre. Il serait donc possible d'acheter une bande de quelques mètres de large en bordure de route, ce qui rendrait possible de prévoir et de réaliser un aménagement de mobilités douces (vélos/ piétons...). Il s'agit d'un beau tènement agricole, avec une partie en zone humide et un passage de grand gibier. Il faut donc le préserver pour l'agriculture.

- j- Développer une urbanisation et une architecture cohérente avec les caractéristiques locales.
- k- Poursuivre la mise en valeur des espaces publics.

Equipements et espaces publics

- l- Permettre l'adaptation des équipements structurants pour répondre à l'évolution des besoins des habitants et du territoire (équipements publics).

Emmanuel BOGILLOT demande si l'on connaît le devenir de l'actuel collège une fois la construction du nouveau finalisée. Fabienne SCHERRER rappelle que c'est le Département, propriétaire du bâtiment, qui décidera, bien que la Commune puisse donner des orientations. A l'échelle de Boège et de la Vallée Verte, la réhabilitation en EHPAD ou en résidence pour personnes âgées serait un plus.

- m- Accompagner l'évolution et la mutation qualitative des bâtiments et des emprises foncières libérés.
- n- Faciliter la gestion des autres équipements existants situés à l'extérieur des enveloppes urbaines.
- o- Poursuivre l'adaptation des différents services et réseaux urbains (assainissement, déchets...).

Patrimoine

- p- Identifier, protéger et mettre en valeur les éléments les plus caractéristiques du patrimoine historique, culturel et montagnard.
- q- Maîtriser l'évolution du bâti ancien.

. Fabienne SCHERRER précise qu'elle souhaite que le permis de démolir devienne la règle plutôt que l'exception.

Sylvaine VION présente une carte qui retranscrit les grands points de cette première orientation à l'échelle du chef-lieu. Elle explique que l'emprise des zones humides est plus importante que précédemment, ce qui de fait aura un impact sur le nouveau PLU.

Elle précise également que le trait noir qui circonscrit le bourg et le coteau de Riondy délimite l'enveloppe urbaine utile pour consolider la mixité urbaine. Dans cette enveloppe se trouve également le foncier nécessaire pour respecter les objectifs de densification et ceux de consommation de l'espace imposés par l'Etat. Cela signifie que tout ce qui est en dehors de cette enveloppe ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions (excepté réhabilitation ou extension des constructions notamment habitat).

Le choix d'intégrer le coteau de Riondy à l'enveloppe urbaine s'est fait naturellement puisque c'est un hameau déjà bien construit et en continuité d'urbanisation du bourg. Par ailleurs, il n'y a plus de capacité sur le Sud de Fellières.

Elle montre également l'intérêt de favoriser la localisation des commerces dans le centre-bourg.

. Patrick SAILLET souhaite s'assurer que le périmètre dessiné est une simple proposition qui sera à valider ou à modifier lors de cette nouvelle phase. C'est le cas puisque cette carte est une hypothèse de travail, à préciser par la suite des études.

. Fabienne SCHERRER trouve que la zone située sur le dessus de Riondy et non intégrée dans l'enveloppe urbaine devrait l'être. Sur ce terrain des permis d'aménager ont été déposés au fil des années récentes. Par ailleurs, ce terrain ressemble fortement au terrain des Muds.

. Sylvaine VION répond que cette proposition n'est pas judicieuse car cela crée une consommation

foncière par extension et que l'objectif de ce nouveau PLU est de diminuer l'artificialisation. Elle ajoute également qu'il y a une rupture de pente à ce niveau.

. Jean-Paul MUSARD explique que selon lui, ce terrain devrait être intégré dans l'enveloppe urbaine car il existe déjà des constructions tout autour et qu'il est desservi par des routes et les réseaux eau potable - assainissement.

. Fabienne Scherrer indique que ces considérations sont évidemment discriminantes pour les choix de zones d'urbanisation, mais qu'en elles-mêmes elles n'emportent pas urbanisation. Ceci dit, elle ne comprend pas le passage du trait de limite du chef-lieu plus Riondy, en plein milieu de l'espace bâti.

. Sylvaine VION rappelle que la difficulté de ce travail est de faire un projet cohérent tout en comptabilisant le foncier actuellement non bâti.

. Patrick SAILLET souhaite savoir si au-delà du problème de densification, l'objectif de réduction est chiffré par l'Etat ?

. Sylvaine VION explique que l'Etat par les lois en vigueur demande de réduire la consommation de l'espace pour l'urbanisation. Les objectifs chiffrés sont encadrés par l'analyse de la consommation de l'espace entre 2011 et 2021. Il faut donc regarder ce qui est mobilisable dans l'enveloppe urbaine et respecter le ratio imposé par le SCOT (ratio moyen pour dimensionner les besoins : 27 logements par hectare).

. Fabienne SCHERRER signale que le principe de l'Etat (calcul des possibilités de consommation sur la base de la consommation entre 2011 et 2021) constitue une prime aux mauvais élèves, à savoir donne un avantage considérable aux communes qui ont été dispendieuses en foncier, ce qui n'est pas le cas de Boège. Elle rappelle que le PADD n'est pas un document opposable.

Lors de la réunion du 23 octobre 2023, avec les Personnes Publiques Associées, le projet des zones constructibles que l'on souhaitait conserver ou retirer a été exposé aux représentantes de la DDT et elles n'ont pas émis d'objections, bien au contraire.

. Patrick SAILLET demande à préciser si le projet tel que présenté signifie que l'extension dans les hameaux ne sera plus possible ?

. Sylvaine VION confirme que c'est l'orientation présentée ce soir. Elle précise qu'à ce jour il peut rester quelques parcelles à bâtir dans les hameaux mais que la grande majorité a été consommée. L'idée de ce projet est de centraliser les nouvelles constructions dans le bourg afin de conserver la dynamique communale actuelle.

. Fabienne SCHERRER ajoute que le SCOT a raisonné par cellule et que le plafond d'augmentation de la croissance démographique pour l'ensemble du territoire du SCOT est de 1,3%. La commune de Boège devrait être sur un développement moindre avec une approche plus restrictive, à 1%.

. Patrick SAILLET pense que l'offre de transport conditionne l'habitat.

. Fabienne SCHERRER ajoute que Boège est une commune avec un mode de vie rural et les choix du PLU devront aller en ce sens afin de préserver tant l'environnement et les milieux naturels que les tènements agricoles. La difficulté est dans l'équilibre à trouver entre la consommation d'espace liée essentiellement à la construction anticipée d'équipements publics, en partie à de l'habitation et au développement de l'économie présentielle.

ORIENTATION 2 : PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE RURAL ET URBAIN A L'ECHELLE COMMUNALE

Espaces agricoles, boisés et naturels

- a- Préserver la diversité et la répartition des espaces agricoles naturels.
- b- Encadrer strictement la constructibilité et l'évolution du bâti dans les espaces agricoles naturels.
- c- Préserver la lisibilité du paysage communal (bourg rural dans un écrin de verdure étagé).

Biodiversité

- d- Conserver les réservoirs de biodiversité et le maintien de leurs fonctionnalités biologiques.
- e- Prévoir la restauration / renaturation des milieux humides associés du Brevon.
- f- Protéger strictement les espaces qui agrègent des intérêts agricoles, paysagers et écologiques.
- g- Maintenir la perméabilité des espaces agro-naturels.
- h- Création d'OAPs thématiques transversales (biodiversité, paysage et confort climatique).
- i- Consolider la trame noire.

Ressources

- j- Protéger les ressources en eau potable.
- k- Protéger strictement les terres agricoles les plus stratégiques.
- l- Favoriser la capacité d'accroissement naturel de la forêt dans les espaces forestiers existants.

Risques

- m- Intégrer la prise en compte des aléas naturels et des risques technologiques connus.
- . Fabienne SCHERRER ajoute qu'une carte des risques est en cours d'élaboration par un cabinet spécialisé. Concernant les inondations, le SCOT a rédigé une carte très approfondie qui a révélé que les dernières inondations étaient principalement liées à des embâcles (entretien insuffisant des ripisylves, bois laissé lors de coupes...)*
- n- Adopter des mesures face à l'émergence de nouveaux risques.
 - o- Conditionner les possibilités d'aménagement à la qualité des sols.
 - p- Encadrer le développement résidentiel.

ORIENTATION 3 : SOUTENIR LA DIVERSITE DU TISSU ECONOMIQUE ET L'EMPLOI LOCAL

Emploi local et économie de proximité

- a- Maintenir une offre d'emploi locale et diversifiée
- b- Accompagner l'émergence de nouvelles activités
- c- Soutenir la diversité et la bonne représentation de l'économie de proximité locale.

Agriculture et forestière

- d- Garantir les conditions indispensables au maintien de l'activité agricole locale.
- e- Promouvoir une gestion durable de la forêt.
- f- Maintenir l'activité forestière.

Artisanat et petite industrie

- g- Assurer le maintien et le développement des entreprises existantes.
- h- Permettre l'optimisation du foncier économique de la zone d'activités de la Jonchère.
- i- Encadrer la gestion des établissements existants.
- j- Privilégier la ZAE de Chez Merlin pour les activités artisanales et industrielles incompatibles avec le voisinage des habitations.

Tourisme

- k- Accompagner l'évolution des besoins d'accueil du Monastère des Voirons.
- l- Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur des itinéraires de randonnées.

. Pas d'observation sur ces derniers points. Fabienne SCHERRER précise que cette présentation est conforme aux orientations souhaitées, telles qu'exprimées dans les deux SCOTs, le SCOT des 3 Vallées applicable au présent travail d'élaboration du PLU et le SCOT Cœur du Faucigny, en cours d'élaboration, ainsi que dans la délibération prescrivant la révision approfondie du PLU.

ORIENTATION 4 : POURSUIVRE DES ACTIONS LOCALES POUR UNE MOBILITE PLUS DURABLE

- a- Apaiser la traversée du bourg

. Fabienne Scherrer rappelle que la prise en compte de la capacité de circulation sur les différentes voiries (en d'autres termes tant leur largeur que leur présent état de saturation ou non) doit absolument être prise en compte dans la détermination des zones d'urbanisation ou de densification.

- b- Améliorer le partage de l'espace public tous modes.
- c- Renforcer les modes doux à l'échelle communale.
- d- Favoriser le recours aux solutions de déplacements partagées.

. Madame Vion rappelle que l'autopartage est la mise en commun de véhicules par plusieurs utilisateurs et qu'il permet de diminuer les places de stationnement exigées dans une opération.

. Fabienne SCHERRER se dit radicalement opposée à ce type de pratique qui renforce les problématiques de densification puisqu'il permet de diminuer le nombre de places de stationnement exigées par logement. En effet, le nombre de places imposées par logement est un des outils dont disposent les communes pour éviter la surdensification.

- e- Activer différents leviers favorables à la démobilité.
- f- Conforter une offre de stationnement pour les véhicules légers.

ORIENTATION 5 : ENGAGER DES MOYENS LOCAUX POUR ECONOMISER L'ENERGIE, MIEUX S'ADAPTER AU CLIMAT QUI CHANGE ET PRESERVER LE GRAND CYCLE DE L'EAU.

Energie

- a- Economiser l'énergie et diversifier les ressources.

. Un débat sur les réseaux de chaleur aura lieu prochainement avec la commission environnement.

- b- Atténuer l'impact de l'habitat sur les ressources.

Confort climatique

- c- Renforcer et valoriser la présence de la nature et la biodiversité en milieu urbain.

Cycle de l'eau

- d- Conduire une politique de protection et d'aménagement qui prenne en compte le grand cycle de l'eau
- e- Intégrer le cycle de l'eau aux aménagements urbains.

. Cette 5^{ème} orientation n'appelle pas de débat car les orientations ont déjà été discutées avec l'ensemble du conseil et les points abordés correspondent aux objectifs.

. Jean-Paul MUSARD ajoute que le Massif des Voirons regorge d'eau et que dans les sous-sols de Boège, on trouve partout de l'eau à une profondeur d'environ 2 mètres.

. Sylvaine VION ajoute que la capacité vue précédemment reste théorique. Elle sera précisée au fur et à mesure de la définition du projet. Il faudra aussi vérifier la capacité des sols à accueillir de nouvelles constructions par rapport à leurs compositions et à leurs qualités; cela pourra déterminer la programmation possible et conditionner le contenu des OAP sectorielles. Elle rappelle que le PLU doit également composer avec les contraintes naturelles des terrains de la commune.

ORIENTATION 6 : FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

Les différentes orientations énoncées par le projet permettent de contenir l'étalement urbain et assurer une consommation de l'espace cohérente.

Sylvaine Vion expose qu'entre 2011 et 2021, 9,54ha ont été consommés, ce qui est cohérent avec le portail national :

- 5,22 ha pour l'habitat ;
- 0,75 ha pour les équipements (école) ;
- 3,03 ha pour les activités ;
- 0,54 ha pour les dépôts divers.

Pour la période de 2021 à 2031, cela ouvrirait la possibilité de mobiliser au maximum 4,77 ha en extension sur les espaces non artificialisés. A ce chiffre, il faudra retirer les coups partis (opérations dont les autorisations d'urbanisme ont été délivrées avant le démarrage de l'élaboration du PLU).

. Fabienne SCHERRER a questionné la DDT au sujet de la loi ZAN afin de savoir si la construction du collège rentrerait ou non dans le calcul. Aucune réponse n'a pu être apportée, les services de l'état étaient toujours en attente de précision.

Une demande aux grands élus va être formulée afin d'étudier la possibilité de ne pas intégrer les équipements du Département (collège, centre de secours) et régaliens (gendarmerie) dans les extensions urbaines.

. Fabienne ROMAN demande s'il est réellement nécessaire de construire un nouveau centre de secours et un nouveau bâtiment pour les services techniques ?

. Fabienne SCHERRER confirme en précisant que l'emplacement en centre bourg de ces deux équipements est dangereux et le manque de place se fait sentir sans possibilité d'extension. Il pourra par ailleurs être envisageable de considérer que le collège, les services techniques et le centre de secours constituent une unité pour un futur projet ou une future vente.

Habitat

Le rythme annuel moyen sera maîtrisé en fonction de la consommation foncière passée et du volume de logements à produire sur la période ; soit 124 logements entre 2020 et 2033 (ce qui représente une moyenne de 6,2 logements par an).

La stratégie envisagée et qui doit être affinée :

- combler les dents creuses supérieures à 1800 m²;
- résorber le bâti vacant ;
- élaborer les opérations d'aménagement sur des secteurs d'OAP.

Les leviers à mobiliser :

- Renforcer et valoriser la présence de la nature et la biodiversité en milieu urbain ;
- Fixer les limites de long terme du bourg de Boège et des hameaux ;
- Recentrer le développement urbain dans le bourg de Boège et à Riondy ;
- Permettre l'adaptation des équipements structurants pour répondre aux besoins des habitants.

Equipements publics

La Commune veut permettre la relocalisation de deux équipements structurants (collège et centre de secours) ainsi que le regroupement des centres techniques intervenant sur le territoire (Commune, CCVV, Département).

Elle veut aussi permettre l'évolution à moyen ou long terme des équipements existants dans le bourg ; soit en réservant du foncier, soit en facilitant leur amélioration, leur rénovation,...

Activités économiques

Le projet envisage l'évolution des terrains situés en entrée Sud dans le cadre d'une programmation à définir qui pourrait mixer différents types d'activités.

Lors du débat, les données chiffrées ont été évoquées à titre indicatif. Elles sont soumises à réflexion en attente d'une validation concertée avec les services de l'Etat.

Aucun conseiller municipal ne souhaitant intervenir, le débat est clos.