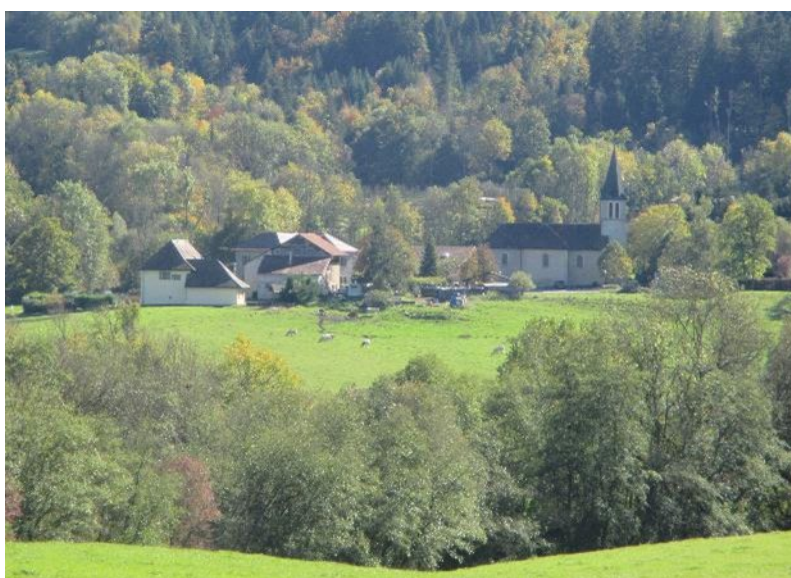


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE SAINT-ANDRE DE BOËGE



Modification Simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme



NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme

Le Maire
Jean-François BOSSON

Pièce n°1

Territoires
—demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	5
1- Localisation et positionnement de la commune	5
2- Le Schéma de Cohérence Territoriale des Trois Vallées	5
3- Le PLU de Saint André de Boège	6
II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	8
1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	8
2- La procédure de modification simplifiée	14
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	15
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièces n°3-2a et 3-2b du PLU)	15
2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)	19

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

La commune de Saint-André de Boège, d'une superficie de 1254 ha, compte 575 habitants (INSEE, RP2019, exploitation principale) et se positionne comme une commune rurale au sein du territoire de la Vallée Verte.

Saint-André de Boège s'inscrit dans un cadre paysager de moyenne montagne, caractérisé par la forte empreinte de ses milieux naturels riches, des espaces agricoles entretenus et d'un patrimoine bâti d'origine rurale abondant. Ainsi, le territoire communal a un caractère rural encore affirmé. L'activité agricole y est dynamique et bien qu'une baisse des espaces et effectifs agricoles soit constatée, elle devient plus structurée, se diversifie et tend à valoriser ses produits. La vie du village également est encore marquée par la ruralité. N'offrant sur place, que des équipements de base et une école au chef-lieu, elle dépend fortement des territoires voisins, pour la grande majorité des besoins de la vie quotidienne, que ce soit le travail, l'accès aux services, les commerces et équipements. A l'exception d'une période de développement soutenu dans les années 1980, la pression foncière a été jusqu'à présent assez modérée, et c'est progressivement que s'est affirmée la fonction résidentielle désormais marquée de Saint-André de Boège, même si elle est quelque peu atténuée par le développement de la zone d'activité de Chez Merlin, qui permet de maintenir quelques d'emplois et services présents, à l'échelle communale et intercommunale de la Vallée Verte.

En approuvant son PLU en mars 2020, la commune s'est dotée d'un outil lui permettant de mieux structurer son développement, dans l'intérêt de ses habitants, en réponse aux grands enjeux auxquels elle doit faire face :

- le confortement et le développement de ses fonctions villageoises,
- le soutien et le confortement de l'économie locale, dans ses diverses composantes et potentialités,
- la conservation et la valorisation d'un cadre de vie de qualité fondé sur le contexte environnemental du territoire.

2- Le Schéma de Cohérence Territoriale des Trois Vallées

Le SCOT des Trois Vallées, approuvé en juillet 2017, s'impose au PLU de Saint André de Boège en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat. La place de Saint André de Boège dans l'armature urbaine du SCOT des Trois Vallées est celle d'un « village », avec une croissance démographique et urbaine maîtrisée.

La commune est intégrée au périmètre du futur SCOT Cœur de Faucigny, en cours d'élaboration à l'échelle du Syndicat mixte du SCOT Cœur du Faucigny, qui regroupe la Communauté de Communes des 4 Rivières, la Communauté de Communes de la Vallée Verte (dont fait partie Saint André de Boège), la Communauté de Communes Arve et Salève et la Communauté de Communes Faucigny Glières. Les trois objectifs essentiels fixés par le PADD du SCOT Cœur de Faucigny sont les suivants :

- *« Adapter notre croissance démographique à notre écosystème - Nos logements, nos équipements, nos mobilités, notre tourisme « quatre saisons ».*
- *Tendre vers une nouvelle organisation des activités économiques et commerciales - Nos lieux de travail, nos commerces de proximité, notre économie et ses emplois, notre action culturelle.*

- *Concilier environnement, agriculture durable, forêt et valorisation touristique. Nos paysages, nos continuités écologiques, nos forêts, notre agriculture, nos ressources (eau, air, sol). »*

3- Le PLU de Saint André de Boège

La commune de Saint André de Boège a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2020. Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 12/01/2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir d'une orientation stratégique : « *Pour un village de moyenne montagne vivant et animé dans un cadre de planification territoriale élargi et durable* », déclinée dans les trois orientations majeures et objectifs suivants :

- I : Conforter et développer les fonctions villageoises de Saint-André-de-Boège, au profit de son animation et de son identité
 - I.1 Poursuivre une certaine diversification des logements à l'échelle du village.
 - I.2 Favoriser les conditions d'animation et de vie sociale du Chef-lieu (associées au développement de l'habitat).
 - I.3 Contenir le développement urbain en dehors du Chef-lieu.

- II : Soutenir et conforter l'économie locale dans ses diverses composantes et potentialités
 - II.1 Favoriser et préparer les conditions du maintien et du développement des activités artisanales et des services de proximité.
 - II.2 Assurer la pérennité et la qualité de l'agriculture de moyenne montagne, ainsi que de la sylviculture.
 - II.3 Promouvoir une offre touristique et de loisirs intégrée à la stratégie du SCoT des 3 Vallées.

- III : Conserver et valoriser un cadre de vie de qualité fondé sur le contexte environnemental du territoire
 - III.1 Assurer la préservation d'une armature naturelle garante de biodiversité riche et de dynamique écologique, tout en permettant sa mise en valeur sur le territoire communal.
 - III.2 Maîtriser l'évolution du cadre bâti et des paysages de Saint-André-de-Boège.
 - III.3 Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances, sur les personnes (santé, sécurité) et sur l'environnement.

Le PLU prévoit une réelle optimisation de l'espace, avec une capacité d'accueil d'environ 65 logements supplémentaires, pour une consommation d'espace limitée à 1,4 ha pour l'habitat dominant, à échéance du PLU. Il développe une politique d'optimisation de l'espace et de recentrage de l'urbanisation :

- en organisant l'optimisation de l'espace dans le secteur de confortement du chef-lieu,
- en permettant et organisant l'optimisation de l'espace dans la zone d'activité économique existante,
- en conservant la vocation agricole ou naturelle des espaces non nécessaires à la mise en œuvre du projet communal à échéance du PLU.

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

► L'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme, le PLU a procédé à l'identification de quelques constructions situées en zone agricole, afin qu'elles puissent faire l'objet de demandes de changement de destination. Ce repérage concerne les constructions n'ayant pas d'usage agricole ou susceptibles de le perdre. Il permet l'utilisation de ces constructions pour une nouvelle destination.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Il est en outre conditionné par le règlement du PLU, et ne peut être admis que sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

▪ Au lieudit Chez Larpin

Il s'agit de flécher une construction existante, située en zone agricole au lieudit « Chez Larpin », afin qu'elle puisse avoir une nouvelle affectation. Ce bâtiment était à l'origine un ancien corps de ferme, qui perdu son usage agricole de longue date. Ayant connu des travaux lourds afin de créer un garage et un atelier, il a actuellement un usage de garage.



Situation de la construction à flécher au lieudit « Chez Larpin », en limite de la commune de Boège



Situation au PLU de la construction à flécher



Construction concernée par le projet de changement de destination

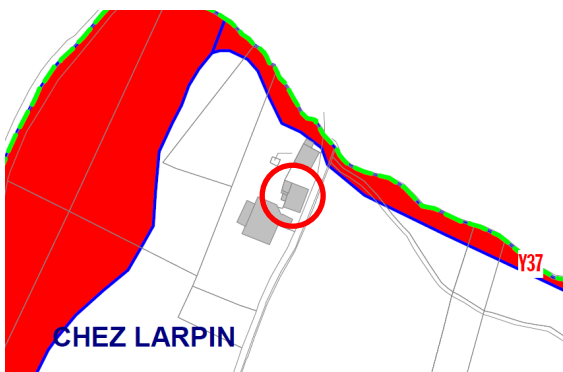
Le terrain d'emprise de cette construction est d'ores et déjà aménagé et n'a pas d'usage agricole. Il se situe à proximité de terrains agricoles exploités en maraîchage et jouxte un hangar identifié en tant que bâtiment agricole au PLU. Ce bâtiment était jusqu'à récemment utilisé en tant qu'atelier de transformation de fruits, actuellement en cessation d'activité.

Le fléchage de ce bâtiment permettrait d'accueillir un logement sans aucune consommation foncière sur l'espace agricole et sans compromettre les activités de maraîchage situées à proximité.



La construction concernée par le projet de changement de destination et l'atelier de transformation de fruits identifié en tant que bâtiment agricole au PLU

Le terrain d'emprise de la construction, aménagé en terrain d'agrément ne fait pas l'objet de sensibilités environnementales particulières, ni de zone de risque réglementée au PPRn opposable.



La construction est desservie par les réseaux d'eau, électricité, télécommunications. Concernant les eaux usées, la mise à niveau du dispositif d'assainissement autonome conditionnera l'autorisation d'urbanisme.

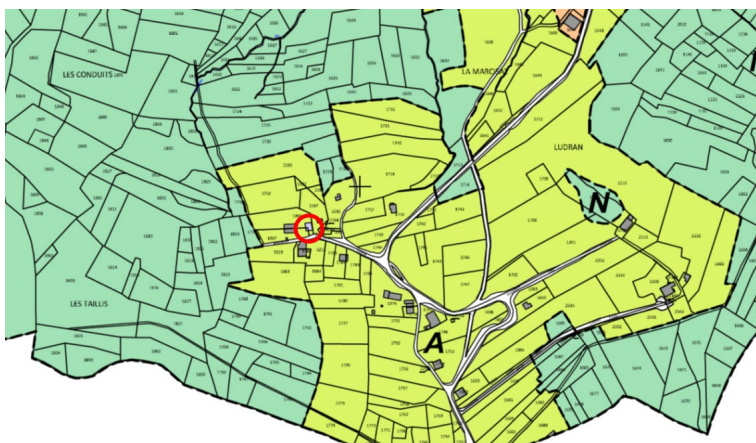
▪ Au lieudit Ludran

Il s'agit de flécher une construction existante, située en zone agricole au lieudit « Ludran », afin qu'elle puisse changer de destination. Il s'agit d'une construction récente, à usage d'annexe d'une habitation (garage et stockage) et n'ayant jamais eu d'usage agricole. L'aménagement d'un meublé de tourisme est envisagé dans une partie de l'emprise du bâtiment existant, sans extension de ce dernier.

Le règlement du PLU ne prévoit actuellement pas le cas de changement de destination pour l'activité envisagée. Or le développement des hébergements touristiques en lien avec le tourisme vert figure parmi les objectifs du PADD du PLU de Saint-André de Boège (*Orientation II.3.c - Soutenir le développement de certaines formes d'hébergements touristiques, à l'échelle de la commune*), en particulier lorsqu'il s'appuie sur le bâti existant et privilégie les lits marchands. C'est pourquoi, pour les bâtiments situés en zones A et identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il est souhaité compléter les destinations admises par la sous-destination « autres hébergements touristiques ».



Situation de la construction à flécher au lieudit « Ludran », au Sud-Est du territoire communal

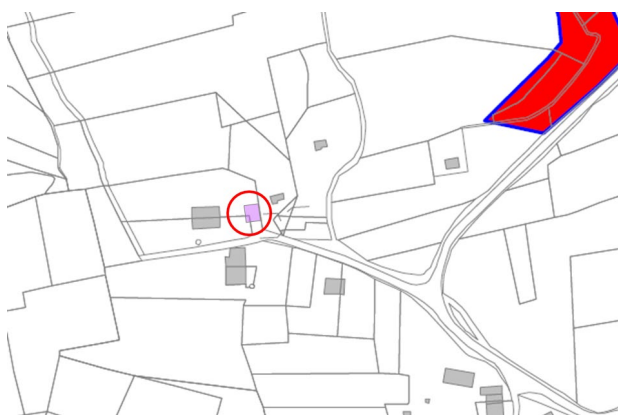


Situation au PLU de la construction à flécher



Construction concernée par le projet de changement de destination

Le terrain d'emprise de la construction, terrain d'agrément d'une habitation au sein du groupement bâti de Ludran n'a pas d'usage agricole, ne fait pas l'objet de sensibilités environnementales particulières, ni de zone de risque réglementée au PPRn opposable.



La construction est desservie par les réseaux d'eau, électricité, télécommunications. Concernant les eaux usées, elle devra soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif présent à quelques centaines de mètres, soit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome aux normes.

► **Précision concernant la règle de recul vis-à-vis des limites séparatives, pour les annexes des habitations existantes**

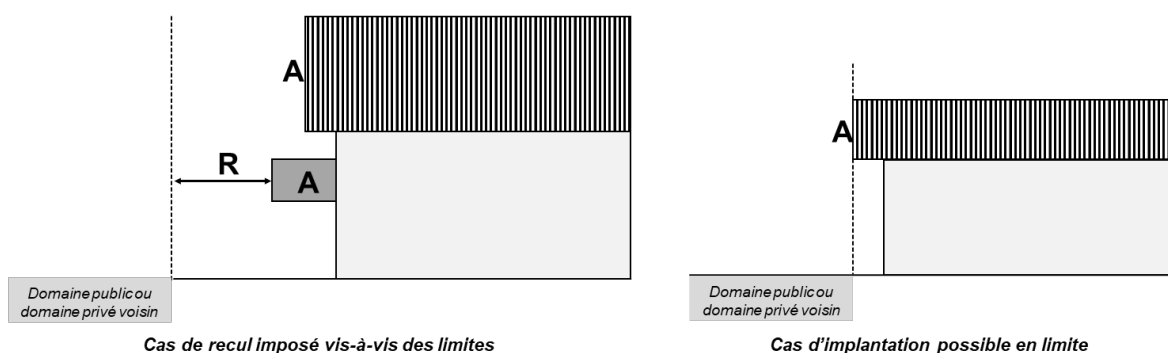
Le règlement du PLU prévoit dans certains cas que le recul des constructions ou installation vis-à-vis des voies et du domaine public et vis-à-vis des limites séparatives est calculé « *en tout point de la construction* ».

Cette notion nécessite une clarification, par l'ajout d'un schéma en annexe du règlement, précisant les points de la construction à prendre en compte, qui incluent tout élément en saillie de la façade, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non, les débords de toiture, auvents... quelle que soit leur profondeur par rapport à la façade.

Dans le cas d'implantation autorisée en limite du domaine public ou séparative, cette règle a notamment pour effet qu'aucun élément d'une construction ne puisse surplomber le fond voisin.

Schéma « h »

Implantations réglementées aux articles 3-3 (par rapport aux voies et aux emprises publiques) et 3-4 (par rapport aux limites séparatives), lorsque le calcul se fait « *en tout point de la construction ou de l'installation* »



Tout élément de débord de la construction est pris en compte, quelque soit sa profondeur, notamment les débords de toiture et les balcons.

A : éléments de débord à prendre en compte

R : recul imposé

Schéma ajouté en annexe du règlement écrit, à titre illustratif

► Correction d'erreurs matérielles

▪ Identification d'un bâtiment agricole à titre indicatif

Les bâtiments agricoles sont identifiés à titre indicatif sur le règlement graphique. Il s'agit de corriger une erreur matérielle, en repérant un bâtiment agricole situé au lieudit La Plane, dont l'identification avait été omise lors de l'élaboration du PLU.



Le bâtiment agricole à identifier

▪ Correction de la numérotation du règlement graphique

Le règlement graphique est composé de deux plans, numérotés 3-2a et 3-2b. Il s'agit de corriger la référence figurant sur le règlement graphique « des périmètres », qui a été improprement nommé « Plan 3-2a » et doit être corrigée par « Plan 3-2b ».

2- La procédure de modification simplifiée

► Le champ d'application de la modification :

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas 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 l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

► Le régime juridique de la modification :

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-André de Boège doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

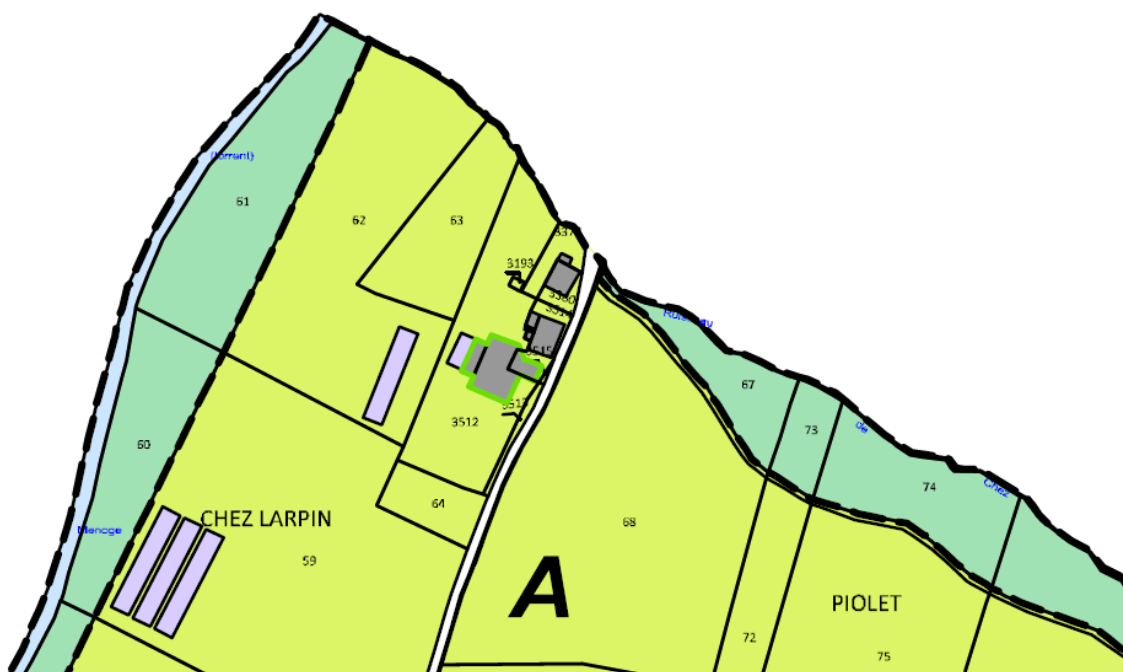
Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

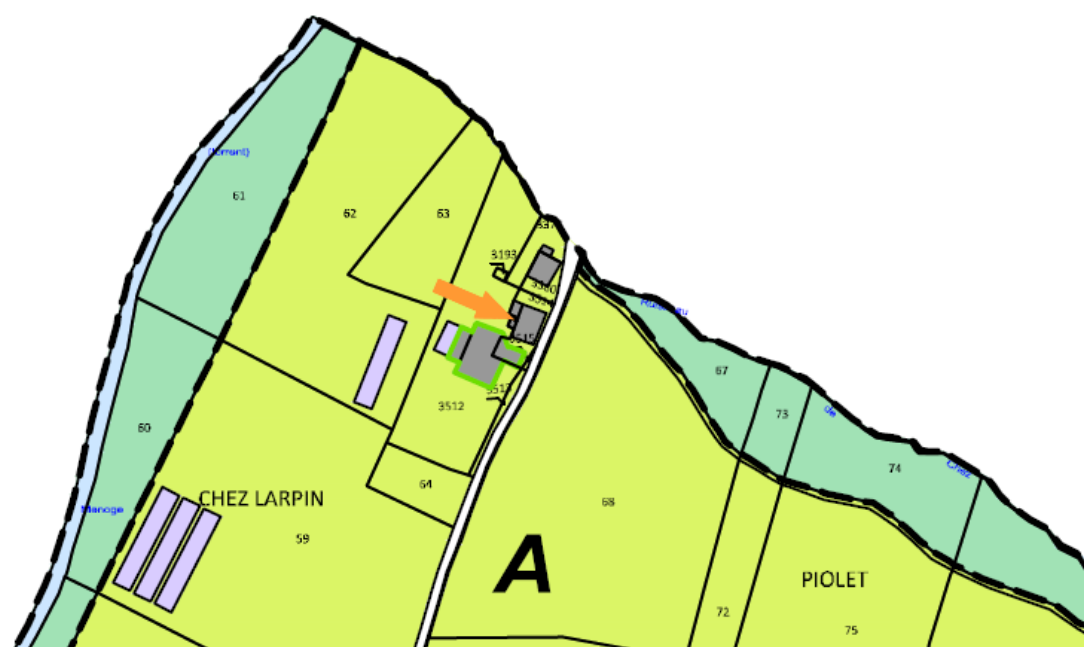
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièces n°3-2a et 3-2b du PLU)

- Fléchage d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au lieudit « Chez Larpin » :

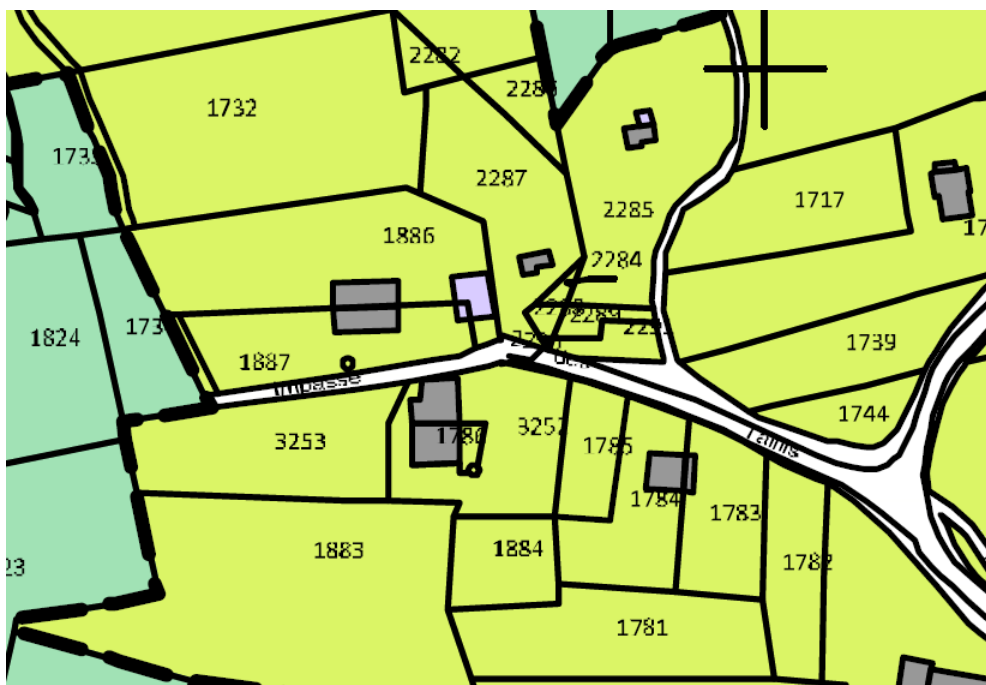


Règlement graphique 3-2a avant modification simplifiée n°2 du PLU



Règlement graphique 3-2a après modification simplifiée n°2 du PLU

► **Fléchage d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au lieudit « Ludran » :**

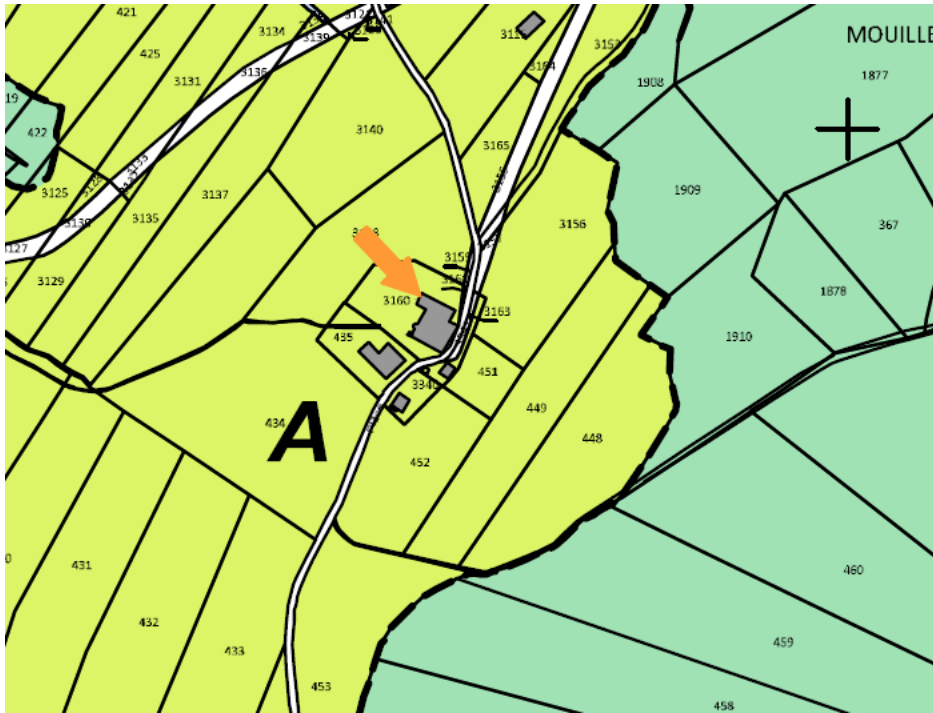


Règlement graphique 3-2a avant modification simplifiée n°2 du PLU

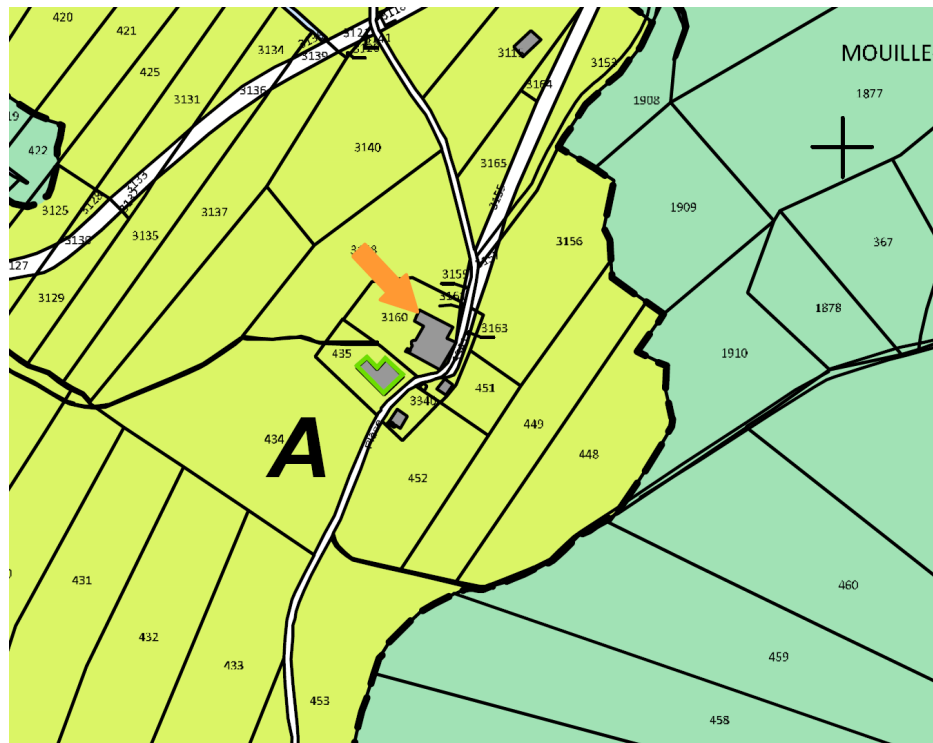


Règlement graphique 3-2a après modification simplifiée n°2 du PLU

► **Identification d'un bâtiment agricole à titre indicatif (règlements graphiques 3-2a et 3-2b)**




Règlement graphique 3-2a avant modification simplifiée n°2 du PLU



Règlement graphique 3-2a après modification simplifiée n°2 du PLU

► **Correction de la numérotation du règlement graphique**


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
SAINT ANDRE DE BOEGE



Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT GRAPHIQUE


Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2020, approuvant le PLU de Saint-André-de-Boège

Monsieur Le Maire,
Jean-François BOSSON

PLAN N°3-2a	PROCEDURES			
	ELABORATION		MODIFICATIONS	REVISIONS
ECHELLE 1/5000	N°1	05/03/2020	N°1	N°1
			N°2	N°2
			N°3	N°3
Mise au point				
Territoires — demain		FOND CADASTRAL Origine CADASTRE Droits de l'Etat réservés		MISE A JOUR DU BATI Février 2020
				

Règlement graphique 3-2b avant modification simplifiée n°2 du PLU

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
SAINT ANDRE DE BOEGE



Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT GRAPHIQUE

Certifié conforme

Monsieur Le Maire,
Jean-François BOSSON

PLAN N°3-2b	PROCEDURES			
	ELABORATION		MODIFICATIONS	MODIFICATIONS SIMPLIFIEES
ECHELLE 1/5000	N°1	05/03/2020	N°1	08/10/2020
			N°2	N°2
			N°3	N°3
Mise au point				
Territoires — demain		FOND CADASTRAL Origine CADASTRE Droits de l'Etat réservés		MISE A JOUR DU BATI Février 2020

Règlement graphique 3-2b après modification simplifiée n°2 du PLU

2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)

Les modifications figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

► Zone UH

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

► Zone UA

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

► Zone 1AUHc-oap1

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

► Zone 1AUA-oap2

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

► Zone A

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :

- que la destination ou sous-destination projetée soit exploitation agricole ou forestière, logement, restauration, **autres hébergements touristiques** ou équipements d'intérêt collectifs et services publics,
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- d'une bonne intégration dans le site.

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

► Zone N

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

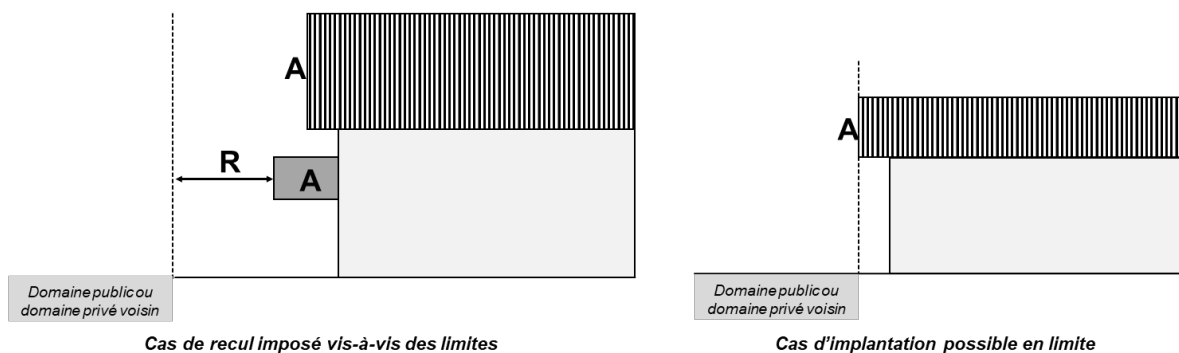
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (**cf schéma "h" en annexe**).

[...]

► Ajout du schéma suivant en annexe

Schéma « h »

Implantations réglementées aux articles 3-3 (par rapport aux voies et aux emprises publiques) et 3-4 (par rapport aux limites séparatives), lorsque le calcul se fait « en tout point de la construction ou de l'installation »



Tout élément de débord de la construction est pris en compte, quelque soit sa profondeur, notamment les débords de toiture et les balcons.

A : éléments de débord à prendre en compte

R : recul imposé