



Modification n°1 PLU
Dossier enquête publique (Doc 2)
Bogève, le 14/04/23

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE BOGEVE

MODIFICATION N°1 DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

JANVIER 2023

La révision générale du PLU de la commune de BOGEVE a été approuvée le 18 décembre 2019.

Une modification simplifiée N°1 a été approuvée le 22 octobre 2020 afin de corriger quelques erreurs matérielles constatées sur le règlement graphique et le règlement écrit.

Une modification simplifiée N°2 a été approuvée le 28 juillet 2021 afin de corriger une erreur matérielle constaté sur le règlement écrit.

Ainsi, le Maire et le conseil municipal souhaitent désormais engager une procédure de modification N°1.

L'objet de la présente modification concerne la modification de l'Orientation d'Aménagement N°1 (OAP N°1).

En effet, suite à un projet d'aménagement sur le secteur concerné, il convient de préciser certaines règles de hauteur, les objectifs et les enjeux de l'OAP N° 1 n'étant pas en phase avec les règles de hauteur déterminées dans la zone AUa concernée par ladite OAP N°1.

Par ailleurs, pour une meilleure lecture de la densification souhaitée, il ne sera plus fait état d'une moyenne de logements à l'hectare mais seulement, et c'est le plus important, d'un minimum de logements à réaliser.

Enfin, sans changer les principes d'aménagement déterminés dans l'OAP N°1, il s'agira d'adapter les espaces à végétaliser aux contraintes du futur projet.

2/ L'OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

L'objet de la modification N°1 du PLU porte uniquement sur la modification de l'OAP N°1.

3/ LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que " *Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*"

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme prévoit une procédure de modification simplifiée "lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à entraîner une révision du PLU dans la mesure où il ne s'agit pas de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
- 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.

Il apparaît donc que la procédure à suivre dans ce dossier entre bien dans le cadre de la modification du PLU conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

4/ LE DOCUMENT MODIFIE ET LES DISPOSITIONS INTEGREES DANS LE DOCUMENT MODIFIE

Les modifications apportées par cette procédure de modification N°1 du PLU de BOGEVE concernent l'OAP n°1.

Ces modifications consistent à réaliser une simplification de la règle relative à la densité de l'urbanisation sans que celle-ci soit inférieure à celle prévue dans l'OAP n°1 d'origine, puis d'ajouter un complément qui consiste à préciser la règle des hauteurs des bâtiments et enfin d'opérer un changement concernant les principes d'aménagement.

Sur la densification souhaitée

L'OAP n°1 prévoyait la réalisation à la fois de logements collectifs et intermédiaires avec un minimum de 35 logements par hectare. Néanmoins il était fait état d'une densité moyenne dont l'interprétation pouvait poser problème. C'est pourquoi, l'ensemble des principes demeure (logements collectifs et intermédiaires, 35 logements au minimum et mixité sociale de 25%) mais la référence à une densité moyenne est supprimée. Par ailleurs, pour une meilleure densification, il ne s'agit pas de réaliser 35 logements par hectare mais 35 logements minimum sur les 7 800 m² du secteur concerné par l'OAP n°1.

Ainsi, au chapitre relatif à la capacité d'accueil, la phrase : « L'OAP n°1 concerne un tènement dont la surface avoisine 7 800 m². La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'un minimum de 35 logements (45 logements/ha en moyenne) dont 10 logements locatifs sociaux (servitude mixité sociale de 25%) »

Sera remplacée par la phrase suivante : « L'OAP n°1 concerne un tènement dont la surface avoisine 7 800 m². La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'un minimum de 35 logements dont 10 logements locatifs sociaux (servitude mixité sociale de 25%) »

Au chapitre relatif aux typologies d'urbanisation, le premier paragraphe : « L'OAP n°1 accueillera une urbanisation sous forme d'habitat collectif avec une densité minimale de 75 logements par hectare et intermédiaire avec une densité minimale de 35 logements par hectare. La densité moyenne de l'opération ne devra pas être inférieure à 45 logements par hectare. »

Sera remplacé par le paragraphe suivant : « L'OAP n°1 accueillera une urbanisation sous forme d'habitat collectif et intermédiaire avec une densité minimale de 35 logements sur l'ensemble des 7 800 m² concernés par l'OAP n°1. »

Sur le complément réglementaire relatif aux hauteurs du bâti

Concernant les objectifs et enjeux de l'OAP N°1, il est précisé : « ..Les logements collectifs prévus sur le coteau en continuité des immeubles de la Rachasse ont été déplacés en contrebas de la route départementale, ce qui permettra d'intégrer les plus gros volumes dans le terrain naturel. »

Il est ensuite indiqué : « Le tènement concerné par l'OAP N°1 accueillera donc en partie haute les logements collectifs et en partie basse des logements intermédiaires qui conduiront à une décroissance progressive des gabarits depuis le centre bourg jusqu'au sud de l'opération. »

Or, il s'avère que l'article AUa 4-2 (Hauteur minimale et maximale des constructions) couvrant le périmètre de l'OAP n°1 énonce : « La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13 m. Cette différence d'altitude ne peut également, au point le plus haut de la construction, être inférieure à 10 m. Le gabarit maximum autorisé est de R+2+Combles. »

Cette règle d'une hauteur minimale était dictée, conformément aux dispositions de la loi ALUR, par le souci de densifier le centre bourg et d'éviter la construction de maisons individuelles au centre du village.

Néanmoins, le secteur concerné par l'OAP N°1 est bien situé dans sa partie haute en prolongement du centre bourg mais vient mourir, avec une forte pente, sur un secteur agricole plus éloigné du centre et réclamant un gabarit et une densité plus faibles.

Par conséquent, la hauteur minimale de 10 mètres au point le plus haut de la construction pose problème et vient contredire l'objectif de l'OAP N°1 puisqu'après les gros volumes souhaités en partie haute, il est demandé de réaliser de l'habitat intermédiaire (style maison groupées ou jumelées) dont la hauteur minimale de 10 mètres est trop importante et peu conforme à ce type de maisons groupées ou jumelées.

Il s'avère par conséquent nécessaire de permettre au bâti intermédiaire qui sera implanté au sud de l'opération de déroger à la règle trop contraignante de la hauteur minimale de 10 mètres.

C'est pourquoi, compte tenu de la configuration des lieux, il est proposé de déroger à la règle des hauteurs minimales de la zone AUa et de rajouter une prescription spécifique sur ce point dans l'OAP N°1.

Plus concrètement, entre le chapitre relatif à la « **Mixité fonctionnelle et sociale** » et celui relatif à la « **Qualité environnementale de l'urbanisation** », il sera rajouté un chapitre intitulé « **Hauteur des constructions** ».

Ce chapitre sera rédigé comme suit :

« Hauteurs des constructions »

« Compte tenu de la configuration du terrain en forte pente depuis le centre bourg, il sera dérogé à la règle des hauteurs telle qu'indiquée dans l'article AUa 4-2 de la zone AUa. A cet effet, tout projet devra bien respecter la hauteur maximale fixée à 13 mètres avec un gabarit maximum autorisé de R+2+ combles. Néanmoins, pour la réalisation de l'habitat intermédiaire, aucune hauteur minimale ne sera exigée. »

Sur le changement du positionnement des aménagements

Le changement opéré est modeste puisqu'il ne concerne que l'adaptation, sur le plan relatif aux principes d'aménagement, de la création d'un espace commun végétalisé.

Ainsi la création d'un espace commun végétalisé qui avait été positionné dans un secteur du périmètre de l'OAP sera maintenu mais plutôt implanté en continu, sur et à côté des voies piétonnes reliant l'ensemble de l'opération qui sera arboré avec un circuit attractif pour les enfants.

On rappellera néanmoins à ce sujet que le schéma d'aménagement proposé sur le secteur de l'OAP n°1 n'est qu'un schéma de principe qui peut encore évoluer en fonction du projet et de ses contraintes.

Autrement dit, le positionnement des parkings, espaces arborés ou végétalisés n'est pas figé et peut varier du moment que les principes concernant la typologie d'urbanisation, la mixité sociale, la qualité environnementale de l'urbanisation, la desserte par les voies et réseaux ou encore les besoins en stationnement soient respectés.

Ainsi, afin d'éviter toute ambiguïté il sera précisé, au tout début du chapitre « *condition d'ouverture à l'urbanisation* » la phrase suivante :

« Le schéma proposé pour l'aménagement de l'OAP N°1 n'est qu'un simple schéma de principe qui peut évoluer à condition que les règles relatives à la typologie de l'urbanisation, à la mixité sociale, à la qualité environnementale ainsi que l'ensemble des règles écrites de la zone AUa soient respectées. ».

Les pages 4 à 6 relatives à l'OP N°1 du PLU :

SCHEMA DE PRINCIPES

Le schéma de principes ci-dessous illustre la densification des deux secteurs d'urbanisation future du centre bourg, situés en entrée sud de commune.



- Espace végétalisé perméable à maintenir au maximum au sein de l'opération
- Espace de stationnements à créer (vêtement perméable souhaité)
- Maintien/ création d'espaces plantés
- Création d'un espace commun végétalisé
- Espaces privatifs à développer

- Princes d'urbanisation nouvelle en habitat collectif
- Princes d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire (donnés à titre indicatif)
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès
- Périmètres des OAP n°1 et n°2

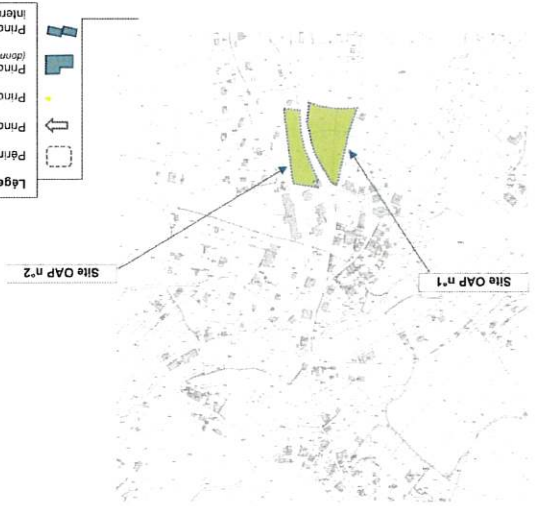
OP N°1 ET N°2

DENSIFICATION DU CENTRE BOURG

SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF ET INTERMEDIAIRE

SITUATION

Les tenements concernés par les OAP n°1 et n°2 sont localisés en entrée de commune depuis Vuz-en-Sallaz, à la fois en contrebas (OAP n°1) et au-dessus de la route départementale (OAP n°2).



OBJECTIFS ET ENJEUX

Les OAP n°1 et n°2 concernent des tenements non urbanisés déjà identifiés dans le PLU précédent comme secteurs de densification du centre bourg de BOGEVE.

Ils sont implantés en entrée sud de centre village, au droit de l'urbanisation existante du secteur de la RACHASSÉ.

Ils jouxtent le secteur de logements collectifs de la commune et contribueront à ce titre à compléter l'urbanisation la plus dense de BOGEVE.

Les nouvelles opérations d'urbanisation viendront ainsi étoffer le centre bourg dans un souci d'économie d'espace.

Les logements collectifs situés en amont de la future opération ont été des futures opérations, les densités initialement prévues dans le PLU

précédent ont été inversées.

Ainsi les logements collectifs prévus sur le coteau en continuité des immeubles de la RACHASSÉ ont été déplacés en contrebas de la route

terrain naturel.

Le tènement concerné par l'OAP n°1 accueillera donc en partie haute les logements collectifs et en partie basse des logements intermédiaires qui

conduiront à une décroissance progressive des gabarits depuis le centre bourg jusqu'au sud de l'opération.

Pour les mêmes raisons d'intégration des futurs gabarits, l'OAP n°2 accueillera une opération d'habitat intermédiaire, liaison entre les logements collectifs de la RACHASSÉ et le tissu individuel qui s'étend jusqu'à la Côte.

Les tenements support de l'OAP n°1 accueillieront par ailleurs des logements sociaux pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population et assurer

une mixité des logements dans la commune de BOGEVE.

CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°1 concerne un tènement dont la surface avoisine 7800 m². La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'un minimum de 35 logements (45 logements/ha en moyenne) dont 10 logements collectifs sociaux (servitude de mixité sociale de 25%).

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

L'OAP n°2 concerne un tènement dont la surface est d'environ 4700 m². La capacité d'accueil de la zone est donc d'un minimum de 16 logements (35 logements/ha).
Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe ne sont données qu'à titre indicatif.



CONDITION D'OUVREURE A L'URBANISATION

Chaque secteur d'urbanisation future devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble.

Néanmoins, le secteur concerné par l'OAP n°1 pourra si nécessaire être aménagé en deux phases urbanisables indépendamment l'une de l'autre dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP n°1 accueillera une urbanisation sous forme à la fois d'habitat collectif avec une densité minimale de 75 logements par hectare et intermédiaire avec une densité minimale de 35 logements par hectare. La densité moyenne de l'opération ne devra pas être inférieure à 45 logements par hectare.

L'OAP n°2 est destinée à l'accueil d'habitat intermédiaire dont la densité ne pourra être inférieure à 35 logements par hectare.

Les projets devront se rapprocher au plus près du terrain naturel pour assurer une bonne insertion des constructions dans l'environnement paysager et bâti.

L'OAP n°1 devra préserver la croix existante, élément de petit patrimoine bâti qui pourra néanmoins être déplacé selon les besoins de l'opération. Elle proposera un espace commun support de lien social.

Il s'agira également de traiter les interfaces avec la zone agricole au sud et le bâti existant. Les projets devront par ailleurs maintenir les percées et les vues sur le grand paysage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de garantir une mixité de l'habitat sur la commune, une servitude de mixité sociale de 25% est imposée au sein de l'OAP n°1, qui devra ainsi accueillir un quart de logements locatifs sociaux.

Qualité environnementale de l'urbanisation

La prise en compte des ressources énergétiques devra être une préoccupation dans les modes de constructions des opérations, tout comme le choix des matériaux ou l'orientation qui devront conduire à maximiser les performances énergétiques des bâtiments.

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations. Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences locales est obligatoire.

La production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable est vivement conseillée.

Desserte par les voies et réseaux

Pour l'OAP n°1, le principe d'accès a été mentionné à partir de la voie communale. Pour l'OAP n°2, l'accès est envisagé depuis la route départementale en entrée de village. Ces accès sont repérés par une flèche dans le schéma de principe.

Les dessertes devront être conçues de manière à assurer une sécurisation des déplacements dans les zones de logements tout en limitant les surfaces de voiries.

Une voie douce sécurisée en matériaux perméables est également à créer au sein de chaque opération, afin de sécuriser les déplacements et d'assurer un raccordement aux voies piétonnes existantes dans le centre bourg.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par les OAP n°1 et n°2.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements collectifs ainsi que les logements intermédiaires de l'OAP n°2 devront autant que possible intégrer leurs stationnements en sous-sol.

Les stationnements réalisés en surface devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Desserte par les transports en commun

Les transports en commun sont quasi inexistant à BOGEVE. L'opération ne sera donc pas desservie par transports en commun à court terme.

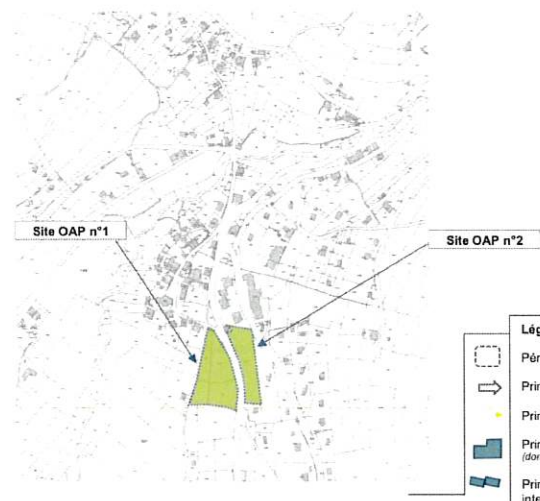
Seront remplacées par les éléments suivants :

OAP N°1 ET N°2

DENSIFICATION DU CENTRE BOURG
SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF ET INTERMEDIAIRE

SITUATION

Les tènements concernés par les OAP n°1 et n°2 sont localisés en entrée de commune depuis Viuz-en-Sallaz, à la fois en contrebas (OAP n°1) et au-dessus de la route départementale (OAP n°2).



SCHEMA DE PRINCIPES

Le schéma de principes ci-dessous illustre la densification des deux secteurs d'urbanisation future du centre bourg, situés en entrée sud de commune.



Légende

Périmètres des OAP n°1 et n°2

Principe d'accès

Principe de liaison douce à créer

Principes d'urbanisation nouvelle en habitat collectif
(donnés à titre indicatif)

Principes d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire
(donnés à titre indicatif)

Espace végétalisé perméable à maintenir au maximum au sein de l'opération

Espace de stationnements à créer (traitement perméable souhaité)

Maintien/ création d'espaces plantés

Création d'un espace commun végétalisé

Espaces privatifs à développer

