

2ème N° DEUX
ou le 13/7/14
(2007)

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de BOGEVE

MODIFICATION N°4 DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à mon arrêté
n°2017/26 en date du 27/06/2017
prescrivant l'enquête publique sur le
projet de modification n°4 du PLU de



Le Maire,
Patrick CHARDON

ARRIVÉE

Mai 2017

1/ EXPOSE DES MOTIFS

Le PLU de la commune de BOGEVE a été approuvé le 26 juillet 2006. Il a fait l'objet de 8 révisions simplifiées, de 3 modifications et d'une modification simplifiée soit :

- les révisions simplifiées n° 1 et n° 2 approuvées le 1er avril 2008
- les révisions simplifiées n° 3, 4 et 5 ainsi que la modification n° 1 approuvées le 13 mai 2009
- les révisions simplifiées n° 6,7 et 8 ainsi que la modification n° 2 approuvées le 13 décembre 2012
- la modification simplifiée n°1 approuvée le 30 octobre 2014.
- la modification N°3 approuvé le 9 décembre 2015.

Par ailleurs le Conseil Municipal de BOGEVE a décidé de lancer une révision générale de son document d'urbanisme approuvé le 26 juillet 2006, par une délibération en date du 8 juin 2016.

Malgré cette procédure de révision générale en cours de réalisation, le Conseil Municipal souhaite néanmoins et parallèlement engager une procédure de modification N°4.

Son objet est à la fois de permettre la construction d'un bâtiment de plusieurs logements dans le centre de la commune et de procéder à la rectification d'une erreur matérielle sur le document graphique au lieu-dit "Les Chaix".

2/ LES 2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

Premier objectif

Le règlement de la zone UA, en son article 9 actuel, prévoit un Coefficient d'Emprise au Sol fixé au maximum à 0,25.

Ce CES de 0,25 est beaucoup trop faible dans une zone UA du centre bourg dont il convient au contraire de densifier les constructions, conformément aux dispositions des lois SRU de 2000 et ALUR de 2014.

En effet l'article UA 10 limitant la hauteur des constructions à 13 m avec un gabarit maximum de R+2+Combles permet de respecter la volumétrie des constructions

avoisinentes dans le centre bourg sans entraver une emprise au sol qui doit rester libre dans ce secteur.

Ainsi, un projet de constructions de neuf logements n'est pas possible avec le règlement actuel dans cette zone UA, ce qui est contradictoire avec la destination de la zone et la densification des constructions à encourager.

C'est pourquoi le premier objectif de la présente modification consiste à ne pas imposer de limitation de CES en zone UA.

D'ailleurs le règlement du futur PLU révisé en cours d'élaboration ne limitera pas le CES en zone UA du centre bourg de la commune.

Deuxième objectif

La commune de Bogève, propriétaire de terrains au lieu-dit "Les Chaix", a déterminé une zone AUc dans ce secteur et dans laquelle elle a déposé et accepté un permis d'aménager pour la création de 12 lots à destination d'habitation.

Néanmoins, lors de la finalisation du document graphique du PLU approuvé en juillet 2006, les limites de la zone AUc ont été mal dimensionnées et ne correspondent pas exactement aux limites du permis d'aménager qui a été délivré.

En conséquence de quoi, certains permis de construire ne peuvent être délivrés car situés trop proche ou en partie dans la zone Naturelle qui borde la zone AUc.

Il convient donc de corriger cette erreur matérielle en faisant correspondre le périmètre du permis d'aménager avec celui de la zone AUc du document graphique, soit une faible bande de terre actuellement en zone N à réintégrer en zone AUc.

Compte tenu de ces 2 objectifs :

Le règlement sera modifié au niveau des règles relatives au CES en zone Ua

Le document graphique sera modifié au lieu-dit "Les Chaix".

Il est rappelé que les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

3-/ LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLU

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : "*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.*"

Par ailleurs, et en référence à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 de la commune de BOGEVE ne portant pas sur l'ouverture à

l'urbanisation d'une zone, **la délibération motivée du conseil municipal** justifiant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones **n'est ici pas requise**.

Les 2 changements proposés portent sur une modification du règlement du PLU et sur la rectification d'une erreur matérielle.

La rectification de l'erreur matérielle au lieu-dit "Les Chaix" aurait sans doute nécessité la mise en place d'une procédure allégée de modification simplifiée du PLU de BOGEVE, conformément aux dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

Néanmoins le changement réglementaire non négligeable (suppression de la limitation du CES en zone UA) s'inscrit bien dans le champ de la procédure de modification du PLU.

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/ LES DISPOSITIONS INTEGREES DANS LE REGLEMENT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE MODIFIE

LE REGLEMENT

En page 6 du règlement de la zone UA du PLU de BOGEVE, l'article 9 relatif à l'emprise au sol suivant :

"Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25."

sera remplacé par l'article 9 relatif à l'emprise au sol suivant :

"Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité."

LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Afin de rectifier l'erreur matérielle constatée, le document graphique actuel du PLU ci-dessous :

al



Sera remplacé par le document graphique suivant :



