

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

*Commune de BOGEVE*

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

*Octobre 2020*

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

Depuis cette date, la commune s'est aperçue de quelques erreurs matérielles qui ne remettent pas en cause l'économie générale du document

Ainsi, le Conseil Municipal souhaite désormais engager une procédure de modification simplifiée N°1.

**L'objet de la présente modification simplifiée concerne uniquement la rectification de quatre erreurs matérielles dont 3 relevées sur le règlement graphique et une sur le règlement écrit.**

### **1/ - Concernant le règlement graphique**

#### 1/1 - La rectification des limites entre la trame turquoise et le bâti de la zone Ua

Une première erreur concerne l'emprise de la trame turquoise (protection naturelle des ruisseaux et abords) qui, dans la zone UA du centre bourg, vient « buter » et même empiéter sur le bâti existant (concrètement deux maisons existantes), ce qui a pour conséquence d'interdire même un léger agrandissement des deux maisons concernées.

On voit nettement qu'il y a eu un problème matériel de léger décalage entre la couche relative au bâti et zonage de celui-ci en zone Ua et celle relative à la trame turquoise qui ne peut aucunement empiéter sur le bâti du centre bourg.

Sans remettre en cause l'impact nécessaire des protections environnementales de la trame turquoise, il s'agira de rectifier les limites entre la zone turquoise et le bâti existant.

#### 1/2/ - La rectification de l'oubli de repérage de 4 bâtiments susceptibles de changer de destination

Le règlement graphique propose un cercle bleu autour des bâtiments susceptibles de changer de destination, lesdits bâtiments ayant été repérés un à un lors de la procédure de révision générale du PLU.

Or il existe un bâtiment soit une ancienne grange, certes de petite taille, située après le col du Perret proche de la route en direction de la commune voisine de VILLARD, qui a depuis longtemps été transformé en habitation mais qui n'était pas indiqué comme tel sur le règlement graphique.

Il s'agit de régulariser la situation afin notamment que le propriétaire s'acquitte des taxes locales en fonction de la nature habitable de ce bâtiment qui n'a plus depuis longtemps une fonction de grange.

Il existe également dans le hameau des MOUGIS 3 bâtiments (anciens corps de fermes) qui, dans l'esprit de la loi, peuvent muter et devenir habitables.

Ces 3 bâtiments n'avaient pas été repérés par erreur et il convient donc de leur permettre de changer de destination.

1/3 - La rectification des limites entre le bâtiment d'habitation situé après le col du Perret (point 1/2 précédent) et la zone Nh (humide) qui le jouxte.

Le bâtiment concerné au point précédent est également en partie classé en zone humide Nh, il s'agira également de le sortir de la zone humide.

La rectification du tracé entre le bâtiment d'habitation existant et la zone humide est du même ordre que celle entre la trame turquoise et la zone Ua du centre bourg : une question d'affiner les limites respectives entre les zones considérées.

## **2/ - Concernant le règlement écrit**

En zone Ua et en zone AUa, soit les zones d'habitat les plus denses situées au chef-lieu et abords immédiats du chef-lieu, la règle relative aux hauteurs imposait non seulement une hauteur maximale mais également une hauteur minimale, l'objectif étant de proscrire la maison individuelle de 8 ou 9 mètres et de densifier le bâti à la dimension d'une commune rurale comme BOGEVE.

Ainsi la règle était la suivante :

### En zone Ua

*« 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 ni dépasser 13 m ni être inférieure à 10 m avec un gabarit maximum de R+2+Combles.*

*Dans les secteurs Uah, 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 ni dépasser 15 m ni être inférieure à 11 m avec un gabarit maximum de R+2+Combles. ».*

### En zone AUa

*« 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 ni dépasser 13 m ni être inférieure à 10 m avec un gabarit maximum de R+2+Combles.*

Néanmoins si l'intention était louable, la rédaction même de la règle de droit n'était pas adéquate et comportait une erreur qu'il conviendra de rectifier.

En effet, s'il est juste et compréhensible d'imposer une hauteur maximale en tout point de la construction, Imposer la même règle pour une hauteur minimale (10 mètres) peut être pénalisant et irréaliste dans le cas de la construction d'un bâtiment sur un terrain en pente, une des façades pouvant être inférieure à 10 mètres sans que l'esprit de la règle n'en soit altéré.

En cela, et sans changer la règle qui consiste à éviter la construction de maison pavillonnaire en centre bourg, il suffit d'imposer la règle des 10 mètres minimum au point le plus haut de la construction et non en tout point de la construction.

Le règlement écrit sera modifié en ce sens.

De même et complémentairement, la règle de droit relative aux hauteurs maximales et minimales des bâtiments a vocation de s'appliquer aux opérations nouvelles. Elle ne concerne nullement les éventuelles rénovations, réhabilitations ou extensions des bâtiments existants. Ces rénovations, réhabilitations ou extensions doivent se conformer à la règle des hauteurs maximales comme tout bâtiment futur mais la règle des hauteurs minimales n'a aucune signification, le bâtiment étant déjà existant. Ainsi, il convient de préciser dans le règlement écrit que la règle des hauteurs minimales n'est pas applicable pour les travaux de rénovation de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants. Cette erreur par omission sera ainsi corrigée.

## 2/ LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Les objectifs de la modification simplifiée portent uniquement sur la correction de quatre erreurs matérielles :

- la rectification de la trame turquoise qui, dessinée à une plus grande échelle par le SM3A, a inclus par erreur quelques bâtiments en limite de tracé ;
- la rectification de l'oubli de 4 bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- la rectification des limites entre le bâtiment d'habitation situé après le col du Perret et la zone Nh (humide) qui le jouxte ;
- un justement du règlement écrit concernant les règles de hauteurs dans les zones Ua et AUa.

## 3/ LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 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.*"

Cependant, 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.*"

Il apparaît donc que la procédure à suivre dans ce dossier entre bien dans le cadre de la modification simplifiée du PLU conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

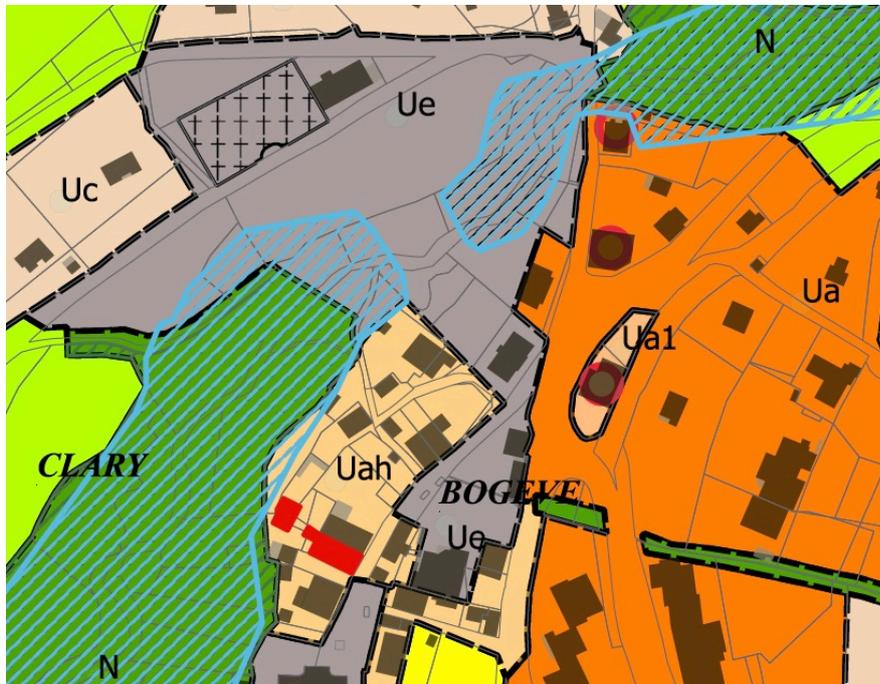
## 4/ LES DOCUMENTS MODIFIES ET LES DISPOSITIONS INTEGREES DANS LES DOCUMENTS MODIFIES

Les changements apportés par cette procédure de modification simplifiée N°1 du PLU de BOGEVE concernent le règlement graphique et le règlement écrit.

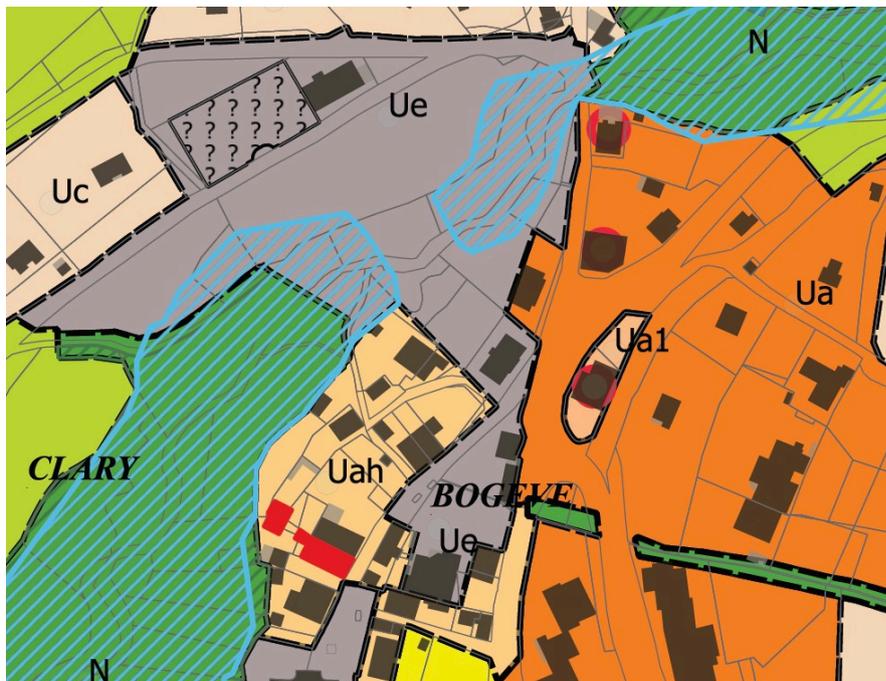
## LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1/ - Concernant les limites entre la trame turquoise et le bâti existant de la zone Ua du centre Bourg

Le règlement graphique actuel

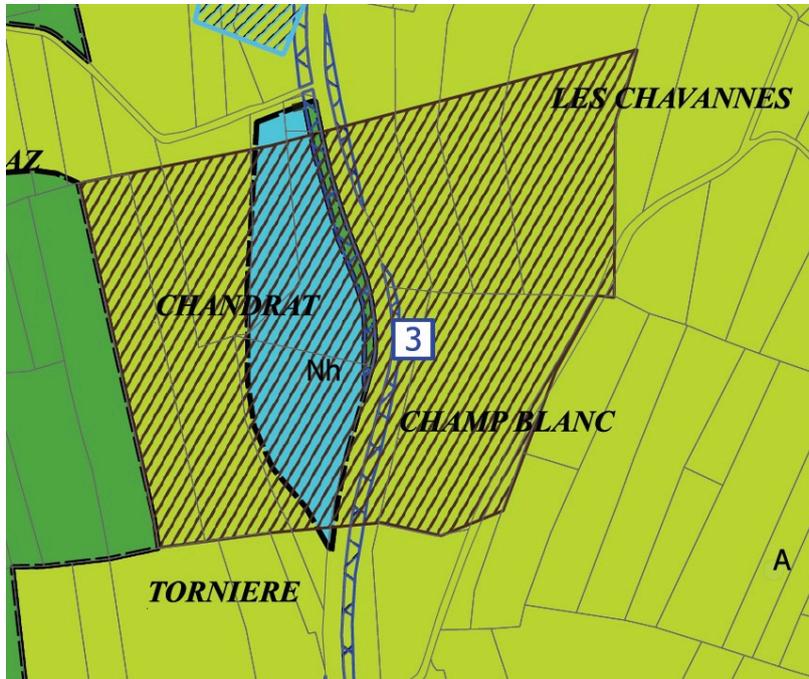


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :

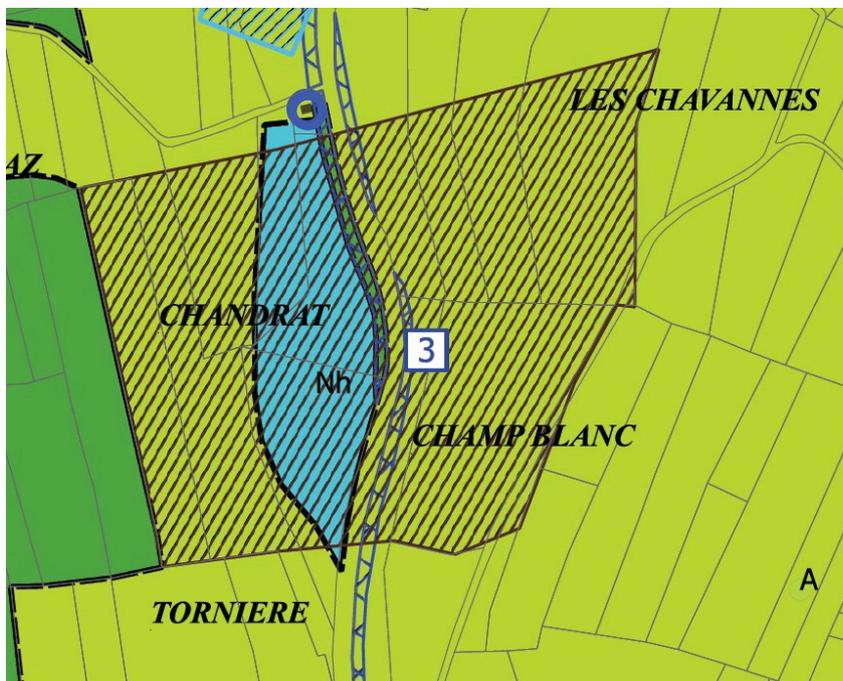


2/ - Concernant l'oubli de permettre au bâtiment situé près du Col du Perret de changer de destination et donc de cercler ledit bâtiment en couleur bleue.

Le règlement graphique actuel

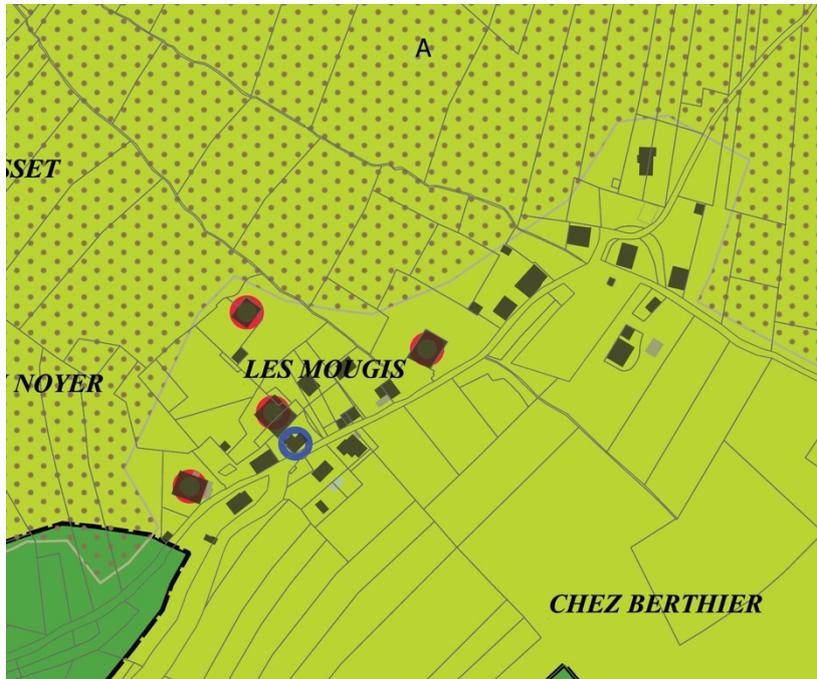


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :

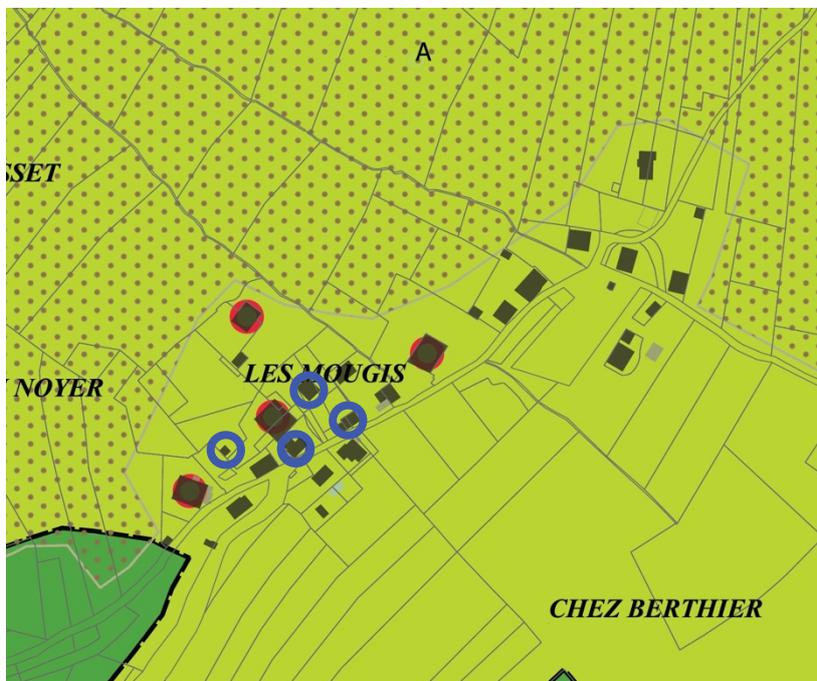


Concernant l'oubli de permettre à 3 bâtiments situés dans le hameau des Mougis de changer de destination et donc de cercler lesdits bâtiments en couleur bleue.

Le règlement graphique actuel

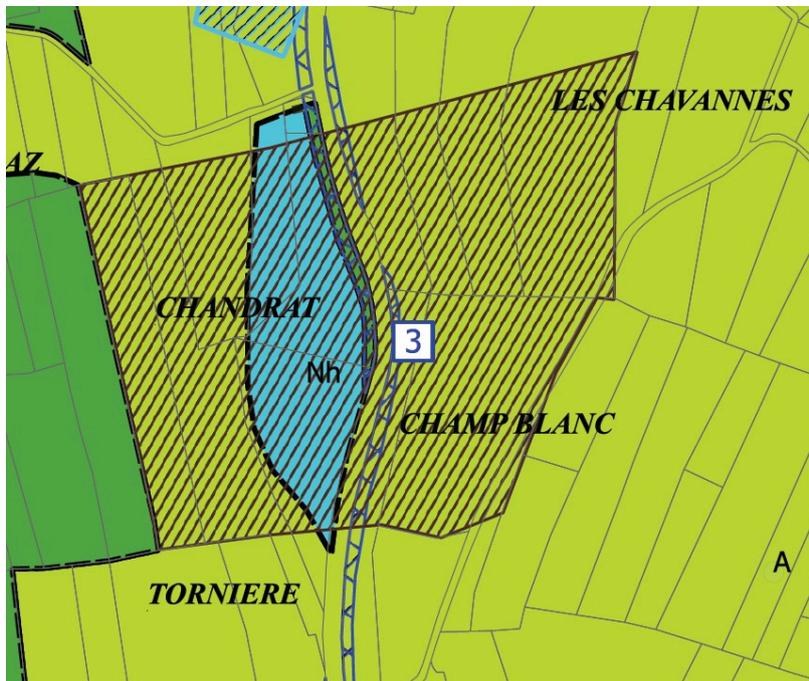


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :

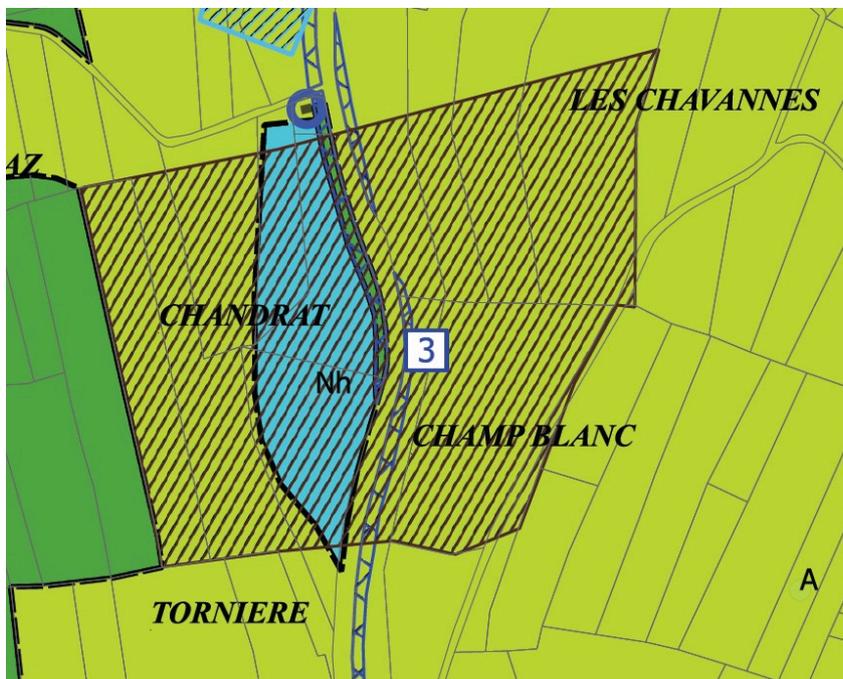


3/ - Concernant les limites entre la zone humide et le bâtiment amené à changer de destination et situé près du col du Perret

Le règlement graphique actuel



Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



En article Ua 4-2 du règlement écrit, la règle actuelle :

*« 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 ni dépasser 13 m ni être inférieure à 10 m avec un gabarit maximum de R+2+Combles.*

*Dans les secteurs Uah, 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 ni dépasser 15 m ni être inférieure à 11 m avec un gabarit maximum de R+2+Combles. ».*

Sera remplacée par la règle suivante :

*« 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.*

*Dans le cadre de la rénovation, réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant, la règle relative aux hauteurs minimales n'est pas applicable.*

*« Dans les secteurs Uah, 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 15 m. Cette différence d'altitude ne peut également, au point le plus haut de la construction, être inférieure à 11 m. Le gabarit maximum autorisé est de R+2+Combles.*

*Dans le cadre de la rénovation, réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant, la règle relative aux hauteurs minimales n'est pas applicable.*

En article AUa 4-2 du règlement écrit, la règle actuelle :

*« 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 ni dépasser 13 m ni être inférieure à 10 m avec un gabarit maximum de R+2+Combles.*

Sera remplacée par la règle suivante :

*« 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.*

*Dans le cadre de la rénovation, réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant, la règle relative aux hauteurs minimales n'est pas applicable.*