

EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) valant PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de VOVRAY-EN-BORNES a été approuvé le 20 septembre 1994.

La commune de VOVRAY-EN-BORNES a ensuite réalisé son Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 22 mars 2005.

Une première modification du PLU a été validée en 2006. Puis le PLU a été attaqué est annulé par le Tribunal administratif.

La commune a ensuite relancé une révision générale de son PLU mais reste en attente, notamment, de la desserte incendie sur son territoire pour mener à terme les études en cours.

Dans l'attente, c'est donc le POS valant PLU de 1994 qui est applicable à VOVRAY-EN-BORNES.

Ce POS valant PLU comporte diverses zones à urbaniser qui ont été retravaillées au sein du PLU annulé.

Parmi ces zones, la zone NAa d'extension du centre village est fragilisée par un zonage d'urbanisation future qui ne comporte pas de contraintes d'aménagement, alors que le secteur avait été identifié dans le PLU comme secteur stratégique d'extension de VOVRAY-EN-BORNES, nécessitant une orientation d'aménagement.

Cette orientation d'aménagement prévoyait la réalisation d'environ 25 logements en contrebas de l'église, dans des gabarits similaires à ceux du bâti ancien du village.

Afin de maîtriser la forme urbaine à la fois du village traditionnel et de sa future extension ainsi que garantir une maîtrise de la consommation d'espace, il s'est avéré nécessaire de modifier certaines règles des zones UA et NAa.

De plus, l'équipe municipale a souhaité travailler sur la densité de la zone UB d'habitat pavillonnaire et lancer une réflexion sur les aspects extérieurs des constructions, au travers d'une étude spécifique réalisée par une coloriste. Cette étude ayant débouché sur un nuancier, la collectivité a souhaité annexer ce document au POS valant PLU afin de le rendre opposable aux futures autorisations d'urbanisme.

Ainsi, afin de faciliter les autorisations de construire dans la commune, l'équipe municipale a décidé de procéder à un léger toilettage réglementaire du document de 1994.

C'est pourquoi une modification du document d'urbanisme est engagée. Les évolutions liées au règlement restent des éléments mineurs et de ce fait, ne remettent pas en cause l'économie générale du document préexistant. Ils peuvent donc être traités par le biais d'une procédure de modification du POS valant PLU.

LE REGLEMENT

En toutes zones

Reconstruction des bâtiments sinistrés

La reconstruction des bâtiments sinistrés a fait l'objet d'une évolution législative, il est donc proposé de mettre le règlement du POS valant PLU de VOVRAY-EN-BORNES à jour en modifiant les articles 1 de chaque zone.

ARTICLES 1 1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La mention suivante :

« - reconstruction d'un bâtiment sinistré

. La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone »

est remplacée par la mention :

« - reconstruction d'un bâtiment sinistré

. La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti. »

Définition d'un nuancier

La réflexion réalisée par la coloriste sur l'intégration des constructions à VOVRAY-EN-BORNES a conduit à un nuancier déposé en mairie et définissant les palettes de couleurs à respecter pour les façades, les toitures, les menuiseries et les éléments de boiseries.

Ce nuancier sera annexé au dossier de POS valant PLU et les articles 11 de toutes les zones sont modifiés comme suit :

ARTICLES 11 : ASPECT EXTERIEUR

La mention suivante :

« 11.2. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé. La teinte doit être basée sur le sable du pays.

11.3. Aspect des toitures

Les toitures à une seule pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 70 et 100%.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles terre cuites ou en ardoise.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.»

est remplacée par la mention :

« 11.2. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé. La teinte des façades et des menuiseries devra être conforme au nuancier déposé en mairie.

11.3. Aspect des toitures

Les toitures à une seule pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 70 et 100%.

La teinte des matériaux de couverture devra être conforme au nuancier déposé en mairie.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.»

Zones UA et NAa

Suite à l'annulation du PLU et au retour au POS valant PLU, les élus de VOVRAY ont mené une réflexion sur l'image de leur centre village. Conscients que VOVRAY est, au même titre que l'ensemble des communes du pays de Cruseilles, une commune où la pression foncière est importante, ils ont souhaité mettre en place des conditions nécessaires à la préservation de l'identité du village.

L'élaboration du nuancier a été une première étape de réflexion sur l'aspect général et la cohérence des futures constructions avec le patrimoine déjà présent. En complément de ce nuancier, une réflexion a été menée sur les gabarits du centre village, à partir, notamment, de l'étude des formes urbaines en présence et du règlement des zones UA et NAa.

La zone UA ne dispose pas de CES ni de COS et la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. La réglementation de la zone NAa reprend celle de la zone UA à l'exception du COS qui est fixé à 0,40.

Après réflexion, il s'avère que les anciennes fermes du cœur de village ont des hauteurs assez importantes et souvent proches de 12 mètres, néanmoins elles ne dépassent que très rarement le gabarit de R+1+C.

Or l'unité architecturale d'un centre village repose principalement sur deux éléments : la cohérence des toitures et la cohérence des façades. En effet, si la couleur permet de valoriser des bâtiments, les gabarits et les rythmes des ouvertures en façades sont primordiaux pour assurer une unité architecturale du bâti.

Ainsi, la possibilité de réaliser des bâtiments avec un gabarit supérieur risque à terme de casser la cohérence du bâti au sein de la zone UA et de banaliser l'identité architecturale de la commune.

Il suffirait ainsi de deux ou trois « accidents » avec des bâtiments de gabarits différents pour rompre l'unité architecturale présente à VOVRAY actuellement.

Il est donc proposé de fixer un gabarit maximum de R+1+C dans la zone UA (qui s'appliquera également à la zone NAA) et de faire évoluer l'article 11 afin de rendre les implantations futures plus proches du bâti existant.

On rappellera que la zone Ua est urbanisée dans sa quasi totalité, le fait de fixer un gabarit ne remettra donc pas en cause la densité de cette zone mais assurera uniquement une continuité de la forme bâtie dans le centre de VOVRAY.

Concernant la zone NAA, le fait de limiter le gabarit à R+1+C en gardant la hauteur de 12 mètres ne remet pas non plus en cause la densité de la zone, pour laquelle les règles d'urbanisme actuelles permettent la création d'un nombre de logements supérieur à celui souhaité par la collectivité pour assurer une extension du centre village. L'équipe municipale souhaite en effet densifier son cœur de village par la création de 25 à 30 logements.

Le tènement actuel d'environ 6'400 m² donnerait 2'560 m² de surface de plancher. En prenant une taille moyenne de logements de 70 m² cela porterait à 36 logements la capacité d'accueil de la zone concernée, ce qui est conséquent pour une commune comme celle de la taille de VOVRAY.

La mise en place du gabarit ne limite quant à lui pas la densité et a comme seul objectif de renforcer la cohérence des formes urbaines entre le centre village et sa future extension.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La mention suivante :

« La différence d'altitude entre chaque point de la couverture et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par des courbes de niveaux rattachées aux côtes NGF, ne doit pas dépasser 12 m. »

est remplacée par la mention :

« La différence d'altitude entre chaque point de la couverture et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par des courbes de niveaux rattachées aux côtes NGF, ne doit pas dépasser 12 m et un gabarit de R+1+C. »

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

La mention suivante :

« Les toitures à une seule pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 70 et 100%.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles terre cuites ou en ardoise.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.»

est remplacée par la mention :

« Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les annexes accolées.

La pente de la toiture doit être comprise entre 45 et 80%.

La teinte des matériaux de couverture devra être conforme au nuancier déposé en mairie.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. »

Zone UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension du chef lieu et des hameaux dans lesquels l'habitat résidentiel de faible densité est majoritaire.

Afin de mieux gérer l'espace, permettre un peu plus de densité des constructions et être plus conforme aux nouvelles lois d'aménagement, il est proposé de faire évoluer les articles UB5, (UB7 après enquête publique) et UB14, en ôtant la surface minimum ainsi qu'en augmentant légèrement le COS.

Il est ensuite proposé de réduire les reculs par rapport aux voies et emprises publiques qui sont très importants en zones pavillonnaires sans que cela ne soit justifié par la configuration des terrains.

Il est également proposé de modifier les pentes des toitures dans l'article UB11 pour les rendre identiques à celles de la zone UA, et de permettre les ouvertures en toiture sous certaines conditions.

Enfin, dans la mesure où la commune ne dispose plus des plans intérieurs à l'instruction des permis de construire, elle a souhaité supprimer l'obligation de réaliser une place de stationnement couverte en zone UB.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La mention suivante :

« En cas de lotissement, la surface d'un lot ne doit pas être inférieure à 800 m².

En outre, il ne peut être réalisé plus d'un logement par tranche de 800 m² de terrain.

Toutefois en ce qui concerne les secteurs dont l'assainissement ne peut être réalisé que par épandage, il est possible que cette superficie ne soit pas suffisante ; l'article 6 des dispositions générales rappelle le fondement des prescriptions qui s'imposent dans ce cas.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique. »

est remplacée par la mention :

« Sans objet. »

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La mention suivante :

« Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,20. »

est remplacée par la mention :

« Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,25. »

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

La mention suivante :

« 6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voiries, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage. »

est remplacée par la mention :

« 6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voiries, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage. »

Suite à une demande à l'enquête publique approuvée par le commissaire enquêteur, l'article 7 de la zone UB est également modifié.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

La mention suivante :

« 7.1. Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.»

est remplacée par la mention :

« 7.1. Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.»

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

La mention suivante :

« Bâtiments d'habitation

- . les toitures à une seule pente sont interdites.
- . la pente de la toiture doit être comprise entre 50 et 100%.
- . les matériaux de couverture doivent être en tuiles terre cuite ou ardoise.
- . les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.
- . les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture
- . toute ouverture en toiture doit être réalisée dans le plan de celle-ci.»

est remplacée par la mention :

« Bâtiments d'habitation

- . les toitures à une seule pente sont interdites.
- . la pente de la toiture doit être comprise entre 45 et 80%.
- . la teinte des matériaux de couverture devra être conforme au nuancier déposé en mairie.
- . les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.
- . les panneaux solaires, les croupes, les jacobines et les vérandas sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble bâti. »

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

La mention suivante :

« Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :

- . pour les individuels : 2 places de stationnement, dont au moins 1 couverte »

est remplacée par la mention :

« Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :

- . 2 places de stationnement par logement »

Zone NC

Les élus ont souhaité faciliter les réhabilitations des quelques constructions situées en zone NC et retirer l'illégalité qui imposait un nombre précis de logements dans ces réhabilitations.

ARTICLE NC-1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation,

La mention suivante est rajoutée :

- « Les annexes fonctionnelles des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, et notamment :
 - les points de vente de leurs productions et locaux de transformation sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolés à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 50 m² de SHON. En cas d'impossibilité technique ou de sécurité des annexes non accolées pourront être tolérées sous réserve d'une implantation à proximité immédiate de l'exploitation et d'une insertion dans le site. »

Et la mention suivante :

«- Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du POS :

- . lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le POS, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la limite de 20 % de la SHON existante, dans la mesure où sa destination est conservée.

.../....

- Réaffectation des bâtiments

Un bâtiment agricole désaffecté, de construction traditionnelle et dont la sauvegarde est souhaitable peut être réaffecté à l'habitation.

Et un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités nécessitant l'hébergement d'animaux (chenils, centre équestre, manèges,...)

Dans la mesure où :

- 1° la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone
- 2° ils ne comportent pas plus de deux logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 280 m² de SHON au total
- 3° leur alimentation en eau potable et leur assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément au règlement sanitaire départemental
- 4° ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée
- 5° leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture, voire l'améliorer. »

est remplacée par la mention :

«- Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du POS :

- lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le POS, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la limite de 30 % de la SHON existante, dans la mesure où sa destination est conservée. De plus, les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants sont admises dans la limite de 30 m² de SHOB et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes.

.../....

- Réaffectation des bâtiments repérés sur le document graphique :

Un bâtiment agricole désaffecté, de construction traditionnelle et dont la sauvegarde est souhaitable peut être réaffecté à l'habitation à l'intérieur du volume existant.

Et un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités nécessitant l'hébergement d'animaux (chenils, centre équestre, manèges,...)

Dans la mesure où :

- 1° la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone

- 2° leur alimentation en eau potable et leur assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément au règlement sanitaire départemental
- 3° ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée
- 4° leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture, voire l'améliorer. »

Dispositions générales

Suite à l'enquête publique, le Conseil général de Haute-Savoie a demandé à ce que l'article 5 des dispositions générales soit complété par les reculs à respecter par rapport aux voies départementales en dehors des agglomérations.

ARTICLE 5 – Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers

La mention suivante est rajoutée :

« Hors agglomération, les reculs par rapport aux voies départementales sont de :

- 18 m de recul par rapport au RD 15, RD 41A, 27 et 115. »

LES ANNEXES

Suite à la demande du commissaire enquêteur le schéma directeur de lutte contre l'incendie est annexé au dossier de PLU.

CONCLUSION

Les modifications apportées au POS valant PLU ne concernent aucun espace boisé classé au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme, ne réduisent pas une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et enfin, ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées au règlement du POS valant PLU restent des modifications mineures allant totalement dans le sens des nouvelles lois d'aménagement.

Il apparaît donc que l'équilibre du document préexistant n'a pas été rompu et que les présentes modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme.

La procédure développée dans ce dossier entre donc bien dans le cadre de la modification du POS valant PLU conformément à l'article L 123.13 du Code de l'urbanisme.

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