



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service aménagement, risques
Pôle aménagement

Annecy, le **31 MAI 2023**

Affaire suivie par Virginie BUISSON

Le préfet de la Haute-Savoie

Tél. : 04.50.33.79.45

Mél. : virginie.buisson@haute-savoie.gouv.fr

à

Monsieur le Maire
de la commune de BOGEVE

Objet : Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bogève

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune a été notifié et réceptionné à la préfecture le 04/05/2023.

La modification n°1 a pour objet de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 « Densification du centre bourg – habitat collectif et intermédiaire » (zone Aua, 7 800 m²) pour :

- modifier la règle relative à la densité moyenne, en remplaçant la notion de capacité d'accueil de la zone d'un minimum de 35 logements (45 logements/ha en moyenne) par celle de 35 logements sur les 7 800 m² du secteur ; l'ensemble des principes demeure (logements collectifs et intermédiaires et mixité sociale de 25%) ;
- déroger à l'article AUa 4-2 prescrivant une hauteur minimale de 10 m des bâtiments, pour permettre la construction d'un bâti intermédiaire au sud de l'OAP en deçà de cette hauteur ;
- modifier le schéma d'aménagement concernant principalement l'espace commun végétalisé, et indiquer qu'il s'agit d'un schéma de principe pouvant évoluer, tout en respectant 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 .

La modification vise à prendre en compte les ajustements du PLU permettant de réaliser le projet d'un promoteur sur l'OAP n°1 tel qu'issu des nombreux échanges avec votre collectivité.

Les modifications apportées à l'OAP n°1 n'appellent pas d'opposition de principe.

Toutefois, une OAP ne peut contenir, par dérogation, des règles moins restrictives que le règlement écrit, qui s'impose dans un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme.

A ce titre, il est demandé d'intégrer cette dérogation dans le règlement écrit de la zone Aua, à l'article 4-2 « Hauteur minimale et maximale des constructions ». Vous ajouterez sous le paragraphe définissant la règle que « **Pour l'OAP n°1, pour la réalisation de l'habitat intermédiaire, aucune hauteur minimale ne sera exigée** ».

Il conviendra d'ajouter à la précision faite que « le schéma proposé pour l'aménagement de l'OAP 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 », le respect de la densité minimale de 45 logements.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que le dossier de modification transmis n'est pas composé des documents opposables. En effet, les règlements écrit et graphique transmis sont ceux de la révision générale du 18/12/2019, alors que le règlement écrit opposable est celui de la modification simplifiée n°2 en date du 28/07/2021 ; et le règlement graphique, celui de la modification simplifiée n°1 en date du 20/01/2021.

J'attire également votre attention sur une date erronée dans la délibération prescrivant la présente modification, qui vise l'approbation de la modification simplifiée n°1 en date du 22/10/2020, alors qu'elle a été approuvée le 20/01/2021. Vous veillerez à bien modifier cette date dans vos prochaines délibérations.

Compte tenu de ce qui précède, j'émet un avis favorable au dossier de modification n°1 du PLU, en vous demandant de prendre en compte ces remarques.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'il devienne exécutoire.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental des territoires
l'adjoint chef du service aménagement et risques



Florent GODET

Copie : Préfecture – BAFU