

Monsieur Patrick CHARDON - Maire
Mairie de Bogève
7 place de la mairie
74250 Bogève

Fillinges, le 5 mai 2023

Objet : avis SCoT – modification n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis technique du SCoT sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Bogève et sa compatibilité avec le SCoT des Trois Vallées.

- **Sur le seuil exprimé en nombre de logements sur le périmètre de l'OAP n°1**

Modification n°1 : « 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 dont 10 logements locatifs sociaux (servitude sociale de 25%). »

Est supprimé : 45 logements/ha en moyenne.

Le PLU a délimité des secteurs de mixité sociale (SMS) dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté à des catégories de logements (article L. 151-15 du Code de l'urbanisme). C'est le cas de l'OAP n°1, secteur d'une surface de 7800 m² où en cas de programme de logements, 25% des logements à réaliser sur ce secteur devront être des logements locatifs sociaux.

La règle est transcrite à la fois dans le règlement du PLU pour déterminer le contenu de la norme et les documents graphiques du PLU, lesquels doivent localiser les périmètres (article R. 151-38 du Code de l'urbanisme).

Le règlement du PLU fixe un seuil minimal exprimé en nombre de logements.

La modification n°1 clarifie l'applicabilité de la règle.

Cette évolution ne remet pas en cause la compatibilité avec l'orientation I.2 du document d'orientation et d'objectifs du SCoT des Trois Vallées qui prescrit que la production de logements à l'hectare est en moyenne de :

- 75 logements par hectare pour l'habitat collectif
- 35 logements par hectare pour l'habitat intermédiaire
- 12 logements par hectare pour l'habitat individuel

• **Sur la hauteur des constructions sur le périmètre de l'OAP n°1**

Modification n°1 : ajout d'un paragraphe « compte tenu de la configuration du terrain en forte pente depuis le centre bourg, il sera dérogé à la règle des hauteurs (...) tout projet devra bien respecter la hauteur maximale fixée à 13 mètres avec un gabarit autorisé de R+2+combles. Néanmoins, pour la réalisation de l'habitat intermédiaire aucune hauteur minimale ne sera exigée ».

Cette règle affirme une volonté forte de densifier mais ne garantit pas l'intégration paysagère et dans l'environnement des futures constructions. Elle ne présente pas d'incompatibilité avec le DOO du SCoT des Trois Vallées.

Nos travaux ont pour objectif de contribuer à une vision cohérente de notre territoire. Aussi les services techniques du SCoT et les élus membres du bureau restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus cordiales.

Le Président du Syndicat Mixte Cœur du Faucigny

Bruno FOREL

