

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SALLANCHES

SEANCE DU 1 JUIN 2023

N° DEL_2023_090

OBJET : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU DE SAINT-JOSEPH NORD

RAPPORTEUR : Monsieur Georges MORAND

L'an deux mille vingt trois, le un juin, à 18 h 30 le Conseil Municipal de la Commune de SALLANCHES s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Georges MORAND.

NOMBRE DE CONSEILLERS : 33

En exercice : 33

Présents : 30

Représentés : 3

Absents : 0

Votants : 33

Non participation : 0

Présents :

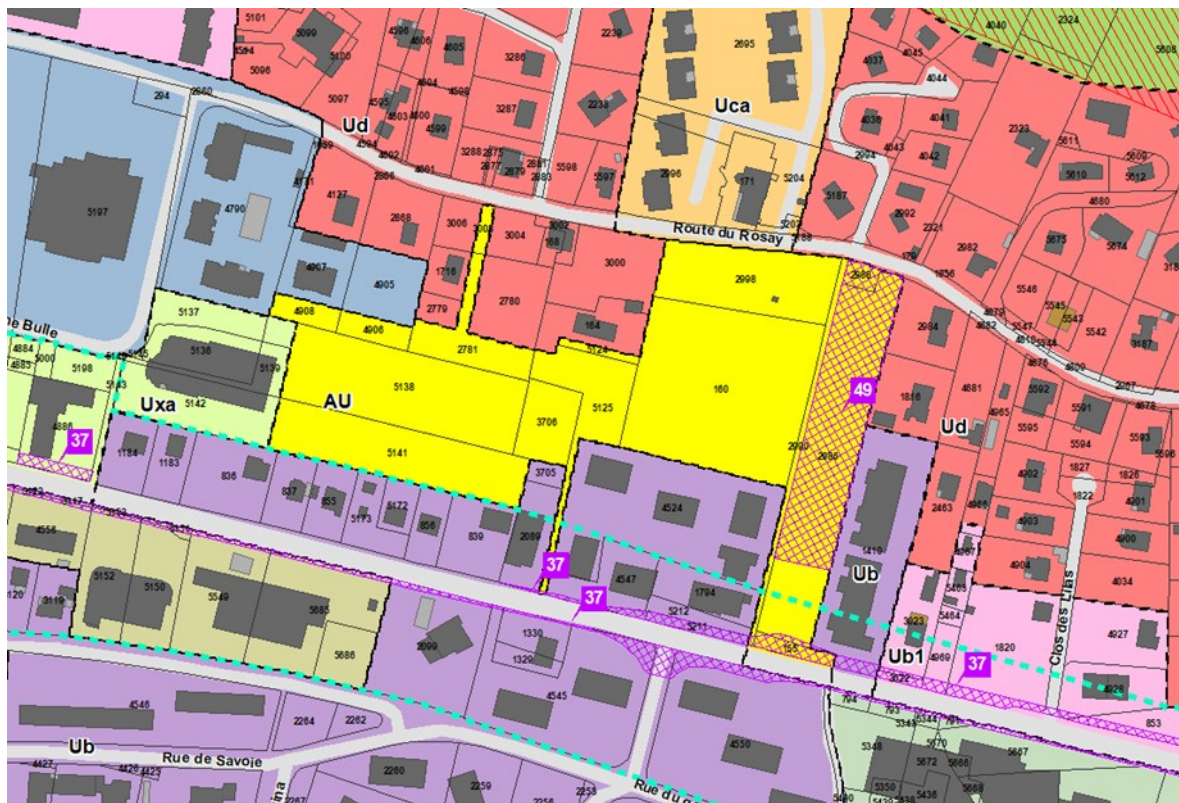
Georges MORAND, Solange SPINELLI, Sidney CONTRI, Sylvia PERRUCHIONE-KUNEGEL, Thierry SERMET-MAGDELAIN, Elodie ANDRE, Bruno MACKOWIAK, Valérie PETIT, Jérôme LEPAN, Maryse ALLARD, Gilles BUISSON, Brahim LOUCIF, Andrée PRAST, Caroline MARTINELLI, Christophe PEZET, Yasmina HARRAGUIA, Michel JIGUET-COVEX, Stéphanie ABBE, Pascal JIGUET, Sandrine PAYOT, Claude PETIT-JEAN GENAZ, Yvann GAVOIS, Marie-Pierre CHEVAL, François MARIE, Nadège ROGOSINSKI, Françoise PONCET, Frédéric POETTOZ, Josée SERASSET-KREMPP, Bruno PHILIPPIN, Patrick BROIN

Excusé(s) ayant donné pouvoir :

Josiane BEL (pouvoir à Solange SPINELLI), Eva BLANCHET (pouvoir à Frédéric POETTOZ), Yann MARANGONE (pouvoir à Françoise PONCET)

Madame Elodie ANDRE a été désignée secrétaire.

Monsieur le Maire rappelle que le classement d'une zone AU (à urbaniser) proche du cœur de ville, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 6 juin 2017, avait pour objectif de constituer une réserve foncière destinée à encourager le développement d'équipements et/ou de logements nécessaires à la diversité des activités d'intérêt général au bénéfice de la commune de Sallanches.



D'une superficie de 2,02 hectares, cette zone AU stricte dite de « Saint-Joseph Nord », située à proximité du centre ville, constitue un secteur dont la commune est propriétaire. Cette dernière s'assure donc, de fait, la maîtrise du foncier.

Il s'avère, en fonction de l'évolution de la commune depuis 2017, que cette zone totalement insérée dans le milieu urbain, doit être ouverte à l'urbanisation afin de répondre aux défis et exigences futurs et plus spécifiquement de permettre la mixité de trois opérations d'aménagement jugées indispensables en matière de logements sociaux, d'hébergement hôtelier et de services liés à la santé au bénéfice des retraités.

Il s'agira en effet, sur cette zone, d'ouvrir à l'urbanisation cette zone en vue de réaliser :

- une maison de retraite,
- une opération importante de logements sociaux
- un hôtel

Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU dite de « Saint-Joseph Nord » et faisabilité de l'opération

Cette ouverture à l'urbanisation requiert une modification du PLU.

En outre, l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme indique : « Lorsque le projet de modification porte sur

l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Or, il s'avère que la commune dispose de plusieurs zones Ue destinées aux équipements d'intérêt général ou collectif dont notamment :

- la zone de loisirs et de sports de « Cayenne-Le Verney-Les Communaux »
- la zone Ue à proximité des lacs des Ilettes, destinée à l'agrément et au tourisme en lien avec les espaces naturels sensibles
- la zone AU de Blancheville, destinée à accueillir des activités artisanales, complètement excentrée
- la zone AU de St Martin, sans maîtrise foncière communale et de faible dimension, elle-aussi excentrée.

En conséquence de quoi, aucune de ces zones, soit en fonction de leur superficie, soit en fonction de leur situation sur le territoire communal, ne permet d'accueillir un programme mixte et ambitieux de logements sociaux, une maison de retraite ainsi qu'un hôtel qui favoriserait une offre d'hébergement aujourd'hui restreinte.

En définitive, seule la zone AU de Saint-Joseph Nord » est en capacité d'accueillir une opération d'envergure liant la mixité et la diversité des trois projets.

Sur l'intérêt et la nécessité des trois projets

Concernant la maison de retraite

La résidence actuelle EHPAD « les Airelles » qui dépend des hôpitaux du Pays du Mt Blanc a été conçue et réalisée dans les années 80, soit 45 chambres individuelles et 20 chambres doubles, aucune chambre ne disposant de douches.

Elle n'est plus adaptée.

Dès lors, il est nécessaire d'envisager la réalisation d'une nouvelle construction d'au moins 120 places, sachant que 140 dossiers sont en attente (chiffres avril 2023).

La surface utile serait de 5 000 m² avec en plus une surface de stationnement et un jardin extérieur.

Il est donc impératif de prévoir la création d'une nouvelle maison de retraite qui pourrait s'implanter dans le secteur de la zone AU dite de « St Joseph Nord ».

Concernant le programme de logements sociaux

Depuis 2017, date d'approbation du PLU révisé de Sallanches, 92 logements locatifs sociaux ont été créés. 4 permis de construire portant sur 74 nouveaux logements sociaux ont été délivrés mais ne sont pas encore réalisés. Dans le meilleur des cas, 166 nouveaux logements pourront être comptabilisés alors que, globalement, entre 2017 et 2021 près de 890 logements (individuels et collectifs) ont vu le jour.

Le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH) validé par l'intercommunalité en 2022 prévoit, entre 2022 et 2028 la création de pas moins de 259 nouveaux logements sociaux sur la commune de Sallanches.

Ainsi, pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire que la commune puisse favoriser la création d'au moins 120 logements sociaux sur cette zone AU lui appartenant dans le cadre d'un programme où la mixité reste toutefois possible, les zones de mixité sociale imposées dans le document d'urbanisme n'étant pas suffisantes pour atteindre à elles seules les objectifs du PLH.

Concernant l'hébergement hôtelier

La commune de Sallanches ne dispose que de quatre hôtels dont trois en entrée nord de la ville et un en

centre-ville pour un total de 196 chambres, ce qui reste faible au regard de la demande et notamment des professionnels qui viennent travailler sur le pays du Mt Blanc.

En effet, deux d'entre eux affichent déjà plus de 180 jours complets sur l'année 2022.

En 2022, ces deux établissements ont enregistré des refus de location de chambres pour 2600 chambres (IBIS BUDGET) et 1700 chambres (IBIS STYLES), sans compter les refus sur Internet non recensés.

Un nouvel hôtel d'environ 50 chambres serait de nature à renforcer l'offre d'hébergement en ce domaine ainsi que l'attractivité de la commune.

Sur la faisabilité de l'opération

Cette zone AU de propriété communale et donc de maîtrise publique est un gage de garantie d'exécution d'un programme précis contenant la mixité des trois projets.

Vu les dispositions de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme,

Vu l'exposé détaillé de Monsieur le Maire,

Considérant la nécessité d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU dite de « Saint-Joseph Nord » et de créer un zonage adapté permettant la réalisation d'une maison de retraite, de logements sociaux et d'un hôtel,

Le conseil municipal **DECIDE** d'engager une procédure de modification de son PLU approuvé le 6 juin 2017.

L'élaboration du projet est confiée au bureau d'études ayant réalisé l'élaboration du PLU.

Le dossier du projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées.

Le dossier, ainsi que d'éventuelles remarques des personnes publiques associées, sera mis à disposition du public lors d'une enquête publique qui durera un mois minimum.

La présente délibération est ADOPTÉE A LA MAJORITÉ
avec 6 ABSTENTION(S)

Liste SALLANCHES : UNE EQUIPE - UN TERRITOIRE (Yann MARANGONE, Nadège ROGOSINSKI, Françoise PONCET, Frédéric POETTOZ, Eva BLANCHET, François MARIE)

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus. Suivent au registre les signatures. Pour copie certifiée conforme. SALLANCHES, le 02/06/2023.



Georges MORAND,
Maire
Conseiller Départemental

Signature électronique