

COMMUNE DE SALLANCHES
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

SALLANCHES
DECEMBRE 2020

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SALLANCHES a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juin 2017.

Une modification simplifiée N°1 du PLU de la commune de SALLANCHES a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2017.

Une modification N°1 du PLU de la commune de SALLANCHES a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2018.

Une modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de SALLANCHES a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2019.

Désormais la commune de SALLANCHES souhaite mettre en œuvre une modification N°2 de son PLU approuvé le 6 juin 2017.

Cette modification n°2 recouvre 8 objectifs distincts et précis du document d'urbanisme actuellement en vigueur :

1. Il s'agira en premier lieu de limiter le développement de l'urbanisation afin de se conformer aux objectifs du PLU approuvé en 2017.
Ces objectifs sont précisés dans le rapport de présentation comme dans le PADD et sont relatifs à la gestion de l'évolution de la population de SALLANCHES à l'horizon 2027 du PLU.
Parallèlement, le quota de logements sociaux sera revu afin de le rendre suffisant compte-tenu de l'évolution importante des logements et de la population ;
2. Il s'agira dans un second temps de créer un secteur d'intérêt général et collectif réservé aux besoins médico-sociaux, qui soit situé à proximité à la fois de l'établissement hospitalier et des équipements et services du centre-ville ;
3. Il s'agira également de limiter certaines zones U en les reclassant en zones agricoles ou naturelles afin de limiter l'extension trop importante du bâti existant dans des terrains en pente à fort impact paysager et peu propices au développement urbain et enfin ou parallèlement, de réduire les risques et de mieux respecter les règles de sécurité publique (Article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;
4. Il s'agira par ailleurs de modifier certaines règles du règlement écrit afin d'améliorer sa lisibilité, ainsi que simplifier et fluidifier son interprétation au regard des textes en vigueur tout en prenant en compte la spécificité de certains secteurs ou/et quartiers ;
5. Il s'agira de corriger une erreur matérielle soit l'oubli d'identifier un bâtiment agricole patrimonial autorisé à changer de destination ainsi que de supprimer un bâtiment patrimonial suite à une décision de justice ;
6. Il s'agira de réajuster quelques emplacements réservés (ER) sur le territoire communal, notamment en fonction des besoins pour satisfaire la collecte des déchets ;
7. Il s'agira de rendre plus cohérente l'activité économique de Dynastar et ainsi de ne plus autoriser la création de logements dans ce secteur, qui doit être réservé uniquement à des activités économiques. En conséquence la zone Uxf présente sur l'avenue de Genève sera reclassée en zone Uxc limitrophe ;
8. Il s'agira enfin de proposer en annexe du règlement écrit un lexique des termes employés en matière d'urbanisme, d'en expliciter le sens afin de réduire les risques contentieux par des interprétations erronées ou abusives.

1/ La modulation et la limitation du développement de l'urbanisation et la prise en compte des logements sociaux à pourvoir

1/1 La limitation du développement de l'urbanisation

L'analyse de l'évolution de la population de SALLANCHES (en page 7 du rapport de présentation du document d'urbanisme – voir annexe 0) dévoile une forte augmentation entre 1999 et 2009 (de 14 383 habitants à 16 062 habitants soit + 11,9%) puis un ralentissement important constaté entre 2009 et 2016 (de 16 062 à 16 608 habitants, soit + 3,4%).

C'est à partir de ces données observées que la commune de SALLANCHES a arrêté son projet politique (Projet d'aménagement et de développement durables – PADD) en encadrant de manière volontaire et déterminée un seuil maximum d'acceptation de population nouvelle de 20 000 habitants.

Ce seuil n'est pas le fait du hasard mais prend notamment en compte les capacités d'assainissement de la commune, soit la mise en service d'une STEP en 2009 qui permet de supporter l'accueil d'une population future de 20 000 habitants à l'horizon 2027.

Cette gestion d'un seuil maximum de population nouvelle arrêté à 20 000 habitants constitue l'un des choix majeurs du PLU approuvé le 6 juin 2017.

On retrouve cette préoccupation tout au long du rapport de présentation (notamment en pages 46 et 49 dudit rapport – voir annexe 0) mais également et surtout dans le **PADD**, en page 7 concernant le chapitre relatif à la « maîtrise du développement urbain au travers d'un équilibre entre besoins et pressions ».

Il est en effet précisé : « Afin de maintenir l'équilibre entre la population et les équipements qui lui sont nécessaires, l'évolution démographique devra être encadrée pour que SALLANCHES ne dépasse pas 20 000 habitants à l'horizon 2026. »

Or, il s'avère qu'après une relativement faible évolution de la population entre 2009 et 2016/17, (3,4%), la commune de SALLANCHES enregistre une « explosion » des permis de construire depuis le 6 juin 2017, date de l'approbation du nouveau PLU.

En effet, depuis cette date soit en trois ans, les permis de construire délivrés par la commune (et recensés en **annexe 1** de la présente modification N°2 du PLU) permettent la création de :

- 105 logements individuels
- 795 logements collectifs
- Dont 87 logements sociaux

Cette évolution rapide et non maîtrisable des permis de construire, en plus de l'urbanisation des terrains constructibles, provient également du renouvellement urbain, nombre de bâtiments étant rachetés par des promoteurs afin de démolition et de reconstruction de logements collectifs sur des volumétries de gabarit allant de R+2+C à R+3+C.

Les 900 logements ainsi créés (en cours de construction), selon le coefficient de l'INSEE, soit 2,1 par ménage, annonce une arrivée nouvelle de population de 1 890 habitants supplémentaires, soit dès la fin 2020 et le début 2021, date d'attribution effective des logements, une population qui passera de :

- **16 608 habitants en 2016/2017**
- à
- **18 498 habitants fin 2020 début 2021.**

A ce rythme, qui semble bien se poursuivre compte tenu des demandes de permis de construire en cours, le seuil maximum d'une population de 20 000 habitants à l'horizon 2027 du PLU serait atteint dès 2023/2024, soit 3 ans avant l'échéance 2027.

L'analyse objective de l'évolution de la population de SALLANCHES, et notamment le phénomène de renouvellement urbain, beaucoup plus important que prévu au moment de l'approbation du PLU en juin 2017, justifie une modification du PLU qui tend à limiter l'urbanisation et de respecter les objectifs du PADD de 2017.

1/2 La prise en compte des logements sociaux à pourvoir

Par ailleurs et de manière complémentaire, l'évolution trop rapide de la population de la commune de SALLANCHES, due notamment au renouvellement urbain, est étroitement liée à la nature des logements (une grande majorité de logements collectifs), ce qui pose parallèlement le problème du nombre de logements sociaux à pourvoir par rapport au marché immobilier dit « libre ».

Or, il s'avère que sur les **795** logements collectifs enregistrés au niveau des permis de construire, seulement **87** de ceux-ci sont des logements dits « sociaux ». Ils représentent à peine plus de **10%**, ce qui reste relativement faible par rapport aux autres formes d'habitat.

On rappellera à cet effet que le PADD du PLU approuvé en juin 2017 par la commune de SALLANCHES (en page 13) souligne une orientation nécessitant de « **Conforter l'accueil de logements aidés** » dans laquelle il est écrit : « Pour répondre à une demande très forte de jeunes ou familles monoparentales qui ne trouvent pas de logements abordables sur la commune, un minimum de **250** logements aidés devrait être réalisé d'ici 2026, dans des opérations mixtes ou proches des équipements et services à la population (notamment au clos des Baz, Avenue de Saint-Martin, au Rosay, Rue de l'hôpital, etc.. »

Cette « explosion » des permis de construire (notamment concernant l'habitat collectif) invite la collectivité locale de SALLANCHES à prendre des mesures pour non seulement assurer un nombre de logements sociaux conforme aux objectifs prévus dans le PADD à l'horizon 2027, mais également, par anticipation, pour en créer un nombre supérieur sur la base d'une population de 20 000 habitants à l'échéance du PLU.

En conclusion, un des objectifs primordiaux de la présente modification N°2 du PLU de la commune de SALLANCHES consiste à la fois à réduire le rythme et la densité des constructions dans le cadre du renouvellement urbain et, parallèlement, à encourager la création de logements sociaux pour améliorer la diversité et l'équilibre sociologique de la population.

En conséquence de quoi, et pour répondre aux préoccupations exposées ci-dessus (points 1/1 et 1/2) et aux objectifs du PADD de 2017, la commune de SALLANCHES a déterminé concrètement, dans le cadre de cette modification N°2 du PLU :

- Des secteurs urbains du centre-ville ou proche du centre-ville où il sera imposé l'obligation de réaliser, selon les cas, un certain pourcentage de surface de plancher autorisé en logements locatifs sociaux et/ou un certain pourcentage de surface de plancher en accession sociale à la propriété.
- Des secteurs périphériques au centre-ville, près des coteaux, où il sera proposé un changement de zones Urbaines, l'objectif étant de diminuer la densité de construction à partir essentiellement d'une diminution du gabarit des bâtiments (soit un passage de R+2+C à R+1+C).

Il s'agit :

1. Du passage d'une zone Uc située à « Saint-Martin » en zone Ud
2. Du passage d'une zone Ucb située « route de Reninge - St Martin » en zone Ud
3. Du passage d'une zone Uca située route de Megève en zone Uda

Cette double démarche permettra de mieux maîtriser l'évolution de la population et d'obtenir la création de logements sociaux conforme et même supérieure aux objectifs du PLU à l'horizon 2027.

- Des secteurs existants de mixité sociale n°1 (Clos des Baz) et n°4 (rue Léon Curral) passeront de 20 à 30 % de la surface de plancher affectée au logement locatif social. En outre, il sera nécessaire de modifier l'OAP n°2 afin de se conformer à cette modification.

2/ La création d'un secteur Ue1 d'une zone Ue destinée exclusivement aux besoins médico-sociaux de la commune de SALLANCHES

Proche des équipements hospitaliers, une petite partie d'une zone actuellement classée Uc constituerait un emplacement idoine pour réaliser des équipements médico-sociaux, et notamment une maison « seniors ».

Ce secteur est idéalement situé à mi-chemin entre l'hôpital et le cœur de ville avec de fait des services à la population, accessibles à pieds pour les futurs usagers.

La commune de SALLANCHES souhaite ainsi profiter de la procédure de modification N°2 pour créer un espace d'intérêt général et/ou collectif susceptible de répondre à un besoin et une attente forte en termes de services à la population.

La création d'un espace restreint en secteur Ue1 ne remet nullement en cause ni les objectifs du PADD qu'il conforte, ni l'économie générale du document d'urbanisme.

3/ La réduction de certaines zones U situées en périphérie du territoire communal sur les coteaux et leur reclassement en zone agricole ou naturelle

3/1 Les dispositions de la loi Montagne

Il s'avère qu'une partie du hameau de « Burzier » se situe dans un périmètre dans lequel la loi Montagne interdit l'urbanisation du fait de la discontinuité des bourgs, hameaux ou groupes de constructions existantes.

La Commune de SALLANCHES entend dès lors se conformer aux dispositions réglementaires de la loi Montagne en vigueur et ainsi déclasser la partie du hameau concernée, soit 2 917 m² d'une zone Uda en zone A.

3/2 La limitation de l'extension de l'urbanisation de 2 hameaux et l'application des dispositions de l'article R.111-2 relatives à la sécurité publique

Il s'avère également que certaines zones U indicées ont été maintenues à flanc de coteaux de part et d'autre de la ville, en extension de hameaux existants, dans des secteurs à forte pente, peu propice à une urbanisation rationnelle et d'accès routiers difficiles voire dangereux, avec un risque avéré pour la sécurité publique.

Il s'agit du hameau des « Placettes » et du hameau de « Rochy » où plusieurs visites récentes sur place ont montré que l'extension prévue à l'origine, notamment compte tenu de la pente et des travaux conséquents de terrassement et de talutage pour réaliser les accès en toute sécurité, aurait un trop fort et néfaste impact environnemental et paysager.

Dès lors, il est apparu plus sage à la commune de Sallanches de limiter l'extension trop importante de ces deux secteurs et de reclasser en zones A les zones U indicées actuelles et localisées sur les parties les plus en pente et aux plus forts impacts paysagers.

Il s'agit concrètement d'un reclassement en zone A de la zone Ud pour le hameau des « Placettes » d'une superficie de 7 500 m² et d'un reclassement en zone A de la zone Uda de « Rochy » de 8336 m².

La réduction des quelques zones U indicées soit pour des raisons de compatibilité avec la loi Montagne, soit pour des raisons de limitation de l'extension de l'urbanisation existante dans des terrains en pente et rencontrant des problèmes liés à la sécurité publique reste légère et marginale (moins de 2 ha sur l'ensemble du territoire communal).

Elle permettra de renforcer la sécurité juridique du PLU actuellement en vigueur et d'assurer une meilleure prise en compte de la sécurité de la population communale.

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme ni même les grandes orientations du PADD qu'elle vient plutôt conforter.

4/ La modification de certaines règles du règlement écrit

Il s'agira d'ajustements réglementaires nécessaires à la clarification de la règle de droit en fonction de l'évolution de la jurisprudence.

Il s'agira également d'adapter le règlement écrit à une demande spécifique due à l'évolution du document d'urbanisme que la commune souhaite prendre en compte (autorisation de création de services et de commerces de gros en secteurs Uxb), ainsi qu'à l'instauration de nouvelles règles dans certains quartiers (comme le quartier « Raccard – Les Caches – La Fley ») afin de respecter notamment la qualité environnementale et paysagère des lieux.

Ainsi le règlement écrit du PLU de SALLANCHES sera corrigé et amélioré zone par zone.

5/ La correction d'une erreur matérielle du document graphique et l'application d'une décision de justice (voir annexe2)

Dans le secteur du lieu-dit « La Provence », un bâtiment patrimonial autorisé à changer de destination n'a pas été identifié par omission sur le règlement graphique. Il s'agira par conséquent de corriger une erreur matérielle et d'intégrer ce bâtiment agricole patrimonial dans les bâtiments susceptibles de changer de destination.

Par ailleurs, une décision de justice impose qu'un bâtiment identifié au titre de la protection patrimoniale soit déclassé. La mise à jour sera effectuée à l'occasion de cette modification du PLU.

6/ Le réajustement de quelques emplacements réservés sur le territoire communal

Quatre emplacements réservés (ER) vont être supprimés, un décalé et un va être créé. L'ensemble de ces changements répond à une mise à jour des besoins en matière de points d'apport volontaire de déchets ; mise à jour validée par la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc, autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Un emplacement réservé n° 40 à St Martin sera créé en vue d'intégrer les modes doux le long d'une partie de la route de Méribel et en retour sur la route des Fourches.

L'emplacement réservé n° 32 sera prolongé graphiquement et sa longueur ajustée pour être en cohérence avec l'intitulé mentionné en « désignation » dans la légende du document graphique.

Par ailleurs, suite à une décision du tribunal administratif de GRENOBLE, l'emplacement réservé n°44 destiné à du parking a été annulé, le juge estimant l'intérêt de l'opération pas démontré avec suffisamment de pertinence.

Afin de se conformer à cette décision de justice (voir annexe 2), l'emplacement n° 44 de 660 m² sera supprimé et devient une zone constructible. Néanmoins, pour respecter la cohérence urbaine du secteur considéré, le classement en zone U indicé de l'emplacement réservé sera traité de la même manière que le classement des terrains le jouxtant, soit affecté d'une servitude de logement social.

Deux emplacements réservés n°s 4 et 5 relatifs à un projet de création d'une voie supplémentaire aux lieudits « Sous les Bottolliers, Battoir, Folieux », destinée initialement à améliorer les circulations sur les voies existantes, seront supprimés. En effet, ce projet de longue date n'est plus d'actualité en raison de sa situation trop impactante dans un habitat pavillonnaire déjà existant d'une part, et dans la mesure où il traverse aussi une zone agricole dont une partie est identifiée en continuité écologique. L'habitat comme la zone agricole existants sont des éléments qui rendent ce projet inadapté et dépassé.

Enfin un emplacement réservé n°44 sera créé au lieu-dit « Au Rosay » afin d'élargir le chemin rural de Prémont, ouvert à la circulation automobile sur une partie empruntée à la fois par des véhicules légers et engins agricoles.

7/ Le confortement de la vocation économique du secteur de Dynastar

La zone Uxf permet la création de logements. Cette possibilité sera supprimée en rebasculant ce secteur en zone Uxc limitrophe où seules les activités économiques sont autorisées.

8/ La réalisation d'un lexique des termes employés dans le règlement écrit et les définitions applicables au règlement écrit de la commune de SALLANCHES

Afin d'améliorer la compréhension du règlement écrit, la commune de SALLANCHES entend réaliser une annexe à son règlement écrit, laquelle précisera dans un lexique les termes urbanistiques employés dans le règlement écrit et leur définition.

Ce lexique vise un double objectif :

- Il précisera le sens et la portée de certains termes employés dans le règlement écrit. Il peut également contenir des définitions de termes non directement employés dans ledit règlement mais qui s'y rattachent ou en découlent ;
- Il permettra l'interprétation et la portée de certains termes employés au regard de la jurisprudence applicable, et ce, lorsque le code de l'urbanisme n'apporte pas en lui-même de définition suffisante.

En outre et surtout, ce lexique limitera les interprétations erronées ou abusives des termes employés en diminuant le recours aux procédures gracieuses et contentieuses.

LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Il existe trois procédures visant à modifier un document d'urbanisme en vigueur, soit une procédure de révision du PLU (article L.153-31 du code de l'urbanisme), soit une procédure de modification (Article L.153-36 du code de l'urbanisme), soit une procédure de modification simplifiée (article L.153-45 du code de l'urbanisme).

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme indique :

"Le Plan local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière*
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté"*

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique :

" Sous réserve où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, 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'orientation et d'actions."

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme indique :

" La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;*
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;*
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."*

Les modifications proposées dans la présente modification N° 2 du PLU de SALLANCHES portent sur les changements suivants :

- 1) La diminution de la densification de zones périphériques du centre-ville afin de respecter les objectifs du PADD en termes d'augmentation de population à l'horizon 2027 ;

L'obligation de plus, sur des zones U indicées existantes, de réaliser des logements sociaux pour se conformer aux objectifs du PADD du PLU approuvé en juin 2017 ;
- 2) La création d'un secteur Ue1 d'intérêt général pour la réalisation d'équipements médico-sociaux ;
- 3) La réduction de zones U et leur reclassement en zones A ou N pour respecter les dispositions de la loi Montagne ou pour respecter les règles de sécurité publique ;
- 4) L'amélioration des règles du règlement écrit afin de mieux préciser et expliquer leur portée et leurs limites ;
- 5) La correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et l'application d'une décision de justice ;
- 6) Le réajustement de quelques emplacements réservés sur le territoire communal ;
- 7) Le confortement de la vocation économique du secteur de Dynastar

- 8) La réalisation d'un lexique des termes employés en annexe du règlement écrit afin de limiter les interprétations abusives ou erronées et limiter les recours gracieux ou contentieux.

En conséquence de quoi, les modifications proposées dans la présente modification N° 2 du PLU de SALLANCHES :

- Ne visent ni à changer les orientations définies par le PADD ;
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ni enfin d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (...) ;
- Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En ce sens et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précisées ci-dessus, la procédure de révision n'est pas requise.

En effet, la modification N°2 du PLU de SALLANCHES porte bien sur la modification du document graphique et du règlement écrit (dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, et compte tenu des modifications proposées, la procédure de modification simplifiée n'est pas non plus requise. Il apparaît donc clairement que la procédure à mettre en œuvre est bien celle d'une modification du PLU de SALLANCHES.

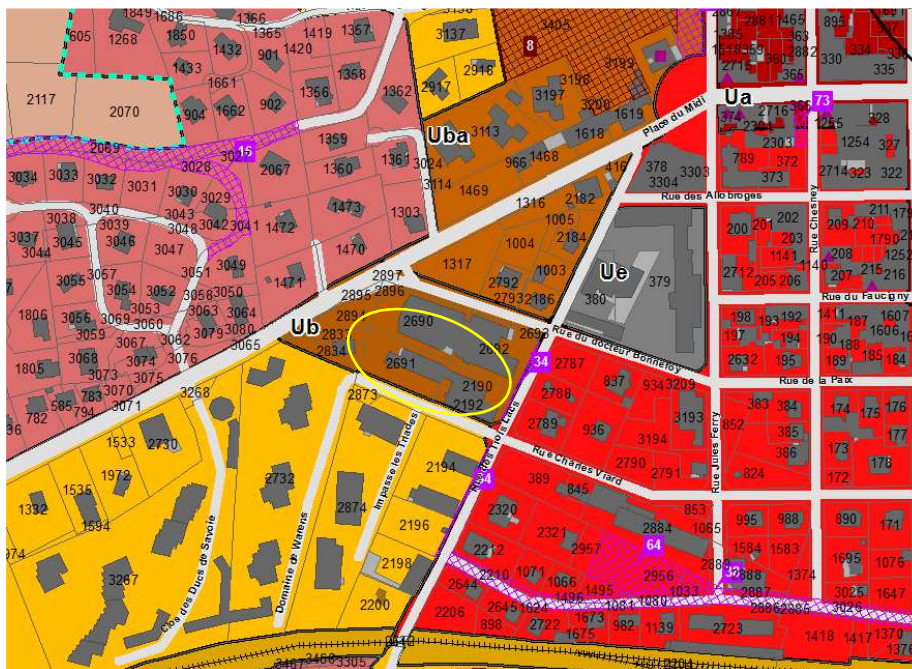
LES MESURES LIEES À LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

En fonction des 8 objectifs qui constituent la nature et le nombre de changements proposés, les mesures liées à la présente modification concernent soit un changement du document graphique, soit un changement du règlement écrit, soit les deux simultanément.

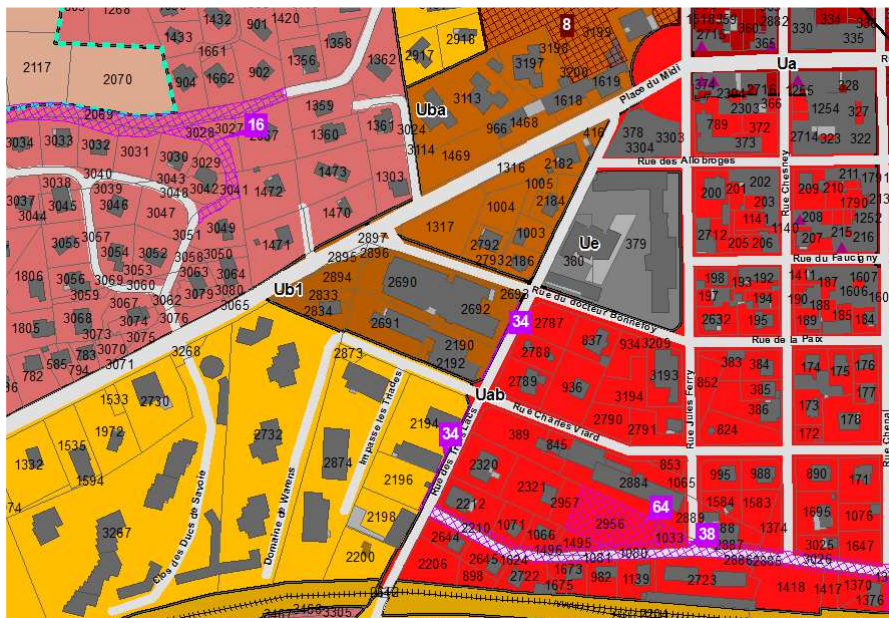
OBJECTIF 1 / LA MODULATION ET LA LIMITATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS SOCIAUX A POURVOIR

LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique actuel :

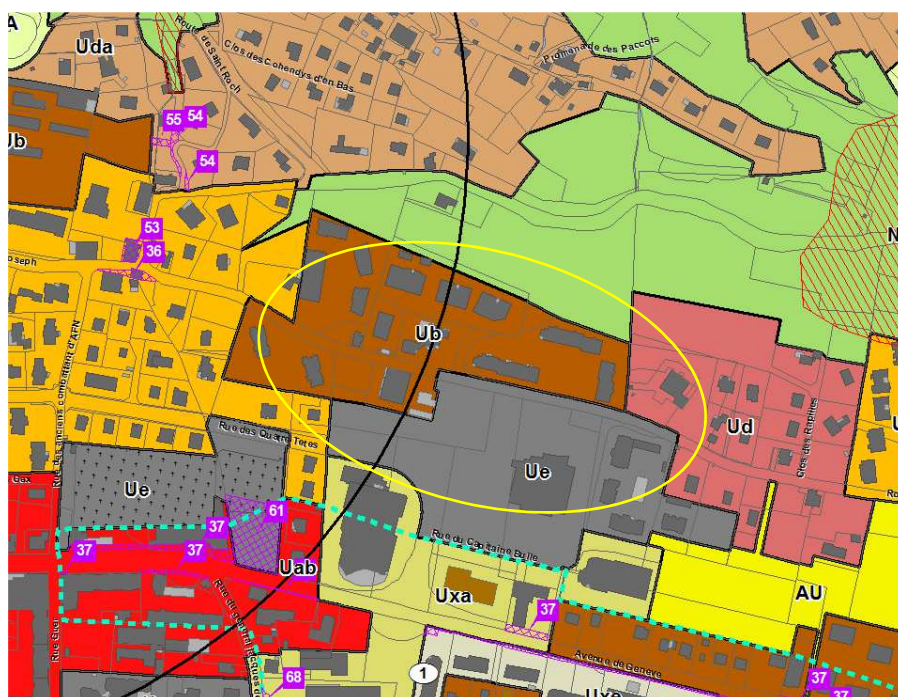


Modification n°2 du PLU de SALLANCHES

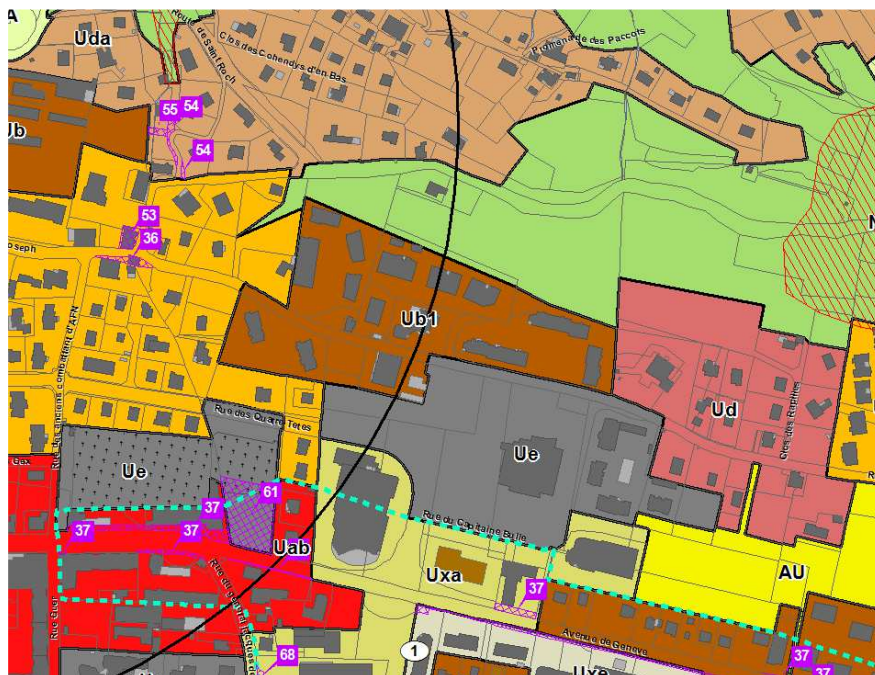


2/ - Il s'agit de modifier la zone Ub dite « Route du Rosay » et de la classer en secteur Ub1.

Le document graphique actuel :

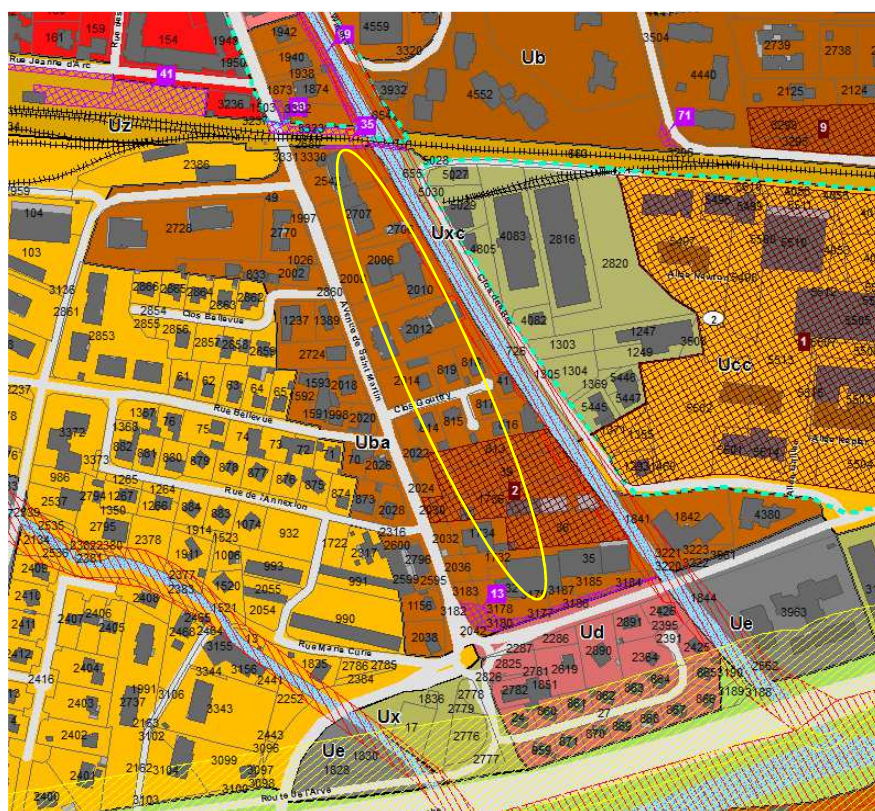


Sera remplacé par le document graphique ci-après :



3/ - Il s'agit de modifier la zone Uba dénommée « Avenue de Saint-Martin » » et de la classer en secteur Uba1.

Le document graphique actuel :

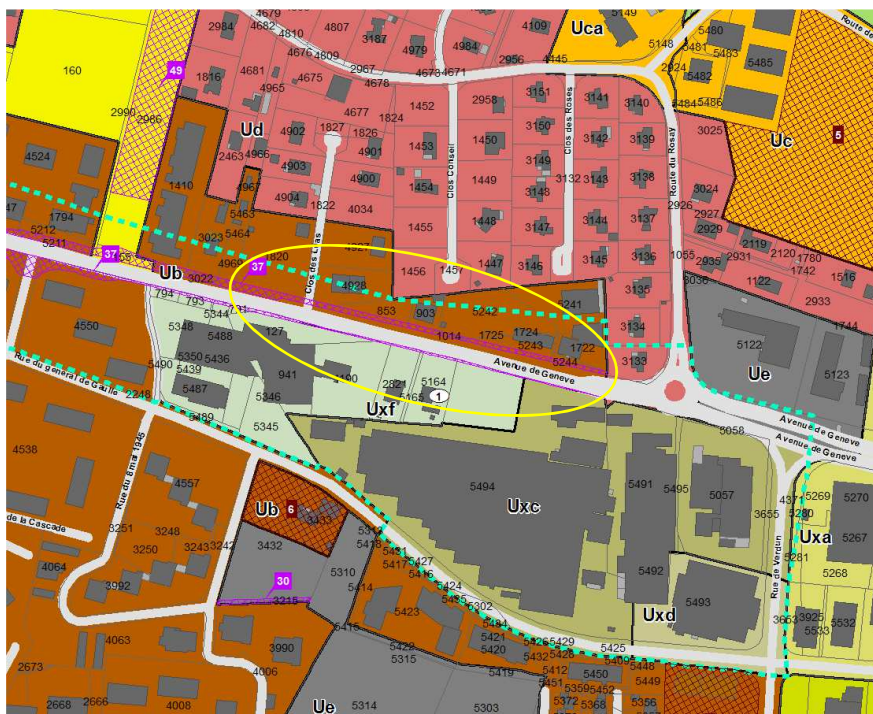


Sera remplacé par le document graphique ci-après :

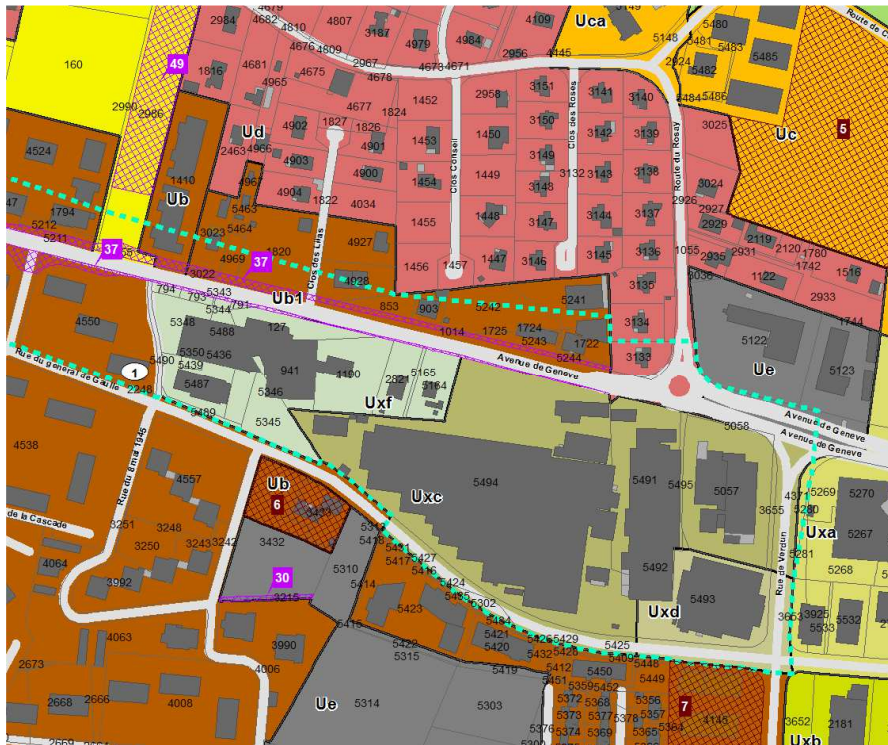


4/ - Il s'agit de modifier la zone Ub dénommée « Avenue de Genève » et de la classer en secteur Ub1.

Le document graphique actuel :



Sera remplacé par le document graphique ci-après :



5/ - Il s'agit de modifier les zones Ub et Uba situées entre l'avenue de St Martin, la rue Pierre Solliard de Méribel, la rue Gal Montfort et la voie ferrée et de les classer en secteurs Ub1 et Uba1.

Le document graphique actuel :

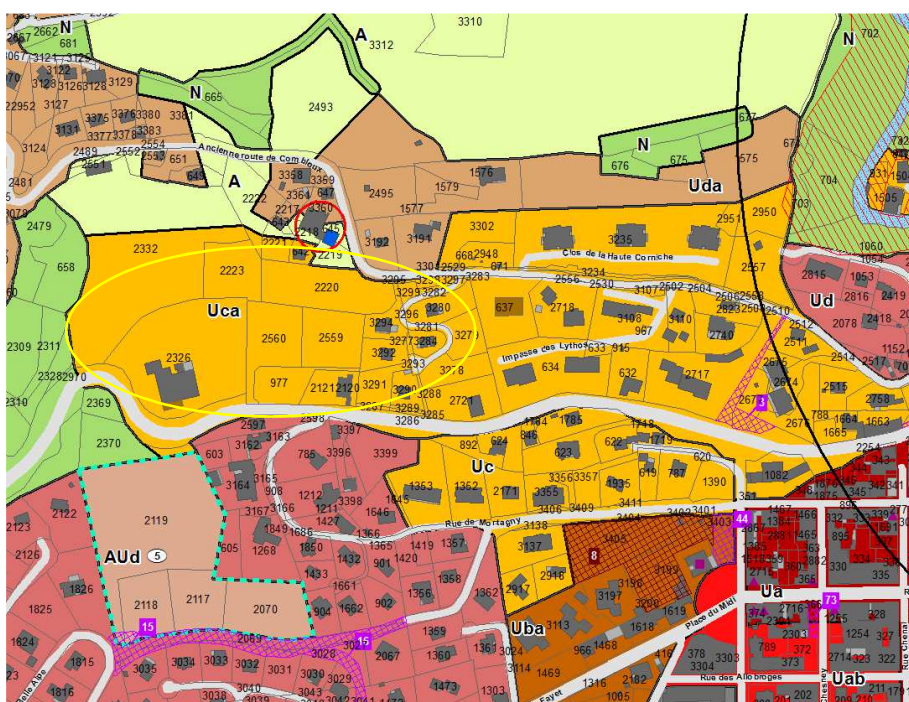


Sera remplacé par le document graphique ci-après :

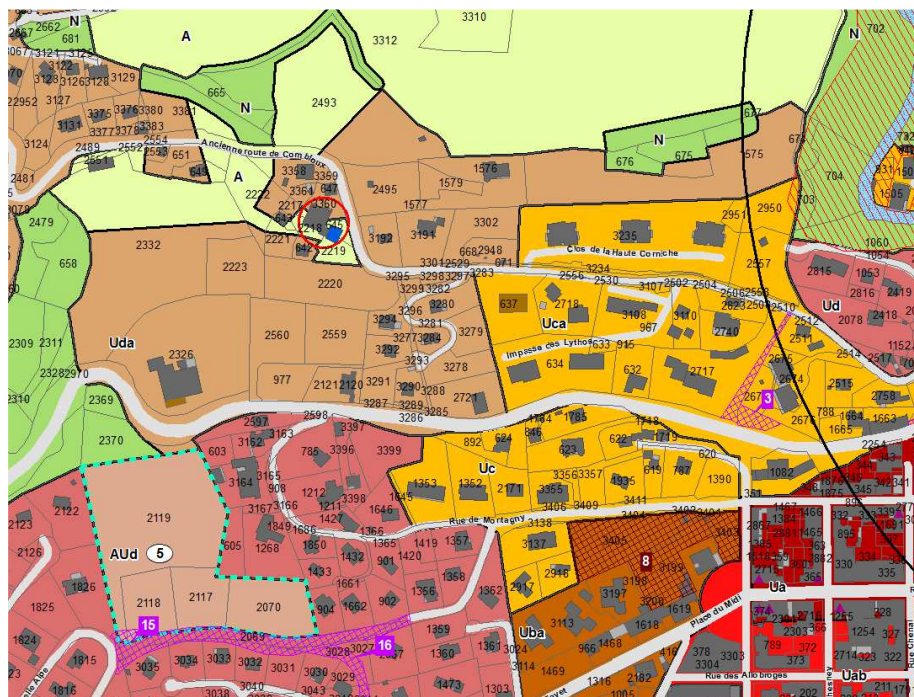


6/- Il s'agit de modifier la zone Uca dénommée « Route de Megève » et de la classer en zone Uda.

Le document graphique actuel :



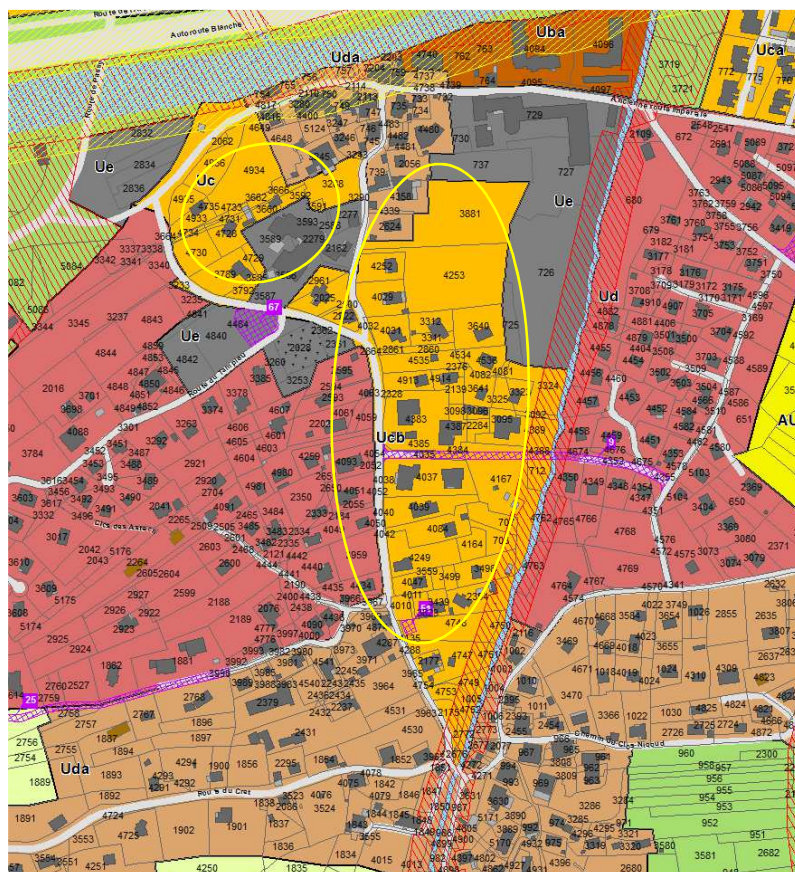
Sera remplacé par le document graphique ci-après :



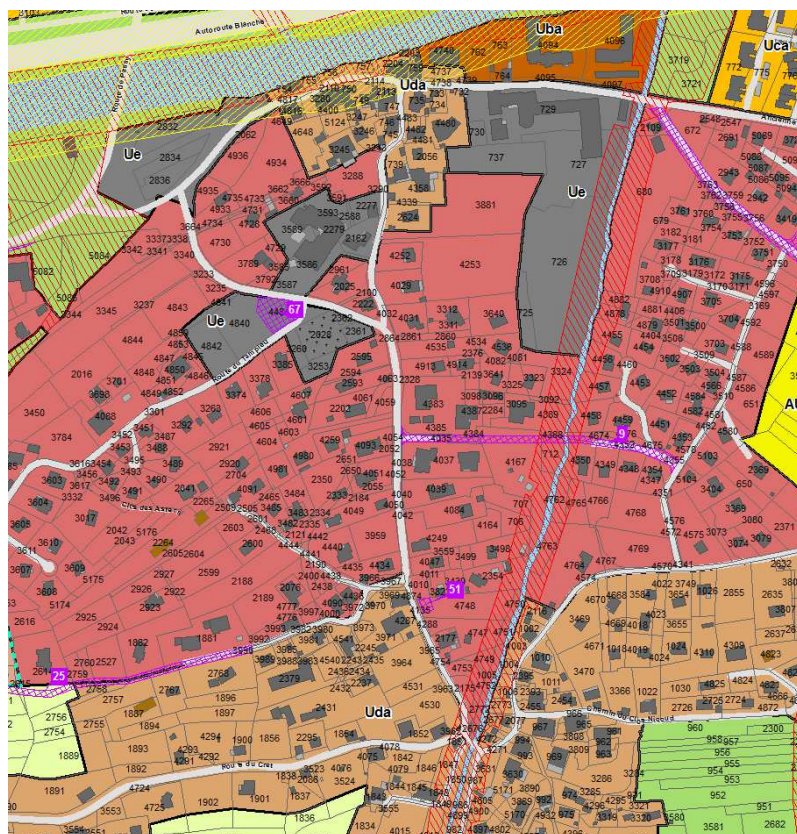
7/ - Il s'agit de modifier la grande zone Ucb dénommée « Route de Reninge » et de la classer en zone Ud.

Il s'agit également de modifier la zone Uc dénommée de « Saint-Martin » et de la classer en zone Ud.

Le document graphique actuel :



Sera remplacé par le document graphique ci-après :



8/ Augmentation du pourcentage de logements sociaux sur les secteurs n°s 1 et 4 des servitudes de mixité sociale

La légende actuelle du document graphique :

SERVITUDES MIXITE SOCIALE

N°	Lieu	% de la surface de plancher affectée au logement locatif social	Surface (m²)
1	Clos des Baz	20%	39 689
2	Avenue de Saint Martin	20%	7 938
3	Rue de l'Hôpital - Arrière Gare	30%	8 167
4	Rue Leon Curral	20%	10 819
5	Le Rosay	25%	13 821
6	Rue Général de Gaulle	20%	2 580
7	Ancien Parking Dynastar	20%	4 994
8	Montagny	20%	5 329
9	Rue Général Montfort	20%	3 810

Sera remplacée par la légende ci-après :

SERVITUDES MIXITE SOCIALE

N°	Lieu	% de la surface de plancher affectée au logement locatif social	Surface (m²)
1	Clos des Baz	30%	39 689
2	Avenue de Saint Martin	20%	7 938
3	Rue de l'Hôpital - Arrière Gare	30%	8 167
4	Rue Leon Curral	30%	10 819
5	Le Rosay	25%	13 821
6	Rue Général de Gaulle	20%	2 580
7	Ancien Parking Dynastar	20%	4 994
8	Montagny	20%	5 972
9	Rue Général Montfort	20%	3 949

9/ Modification de l'OAP n° 2 Quartier clos des Baz (voir annexe 3)

Le texte actuel « conditions d'ouverture à l'urbanisation » extrait de l'OAP concernée :

« Constructions de type petit collectif, avec obligation de réaliser au moins 2/3 de la surface en logements et avec un minimum de 20 % de la surface de plancher logements destinés à des logements aidés »

Sera remplacé par le texte suivant :

« Constructions de type petit collectif, avec obligation de réaliser au moins 2/3 de la surface en logements et avec un minimum de 30 % de la surface de plancher logements destinés à des logements aidés ».

1/ - En articles Ub 2.2 pour les nouveaux secteurs Ub1 et Uba1, et Uxf 2.2, rajouter :
 « toute opération de construction destinée à l'habitation devra obligatoirement affecter 40% de la surface de plancher autorisée à du logement locatif social. » En effet, la différence réglementaire entre la zone Ub et le secteur Uba et la zone Ub1 et le secteur Uba1 concerne l'obligation de réalisation de surface de plancher affectée à de logement locatif social. Pour le reste, les règles concernant les secteurs Ub1 et Uba1 sont identiques à la zone Ub et au secteur Uba.

2/ - En article Uab 2.2, rajouter : « toute opération de construction destinée à l'habitation devra respecter la répartition suivante :

De 15 à 30 logements créés : 30 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement locatif social,

Toute opération supérieure à 30 logements créés : 40 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement social (locatif, accession pérenne sous forme de Bail Réel Solidaire) selon la répartition suivante : de 15 à 20 % en locatif social et de 20 à 25 % en accession sociale ».

3/ - En article Ua10, secteur Uab : hors ouvrages techniques de faible emprise, telles que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 15m avec un gabarit maximum de R+3+combles ou R+3. Les combles ne sont pas aménageables en habitation.

4/ - En article Ua13, secteur Uab : chaque projet devra présenter une percée végétalisée de 3 m minimum, perpendiculaire au domaine public (front de rue), qui permette de supporter des modes doux (voir schéma en annexe).

OBJECTIF 2 / LA CREATION D'UN SECTEUR Ue1 D'UNE ZONE Ue DESTINE EXCLUSIVEMENT AUX BESOINS MEDICO-SOCIAUX DE LA COMMUNE DE SALLANCHES

Cet objectif impose des modifications du document graphique et du règlement écrit.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Près de la ligne de chemin de fer et à proximité de l'hôpital, il existe une zone classée Uc dont une partie serait reclassée en secteur Ue1 d'intérêt général et collectif, afin d'accueillir des équipements médico-sociaux, et notamment un projet de maison pour seniors.

Ainsi, le document graphique actuel :



Sera remplacé par le document graphique ci-après :



LE REGLEMENT ECRIT

En article Ue 2. 2, rajouter : « En secteur Ue1 seuls sont autorisés les équipements médico-sociaux liés complémentirement aux équipements hospitaliers existants. »

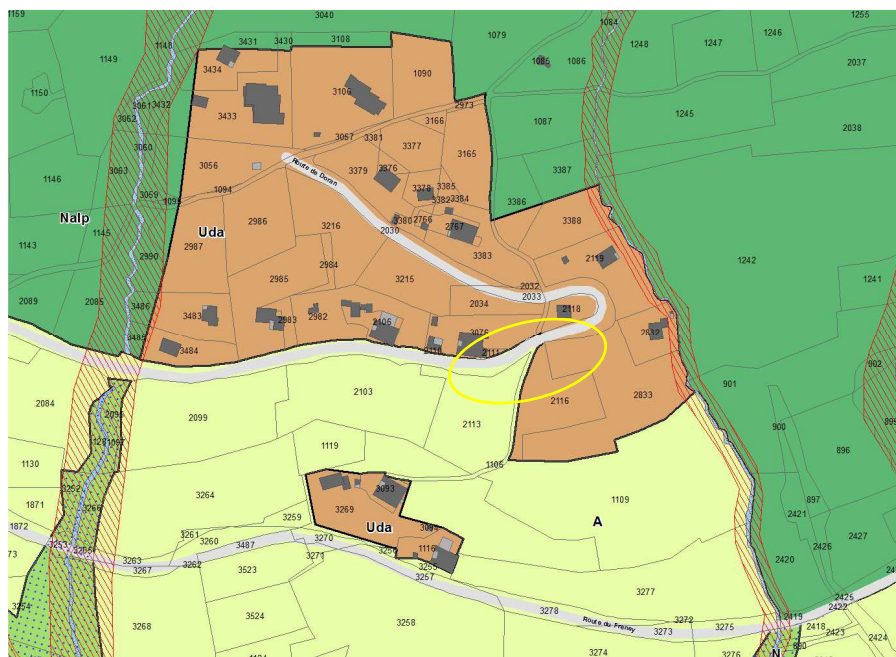
OBJECTIF 3 / LA REDUCTION DE CERTAINES ZONES U SITUEES EN PERIPHERIE DU TERRITOIRE COMMUNAL SUR LES COTEAUX ET LEUR RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE

Cet objectif impose uniquement des modifications du document graphique.

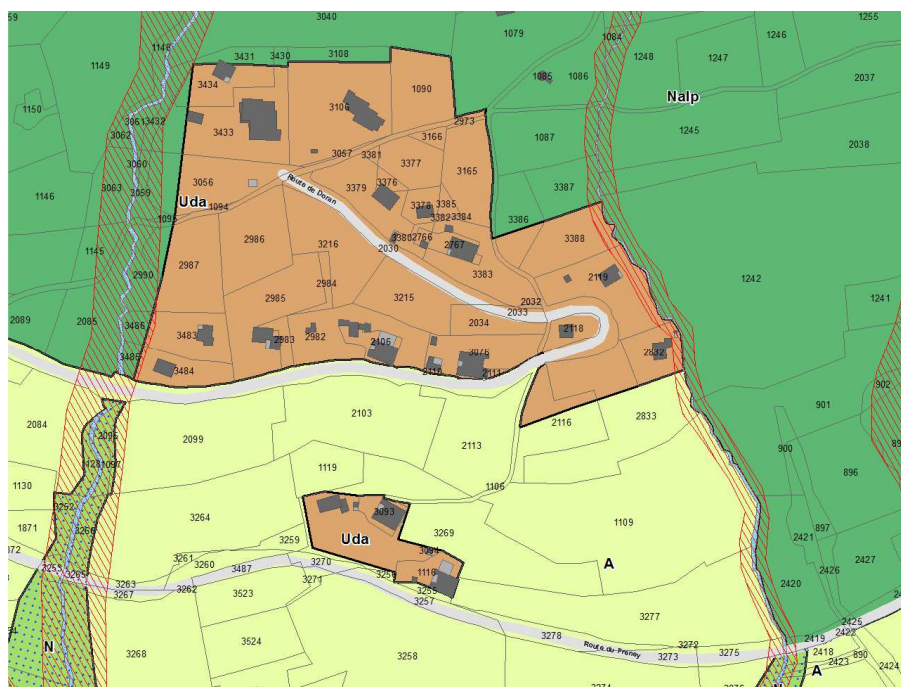
LE DOCUMENT GRAPHIQUE

1/- Dans le secteur du hameau de BURZIER

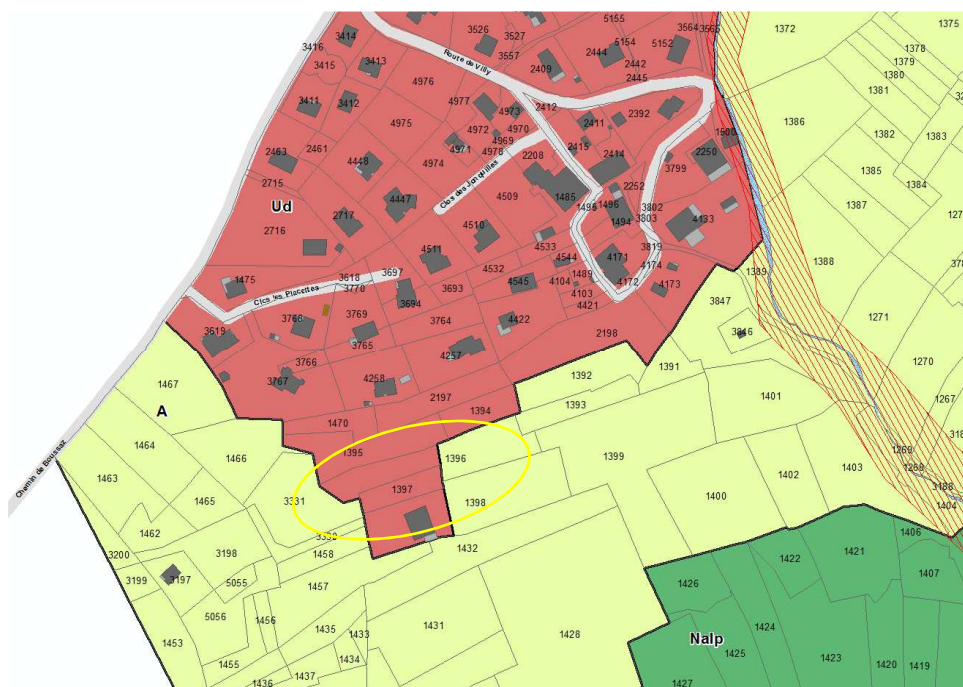
Le document graphique actuel :



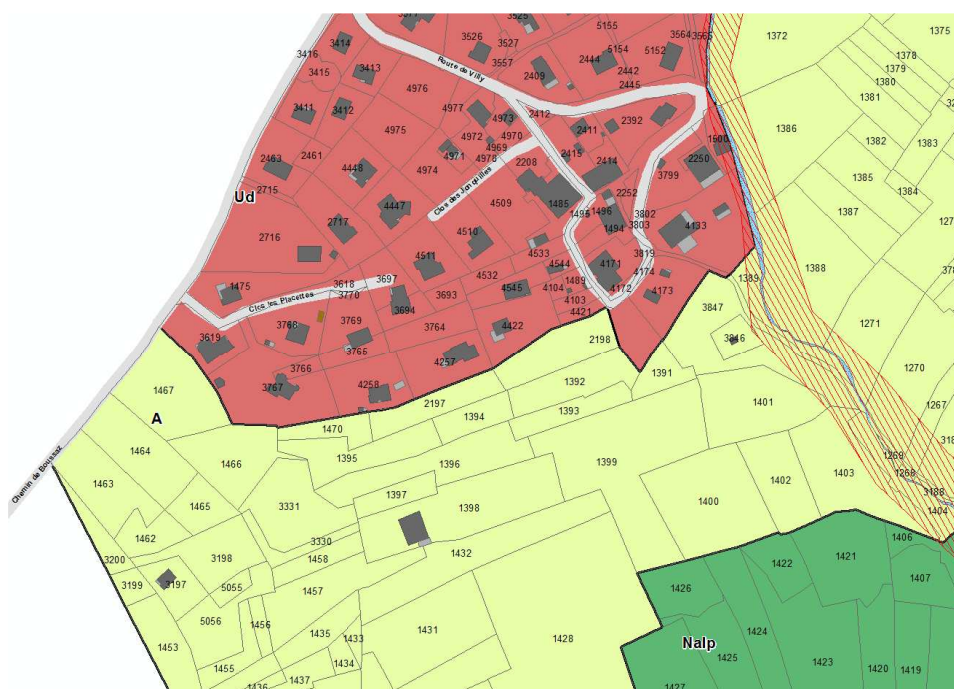
Sera remplacé par le document graphique ci-après :



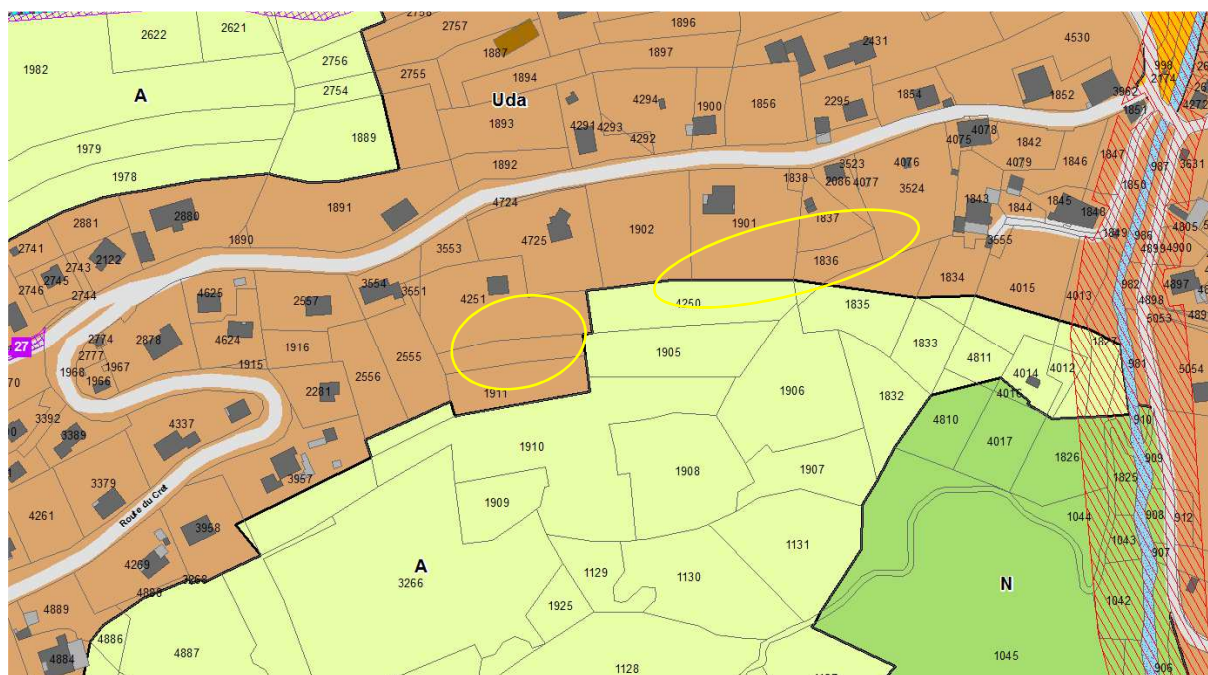
Le document graphique actuel :



Sera remplacé par le document graphique ci-après



Le document graphique actuel :



1/ - Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article Ua 6 comprend la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques puis énumère des règles complémentaires spécifiques pour les secteurs Uab et Auec.

Ainsi, dans les secteurs Uab et Uaec il est inscrit la règle suivante : « *Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.* »

Il s'avère que cette règle concerne également l'ensemble de la zone Ua.

En conséquence de quoi et pour plus de lisibilité, ladite règle sera rajoutée en article Ua 6 en plus des secteurs Uab et Uaec.

De fait après le 2^{ème} paragraphe de l'article Ua 6 qui précise que « *Les bâtiments doivent être implantés en limite des voies et emprises publiques et être réalisés en ordre continu sur une profondeur de 15 m maximum à partir de cette limite.* » :

La phrase suivante sera rajoutée :

« *Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.* »

2/ - Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Uab, il convient d'harmoniser la règle relative aux bâtiments implantés en limite des voies et emprises publiques avec celle de la zone Ua.

En conséquence de quoi le paragraphe suivant :

« *Les bâtiments doivent être implantés en limite des voies et emprises publiques, sauf les gabarits R+1+Combles ou R+1+attique qui pourront s'implanter jusqu'en limite.* »

Sera complété comme suit :

« *Les bâtiments doivent être implantés en limite des voies et emprises publiques et être réalisés en ordre continu sur une profondeur de 15 m maximum à partir de cette limite, sauf les gabarits R+1+Combles ou R+1+attique qui pourront s'implanter jusqu'en limite.* »

En définitive, on ne modifie pas la règle de droit en secteur Uab mais on procède à son harmonisation avec celle de la zone Ua concernant l'ordre continu sur une profondeur de 15m.

3/ - Article Ub 2-2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En zone Ub, il apparaît souhaitable de laisser une plus grande liberté à l'autorisation d'extension des bâtiments existants à usage de commerce ou d'artisanat.

En conséquence de quoi, le paragraphe suivant :

« L'extension des bâtiments existants à usage de commerce ou d'artisanat se fera en priorité dans le volume existant ; en dehors du volume existant, seule est admise une extension dans la limite 20% de surface de plancher supplémentaire avec un maximum de 120 m² ».

Sera remplacé comme suit :

« L'extension des bâtiments existants à usage de commerce ou d'artisanat se fera en priorité dans le volume existant ; en dehors du volume existant, seule est admise une extension dans la limite 30% de surface de plancher supplémentaire avec un maximum de 150 m² ».

4/ - Articles Uc 2-2 et Uc10 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions et hauteur maximale des constructions

Dans la mesure où la réalisation de l'objectif n° 1 consiste à modifier le classement de certaines zones, il s'avère que le secteur Ucb a été supprimé et transformé en zone Ud. En conséquence de quoi, et pour harmoniser le règlement écrit, il convient de supprimer la référence à ce secteur.

5/ - Articles Ud 2-2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En secteur Uda de la zone Ud, il existe un quartier dénommé « Raccard-Les Caches-La Fley » desservi par la route communale de « La Fley », elle-même raccordée à l'ancienne route de Combloux.

Il s'avère que ce quartier, d'une grande qualité environnementale et paysagère et d'un aspect encore très rural, est constitué essentiellement maisons individuelles de faible hauteur. Il semble utile et judicieux de conserver ce patrimoine dans un environnement analogue.

Par ailleurs, le raccordement de l'ancienne route de Combloux à la route de « La Fley », qui dessert entièrement ce quartier, reste étroit et demeure dangereux. Il n'est ainsi pas souhaitable de trop densifier l'urbanisation afin de limiter les déplacements routiers.

Pour ces trois raisons (qualité environnementale et paysagère, aspect rural des lieux et sécurité publique au niveau des déplacements routiers), il est apparu judicieux de limiter la densification de ce quartier spécifique par rapport à celle prévue dans les autres secteurs Uda de la commune.

Ainsi, il est proposé de rajouter à la fin de la rédaction de l'article Ud 2-2 le paragraphe suivant :

« Pour des raisons environnementales, paysagères et de sécurité publique, en secteur Uda du quartier de « Raccard-Les Caches-La Fley », pour toutes les constructions ou tenements fonciers desservis par la route de « La Fley », seules les maisons individuelles sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximum de 0,12, d'une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage ou 7 mètres en cas de toit terrasse et d'un gabarit qui ne pourra excéder R+1+Combles. La hauteur maximale repose sur la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb ».

6/ - Articles Ud 7 et AUd 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

En articles Ud 7 et AUd 7 et concernant les règles de recul d'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, il est notamment prévu :

« Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet et s'applique pour chaque lot du lotissement. »

Néanmoins, lorsqu'un lot jouxte une voie privée interne au lotissement (qui n'est certes pas une voie ou une emprise publique), la règle applicable n'est pas précisée. Dans ce cas de figure, le recul exigé n'a aucun intérêt et celui-ci pénalise en outre le propriétaire du lot.

Il est par conséquent proposé de préciser la règle en la complétant selon le paragraphe suivant :

En article Ud 7 et AUd 7, après la phrase existante suivante :

« Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet et s'applique pour chaque lot du lotissement. »

Il sera rajouté la phrase nouvelle suivante :

« Dans le cas où un lot du lotissement serait limitrophe de la voie privée interne dudit lotissement, l'implantation de la construction peut s'effectuer jusqu'en limite de celle-ci. »

7/ - Articles Ud 9 et AUd 9 : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au sol (CES) en article Ud 9 et en article AUd 9 est limité à 0,30.

Il est également précisé que *« La règle s'applique à chaque lot du lotissement. »*.

Là également, la règle relative au lotissement ne précise nullement les prescriptions applicables lorsqu'une voie privée (ou une partie de voie privée) fait partie d'un lot du lotissement. Il convient donc ici de préciser la règle en la matière.

En articles Ud 9 et AUd 9, après la phrase existante suivante :

« La règle s'applique à chaque lot du lotissement. ».

Il sera rajouté la phrase nouvelle suivante :

« Le CES généré par la voirie interne du lotissement est réparti au prorata de la surface de chaque lot concerné du lotissement. »

8/ - Articles Ua 12, Ub 12, Uc12, Ue 12, Uxd 12, Uxe12, Uxf 12 : Stationnements des véhicules

Pour les projets de 4 logements et plus, il est important de se réserver la possibilité de demander des places visiteurs supplémentaires, en fonction des besoins et la situation du projet.

Pour ce faire, le règlement sera complété comme suit :

« Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements par tranche indivisible pourra être demandé selon les besoins de l'opération ».

9/ - Articles Ua 13, Ub 13, Uc13, Ue 13, Uxd 13, Uxe13, Uxf 13 : Espaces libres et plantations

Compte-tenu de l'évolution de la réglementation, il s'avère important de favoriser la perméabilisation des sols afin de lutter contre les risques d'inondation. Pour ce faire, le règlement sera complété comme suit :

« Pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s). »

10/ - Articles Ud 13 et AUd 13 : Espaces libres et plantations

- Articles Ua 13, Ub 13, Uc13, Uxd 13, Uxe13, Uxf 13 : Espaces libres et plantations

En articles Ud 13 et AUd 13, il est indiqué :

« Chaque opération de construction doit prévoir des espaces végétalisés qui prendront la forme, en un seul tenant, d'espaces libres en pleine terre à raison d'au moins 30% de la surface de l'unité foncière support du projet. »

Or il s'avère que la référence à « la surface de l'unité foncière » est une formulation qui peut prêter à une interprétation abusive de la règle proposée. En effet, dans certains cas un propriétaire foncier peut disposer d'une seule unité foncière ne bénéficiant pas des mêmes règles, une partie de celle-ci étant par exemple classée en zone U constructible et une autre partie en zone A ou N inconstructibles. La règle, dans son esprit, porte l'obligation de réaliser 30% d'espaces végétalisés sur la partie constructible de l'unité foncière et non sur la partie classée en zone A ou N qui restera quoi qu'il arrive inconstructible dans le cas d'un projet d'habitation.

En outre, il s'avère nécessaire d'apporter certaines précisions à la règle de droit en explicitant les termes « d'un seul tenant » et en supprimant la notion de « pleine terre » dont l'interprétation reste délicate.

Enfin, pour conserver l'esprit de la règle dans le temps, il sera ajouté qu'en cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Ainsi, afin d'éviter toute confusion et de bien clarifier la règle de droit il est proposé une nouvelle formulation plus explicite, qui sera étendue à l'ensemble zones U autorisant du logement.

En articles Ud 13 et AUd 13 le paragraphe existant suivant :

« Chaque opération de construction doit prévoir des espaces végétalisés qui prendront la forme, en un seul tenant, d'espaces libres en pleine terre à raison d'au moins 30% de la surface de l'unité foncière support du projet. »

Sera remplacé par le paragraphe suivant :

« Chaque opération de construction doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante. »

En articles Ua 13, Ub 13, Uc13, Uxd 13, Uxe13, Uxf 13 : le paragraphe suivant sera ajouté :

« Chaque opération de construction de logements doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante. »

11/ - Articles Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites Articles 1 des zones U indicées (sauf Ux) et AUd

Il existe une contradiction dans la gestion règlementaire des dépôts de véhicules, garages collectifs ou de résidence mobiles de loisirs en zone Ux et dans l'ensemble des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ud, Ut et AUd).

En effet, d'une part ces dépôts de véhicules ou garages collectifs sont interdits en zone Ux (qui a pourtant la vocation de recevoir ce type d'installations liées aux activités économiques) et d'autre part l'ensemble des zones U et la zone AUd permet un dépôt de véhicules jusqu'à 9 unités puisqu'il interdit les dépôts d'au moins 10 unités.

9 unités est un nombre trop important qui peut nuire à l'environnement en permettant à des particuliers d'entasser des véhicules dont certains ne sont même plus en service. Si on considère une habitation de 4 personnes, il conviendrait de limiter les dépôts de véhicules à 4 unités maximum.

Ainsi il est proposé d'autoriser les dépôts de véhicules et garages collectifs en zone Ux (et ses sous-secteurs) et de limiter à 5 unités les dépôts de véhicules dans les autres zones urbaines ou à urbaniser.

En article Ux 1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, la phrase suivante sera supprimée :

« Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences de loisirs ».

En articles Ua 1, Ub 1, Uc 1, Ud 1, Ut 1 et AUd 1 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites, la phrase existante suivante :

« Les dépôts de véhicules (d'au moins 10 unités) »

Sera remplacée par la phrase nouvelle suivante :

« Les dépôts de véhicules de plus de 5 unités »

12/ - Articles Ux 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Le règlement écrit du PLU de SALLANCHES n'a pas été rédigé sur la base de la nouvelle nomenclature relative à la loi de modernisation des PLU qui prévoit 5 destinations et 20 sous destinations.

Ainsi et concrètement, la zone Ux ainsi que les nombreux secteurs que comprend la zone Ux ne font nullement références aux activités de « services à la population (avec réception de clientèle) », ce qui semble exclure ce type d'activités, et notamment les salles de sports et de remise en forme.

Or il existe des projets en ce sens, et notamment l'implantation d'une salle de sports.

Par ailleurs, ce secteur fait apparaître une forte demande pour l'implantation de commerces de gros, les commerces de détail devant prioritairement se développer en centre-ville ou proche du centre-ville.

La commune de SALLANCHES souhaite par conséquent remédier à cette carence et introduire, dans le secteur Uxb (Avenue Lasquin essentiellement et la partie Est de la rue du Général de Gaulle), la possibilité d'activités de services et des commerces de gros.

Ainsi en article Ux 2 le paragraphe existant suivant :

« En secteur Uxb, sont uniquement admis les bâtiments ayant fonction d'entrepôt et les bâtiments destinés à l'industrie, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et à la restauration à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement. »

Sera remplacé par le paragraphe nouveau suivant :

« En secteur Uxb, sont uniquement admis les bâtiments ayant fonction d'entrepôt et les bâtiments destinés à l'industrie, à l'artisanat, aux commerces de gros, aux activités de services accueillant de la clientèle à l'hébergement hôtelier et à la restauration à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement. »

13/ - Articles 11 : Aspect extérieur

En articles Ua 11, Ub 11, Uc 11, Ud 11, Ut 11 et AUd 11, dans le chapitre relatif aux prescriptions en matière de toitures, il est précisé la phrase suivante :

« Les dispositifs types panneaux solaires, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. »

Afin d'assurer une harmonisation du bâti et une meilleure insertion de celui-ci dans l'environnement, cette phrase sera corrigée et complétée par la phrase nouvelle suivante :

« Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, afin d'assurer l'harmonisation du bâti et l'intégration dans l'environnement, un seul type de panneaux solaires ou photovoltaïques ne pourra être admis sur l'ensemble de la toiture. »

14/ - Articles A 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

En article A 2 il est fait référence aux « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».

Puis dans le même article un peu plus loin et relatif aux secteurs identifiés au titre des continuités écologiques, il est fait références aux « Bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole... ».

Afin de clarifier et harmoniser la règle, on retiendra les mêmes termes génériques de « constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ».

Ainsi en article A 2, le dernier paragraphe existant suivant :

« Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. »

Sera remplacée par le paragraphe nouveau suivant :

« Les constructions et installations autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. »

15/ - Articles N 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Le chapitre relatif à ce qui est autorisé sous conditions dans les « *secteurs naturels N identifiés au titre des continuités écologiques* » est inséré entre le chapitre concernant les règles du secteur Nt (naturel touristique) et les règles du secteur Nh (zone humide).

Il y a ainsi un risque de confusion qui pourrait laisser penser que les secteurs naturels identifiés au titre des continuités écologiques sont des sous-secteurs du secteur Nt.

Pour une meilleure lisibilité et plus de clarté dans la compréhension des différentes règles édictées, le chapitre relatif aux « *secteurs naturels N identifiés au titre des continuités écologiques* » sera replacé après les règles proposées en zone N et avant les règles proposées dans le secteur Nalp (naturel alpage).

16/ - Article N 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

L'article N 2 – 2 dresse une liste complète des occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation qui sont admises en zone naturelle.

Dans cette liste, la possibilité de réaliser des clôtures a été omise à tort puisque l'on ne peut pas légalement interdire les clôtures mais seulement les réglementer.

Ainsi, en article N 2-2, la phrase nouvelle suivante sera rajoutée :

« Les clôtures, à condition qu'elles soient naturelles ou agricoles (type bois) et qu'elles ne dépassent pas 1 m 60. »

17/ - Article N 2-2 secteur Ns : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

La rédaction du secteur Ns consacre la possibilité de développer des activités pastorales en cohérence avec le site Natura 2000 du massif des Aravis. Cette rédaction reste floue au niveau des constructions et bâtiments autorisés pour réaliser des activités pastorales. Ainsi, il apparaît nécessaire d'être plus précis dans la rédaction de la règle de droit, sachant qu'en secteur Ns il n'est pas possible de construire de nouveaux bâtiments. En conséquence de quoi, la rédaction suivante :

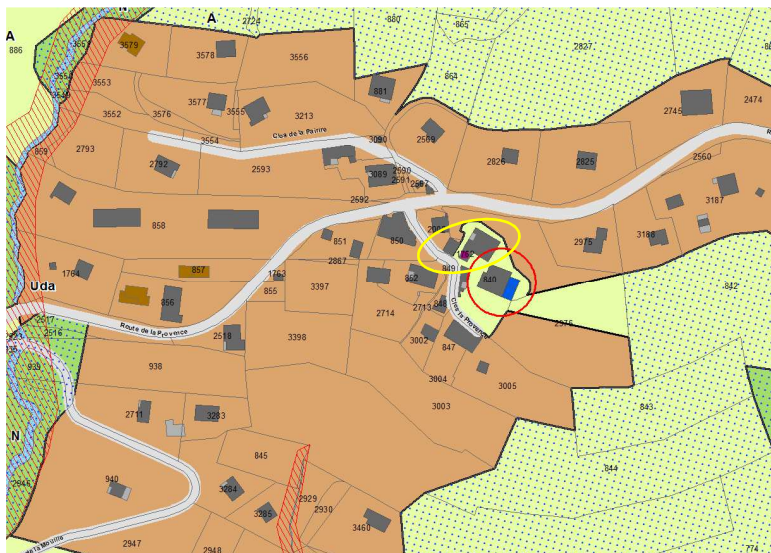
« Dans le secteur Ns, seuls sont admis :

.../... les activités pastorales en accord avec le DOCOB du site Natura 2000 du massif des Aravis »

Sera complété par :

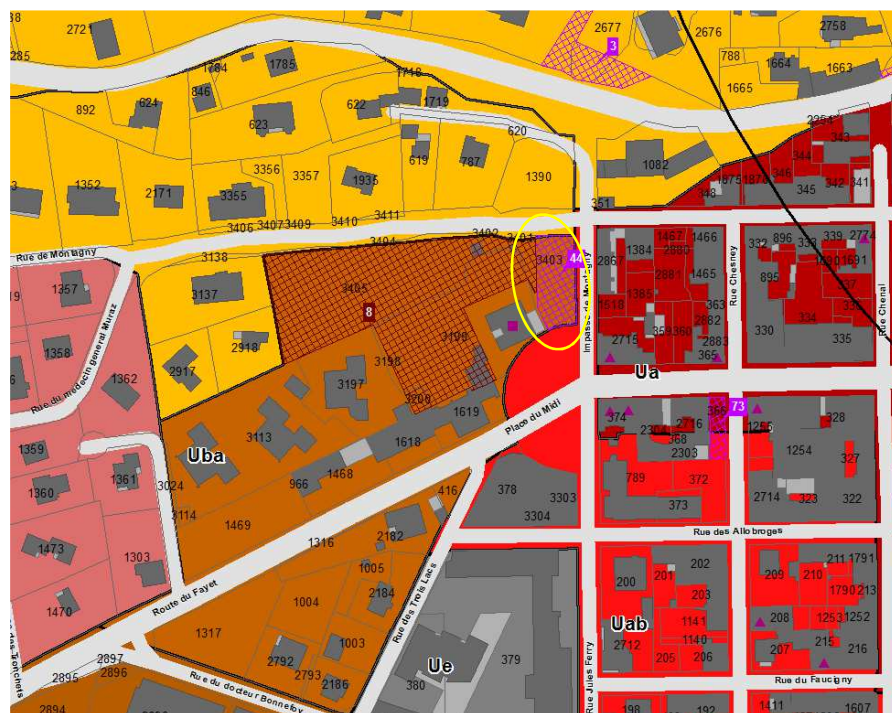
« Dans le secteur Ns, seuls sont admis : .../... l'extension limitée des bâtiments existants destinés à des activités pastorales en accord avec le DOCOB du site Natura 2000 du massif des Aravis ».

Au lieu-dit « La Provence », le document graphique actuel :

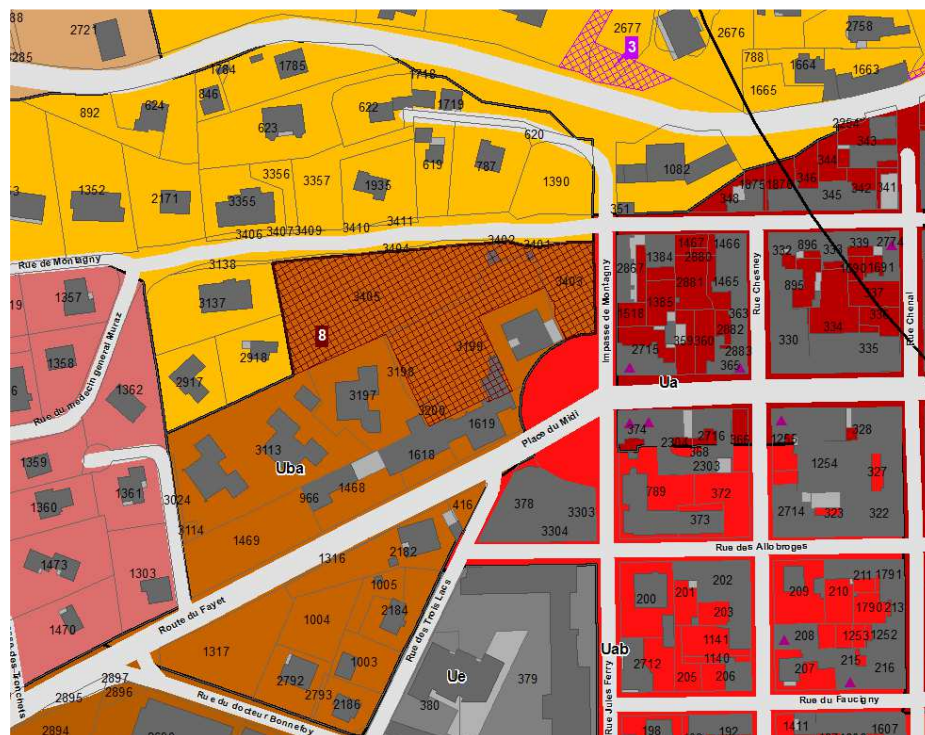


2/2 : L'application de la décision de justice (voir annexe 2)

A Montagny, le document graphique actuel :



Sera remplacé par le document graphique ci-après



OBJECTIF 6 / LE REAJUSTEMENT D'EMPLACEMENTS RESERVES

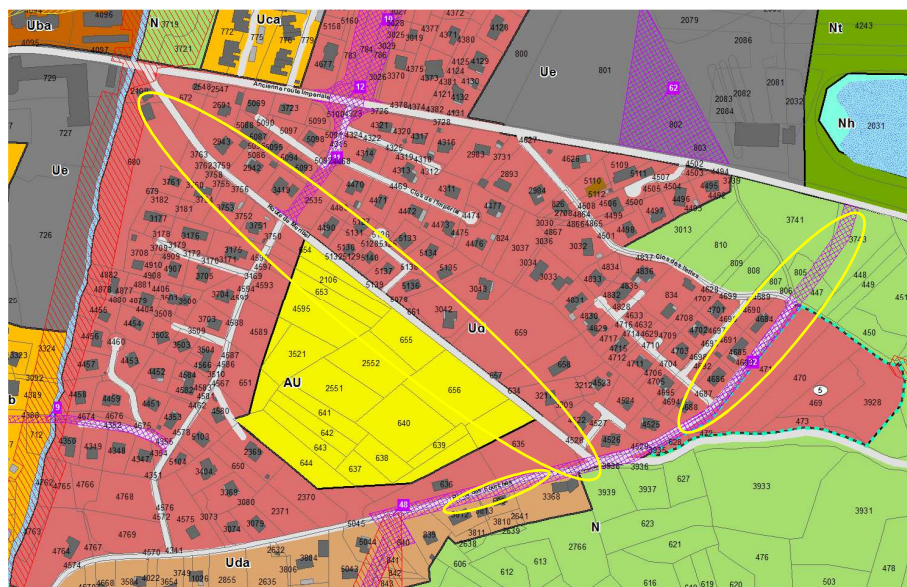
Cet objectif impose des modifications du document graphique.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE

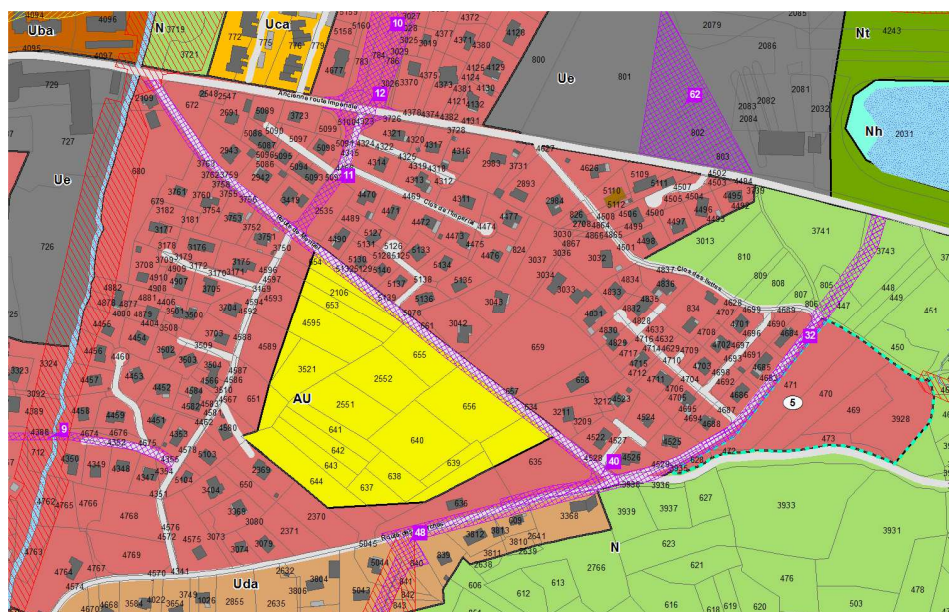
Il s'agit de modifier au sein du document graphique plusieurs emplacements réservés, avec la création, le déplacement ou la suppression de quelques-uns d'entre eux.

1/ - Création d'un nouvel ER n°40 et mise à jour de l'ER n°32 jusqu'à l'ancienne route impériale.

Route de Méribel, le document graphique actuel :

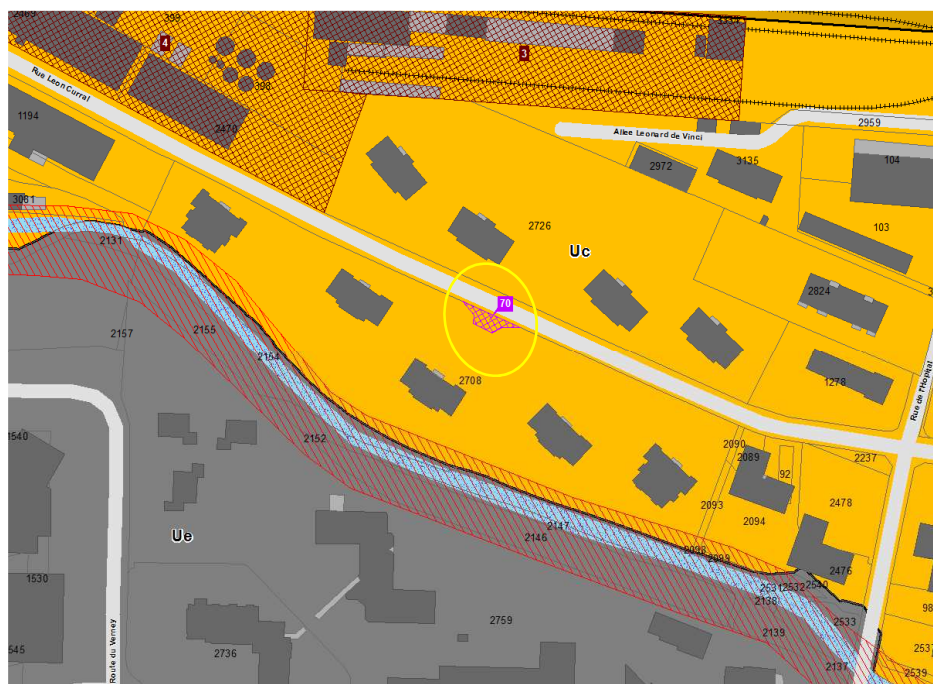


Sera remplacé par le document graphique ci-après :

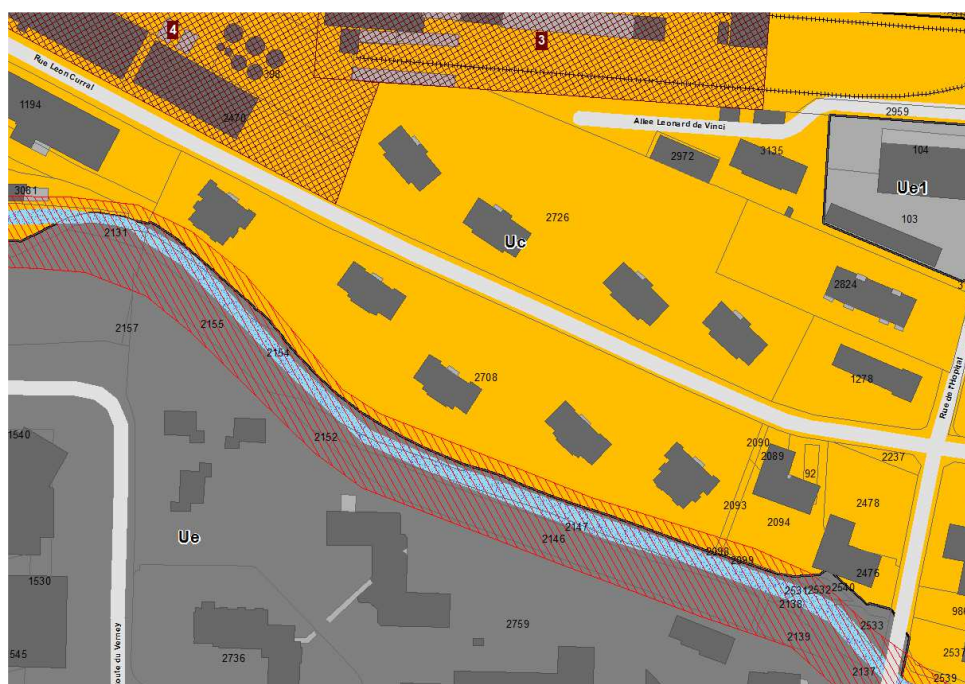


2/ - Suppression de l'ER n°70 le long de la rue Léon Curral.

Rue Léon Curral, le document graphique actuel :



Sera remplacé par le document graphique ci-après :



3/ - Le long de la voie ferrée, suppression de l'ER n°72 et déplacement de l'ER n°71.

Le document graphique actuel :

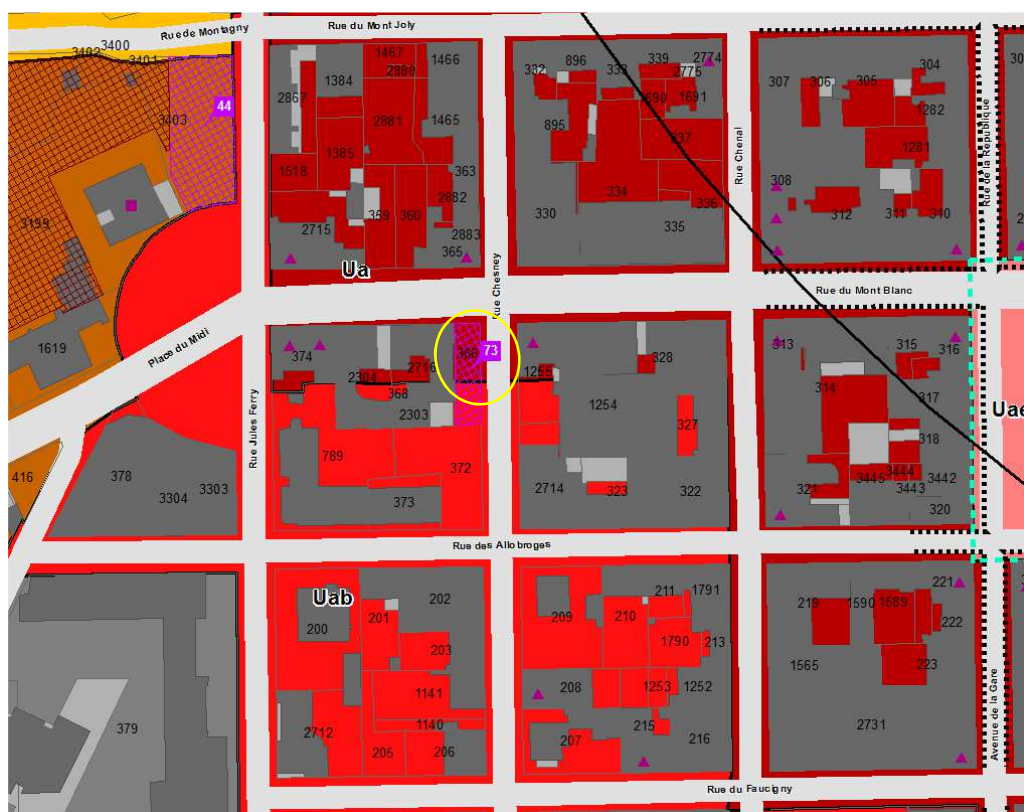


Sera remplacé par le document graphique ci-après :



5/ - Rue Chesney, suppression de l'ER n° 73

Le document graphique actuel :

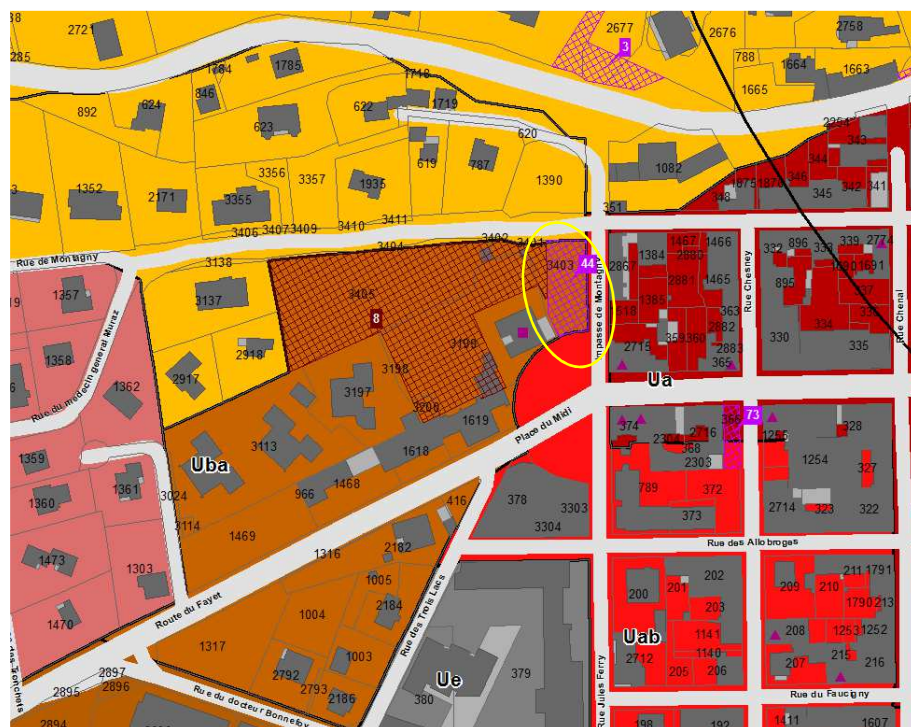


Sera remplacé par le document graphique ci-après :

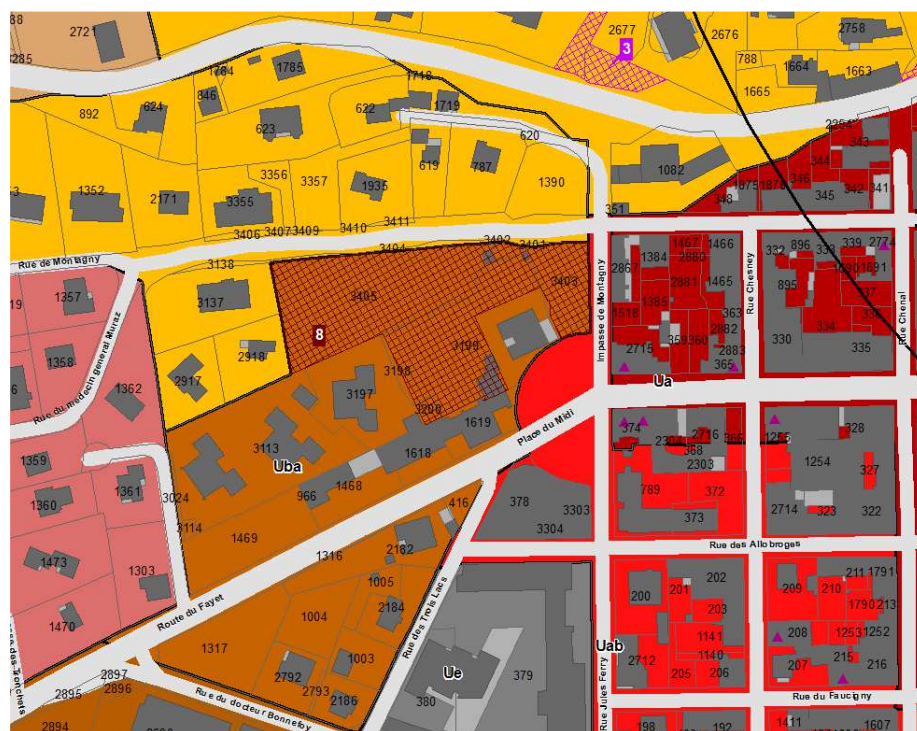


6/ - Suppression de l'emplacement réservé N°44 suite à une décision de justice et affectation sur sa superficie de 660 m2 de la servitude de logement social qui concerne l'ensemble du secteur

Le document graphique actuel :

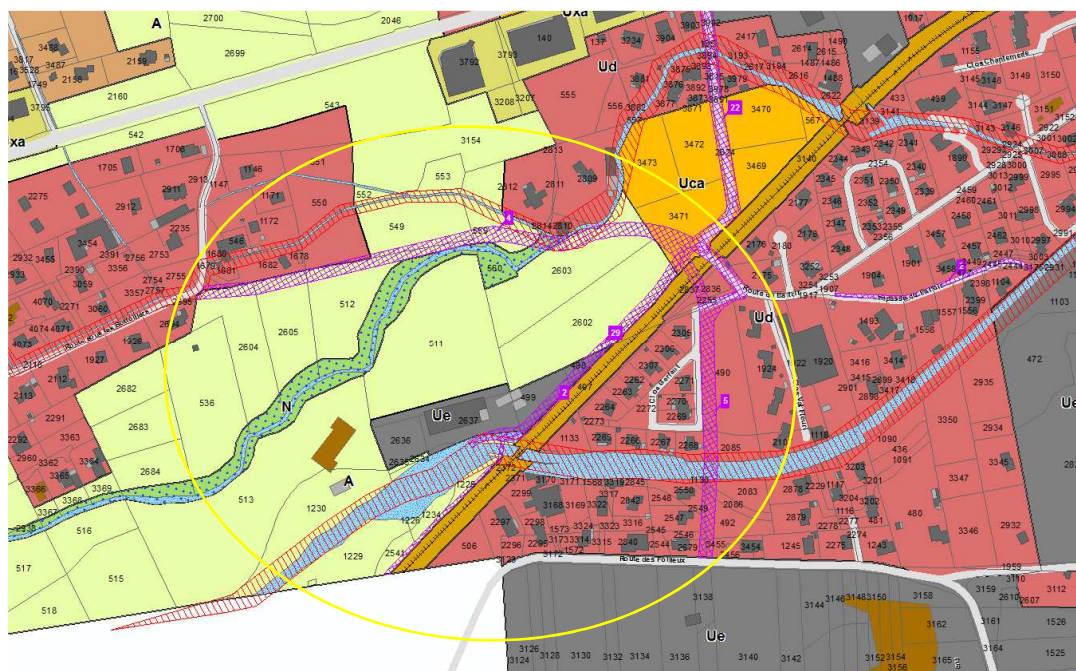


Sera remplacé par le document graphique ci-après :

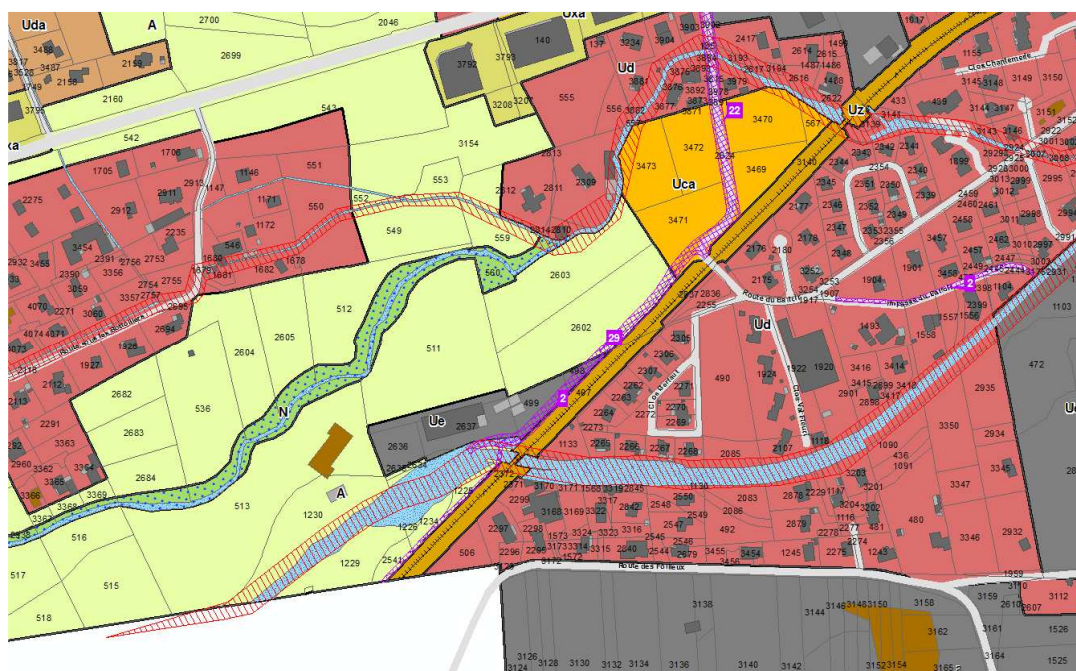


7/ - Lieudits « Sous les Bottolliers, Battoir, Folliou » : suppression des emplacements réservés N°s 4 et 5

Le document graphique actuel :

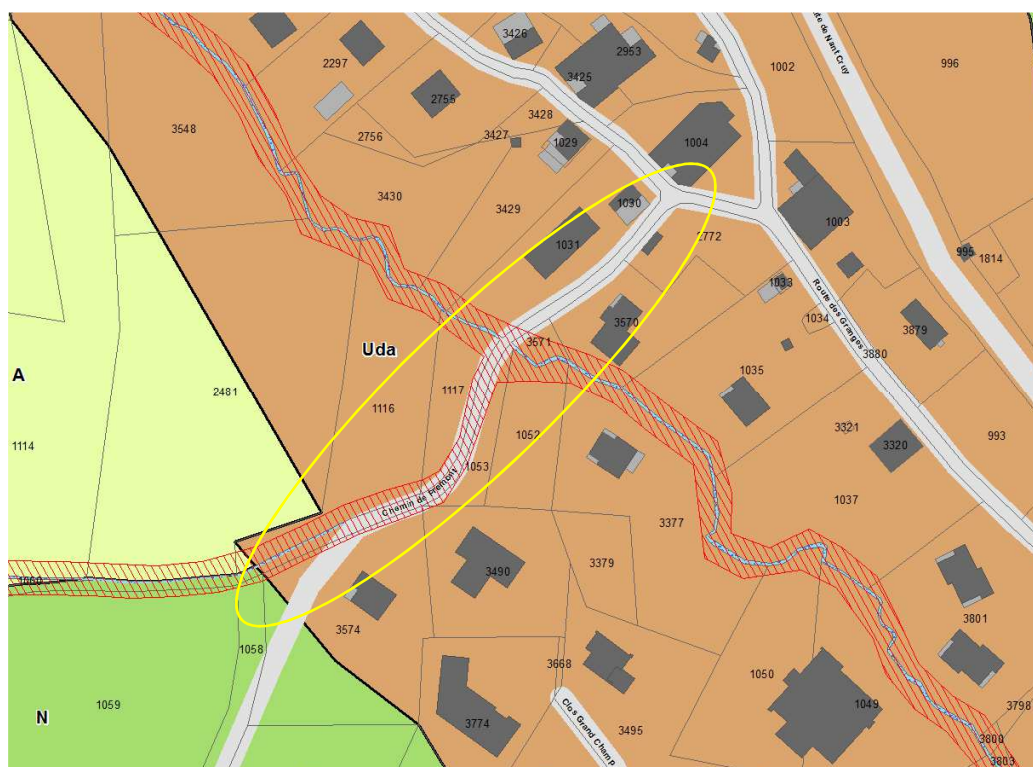


Sera remplacé par le document graphique ci-après :

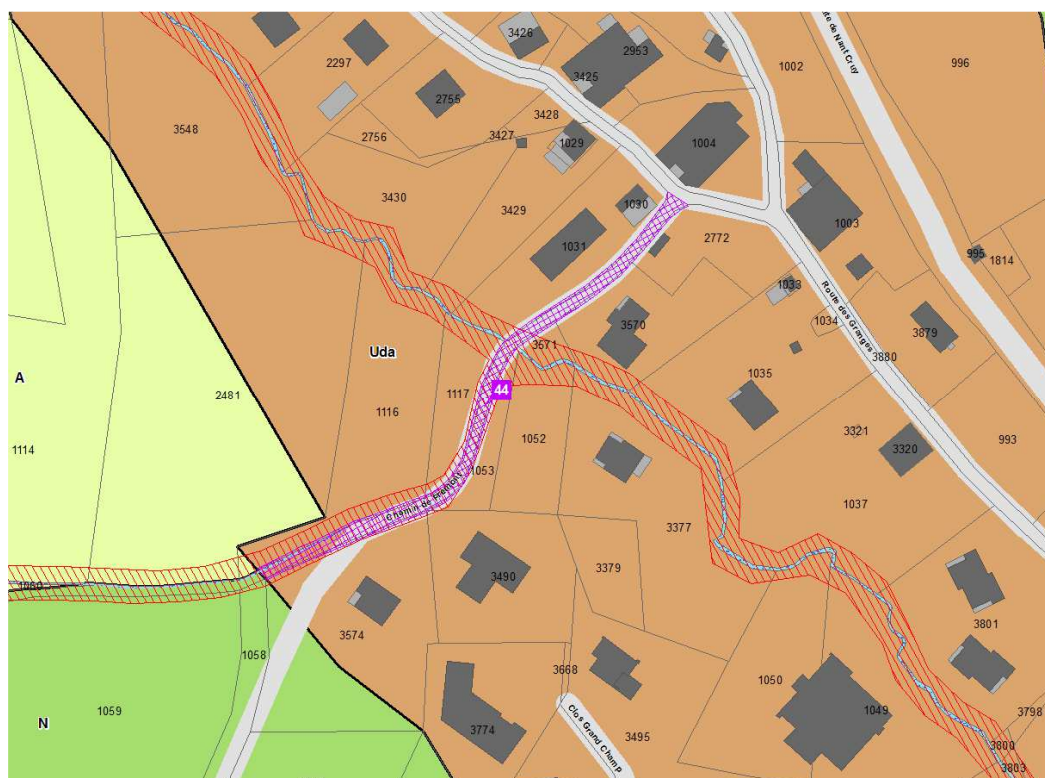


8/ - Lieudit « Au Rosay » Création d'un emplacement réservé n° 44, chemin de Prémont

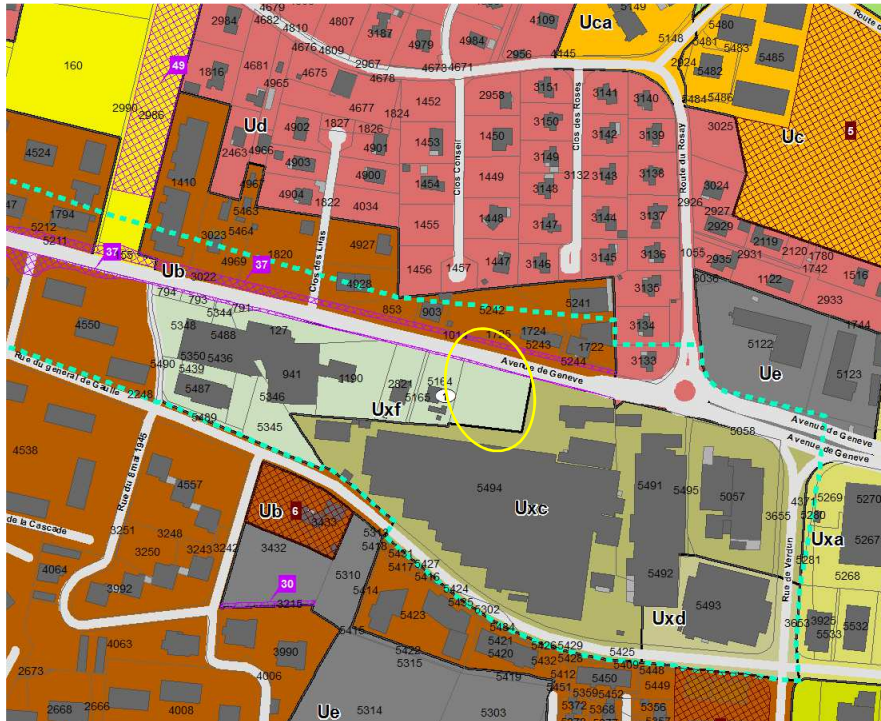
Le document graphique actuel :



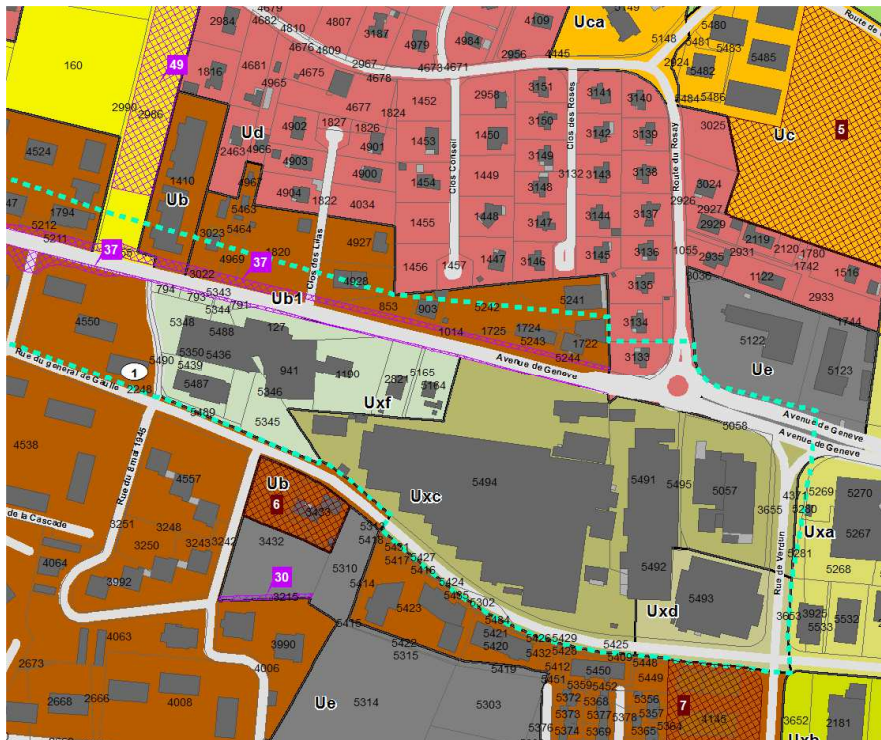
Sera remplacé par le document graphique ci-après :



Le document graphique actuel :



Sera remplacé par le document graphique ci-après :



Cet objectif n'impose aucune modification mais consistera à insérer en annexe du règlement écrit le lexique des termes employés proposé ci-dessous.

ANNEXE REGLEMENT

Lexique des termes employés et définitions applicables au présent règlement

Avertissement

Ce lexique a un double objectif :

1/ Préciser le sens et la portée de certains termes employés dans le présent règlement. Il peut également contenir des définitions de termes non directement employés dans ledit règlement mais qui s'y rattachent ou en découlent.

2 / Permettre l'interprétation et la portée de certains termes employés au regard de la jurisprudence applicable, et ce lorsque le code de l'urbanisme n'apporte pas de définition suffisante.

1/ Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint (sur la même unité foncière que la construction principale) entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, dans disposer d'accès direct depuis la construction principale (auquel cas il s'agirait d'une extension de la construction principale et non plus d'une annexe).

2/ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. En ce sens, un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermetures en permettant une clôture totale.

3/ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable pour l'homme en sous-sol ou en surface. Ainsi la notion de construction recouvre notamment, au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment), les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres, etc...), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, tels que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment etc...

4/ Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

5/ Extension d'une construction existante

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

Par ailleurs et en complément de la définition de l'extension d'une construction existante, le Conseil d'Etat considère que la construction est nouvelle lorsque l'extension est supérieure à 50% de la surface bâti existante.

6/ Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

7/ - Voie privée ou publique

Une voie privée ou publique peut être carrossable, cyclable ou piétonnière ou plurifonctionnelle. La voie carrossable est constituée d'une plateforme qui comprend une chaussée et, généralement mais pas obligatoirement, de chaque côté de la chaussée, des accotements ou trottoirs.

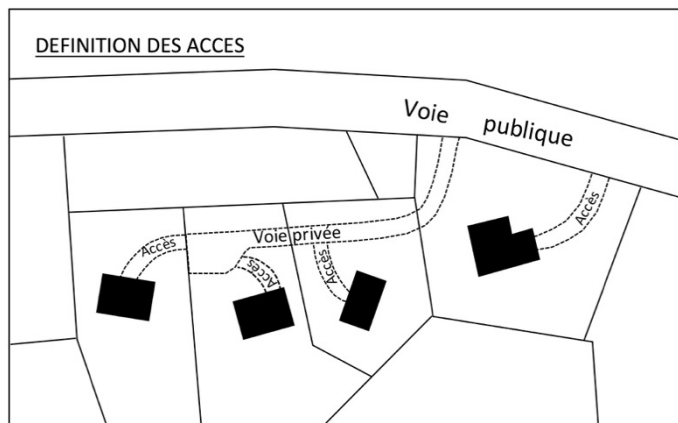
8/ - Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules (bande de roulement) ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

9/ - Différence entre une voie et un accès

La voie dessert plusieurs propriétés, l'accès relie le bâtiment ou la construction à une voie publique ou une voie privée.

(Voir schéma explicatif ci-dessous)



10/ - Servitude de cour commune

La servitude de cour commune est une servitude conventionnelle de droit privé qui a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. En ce sens, la servitude de cour commune est une notion qui vise bel et bien une zone frappée d'interdiction de construire ou de bâtir au-delà d'une certaine distance ou hauteur mais nullement une cour à proprement parler ni un espace à usage commun dont plusieurs propriétaires voisins pourraient jouir.

11/ - Gabarit

Le gabarit, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.

Dans le présent règlement, le gabarit a son importance pour différencier par exemple un rez de chaussée + 2 étages ou un rez de chaussée + 1 étage + combles.

12/ - Implantation d'une construction ou d'un bâtiment en limite des voies et emprises publiques

Lorsque le règlement écrit impose l'implantation d'une construction ou d'un bâtiment en limite des voies et emprises publiques, il convient de considérer que la totalité des façades doit être implantée en limite.

L'objectif de la règle d'implantation en limite des voies et emprises publiques consiste à obtenir un front de rue cohérent, notamment dans les espaces de centre urbain.

Néanmoins, et afin de prendre en compte des considérations architecturales ou esthétiques, il pourra être toléré un ou des décrochements de façades. La profondeur et la proportion des décrochements sera appréciée selon la nature du projet et son insertion dans l'environnement.

13/ - Volume des constructions et respect du volume

Le volume de la construction est déterminé par le bâtiment clos et couvert ainsi édifié. Les balcons, toitures et débordements de toitures sont parties intégrantes du volume de la construction.

14/ - Limite séparative, limite de propriété

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- Les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique
- Les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

15/ - Unité d'hébergement

Le terme d'Unité d'hébergement est employé en référence au nombre de places de stationnement exigées pour l'hébergement hôtelier mais également touristique.

Il s'agit en effet d'un terme générique qui désigne les différents types d'hébergement possibles. Ainsi une unité d'hébergement désigne de manière équivalente :

- Une chambre d'hôtel
- Une chambre de motel
- Un appartement destiné à l'accueil touristique
- Un gîte d'étape
-/.....

Ici, ce n'est pas la grandeur (surface de plancher) de l'hébergement qui détermine le nombre exigé de places de stationnement mais l'unité d'hébergement.

16/ - Habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est un type d'habitat qui associé les qualités du logement individuel à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- Une mitoyenneté horizontale et/ou verticale
- Une partie du logement dédiée à un espace privé extérieur
- Des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- Opérations "linéaires" ou "en bandes" sans superposition
- Opérations linéaires ou "en bandes" avec superpositions
- Opérations "discontinues" par plots (esprit d'une grande maison individuelle)
- Opérations "discontinues" par grandes unités (esprit de résidence)

L'habitat intermédiaire, bien qu'il ne se résume pas uniquement à cela, est souvent associé à l'habitat individuel jumelé ou à l'habitat individuel groupé.

L'habitat individuel jumelé : il s'agit de constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

L'habitat individuel groupé : il s'agit de logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- Soit une bande rectiligne ou une rangée décalée
- Soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriums

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.....

17/ - Termes techniques de la construction et/ou de l'architecture

Attique

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.
Ou encore : petit étage placé au sommet d'un édifice au-dessus d'une frise.

Sablière

Partie de la charpente. Il s'agit de la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture sur le mur de la façade. Elle porte les pieds des chevrons.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Mur de soutènement

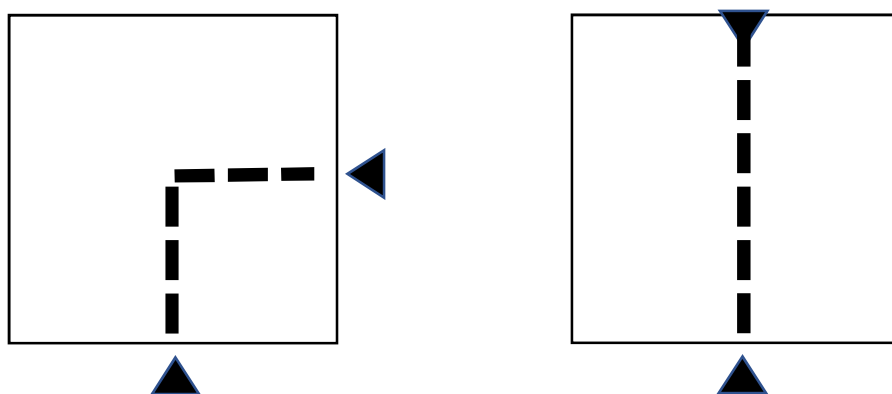
Mur de rétention de terrain.

Rappel : Ne pas confondre avec mur de clôture

18/ - Percée végétalisée

Espace planté d'une largeur minimale de 3 mètres, permettant d'assurer une végétalisation des îlots de la périphérie du cœur de ville, tout en supportant les modes doux de déplacement.

En fonction de la configuration des îlots d'urbanisation, ces percées pourront être traversantes ou présenter un angle à 90°, selon les schémas de principes ci-dessous.



Surfaces PLU

APRES	
ZONE PLU	SURFACE M²
A	6023551
AU	74996
AUd	55260
AUda	22950
N	8830242
Nalp	18091789
Nh	560541
Nrm	1167381
Ns	23131013
Nt	237365
Ua	130579
Uaa	8963
Uab	186582
Uaec	36798
Ub	247395
Ub1	107893
Uba	36568
Uba1	94046
Uc	404038
Uca	164908
Ucc	47699
Ud	1399731
Uda	2693685
Uda1	15781
Ue	632211
Ue1	4098
Ut	12162
Ux	274188
Uxa	288881
Uxb	298145
Uxc	64126
Uxd	7311
Uxe	13473
Uxf	26165
Uz	125256

AVANT	
ZONE PLU	SURFACE M²
A	6003417
AU	74996
AUd	55260
AUda	22950
N	8830242
Nalp	18091789
Nh	560541
Nrm	1167381
Ns	23131013
Nt	237365
Ua	130579
Uaa	8963
Uab	186582
Uaec	36798
Ub	355289
Uba	130277
Uc	424664
Uca	212470
Ucb	61019
Ucc	47699
Ud	1332891
Uda	2658756
Uda1	15781
Ue	629341
Ut	12162
Ux	274188
Uxa	288881
Uxb	298145
Uxc	62205
Uxd	7311
Uxe	13473
Uxf	28086
Uz	125256

Actualisation du cadastre

La modification n° 2 du PLU permet de mettre à jour le bâti sur la base du dernier cadastre à disposition.

1.2. COMPOSANTES DE LA COMMUNE

L'HISTORIQUE DE LA POPULATION

EVOLUTION DE LA POPULATION TOTALE DEPUIS 1968

(Source Insee 2016 base 2013)

Année	Nombre d'habitants	Valeur Absolue	%
1-/ 1968	7 248		
2-/ 1975	9 026	+ 1778	+ 24,5%
3-/ 1982	10 296	+ 1270	+ 14%
4-/ 1990	12 767	+ 2471	+ 24,5%
5-/ 1999	14 383	+ 1616	+ 12,8%
6-/ 2009 (base 2006)	16062	+ 1679	+ 11,7%
7-/ 2016 (base 2013)	16608	+ 392	+ 3,4%



Entre 1968 et 1999, soit en un peu plus de trente ans, la population de SALLANCHES a doublé.

Les périodes 1968 – 1975 et 1982 – 1990 enregistrent la plus forte croissance de population, soit près de 25%. Depuis 1990, la progression de la population reste importante même si elle est en décroissance.

Ce léger fléchissement a été enregistré en chiffres absolus entre 1999 et 2009 puis de manière plus prononcée entre 2009 et 2016 avec néanmoins toujours une progression de la population. On notera que les chiffres de 2016 correspondent à la base 2013 indiquée dans les tableau et graphique soit une période de variation plus courte que les périodes précédentes.

Les chiffres à venir, au regard des opérations de logements collectifs en cours ou réalisées récemment devraient illustrer la poursuite d'une augmentation des résidents dans la commune SALLANCHES.

Il est toujours intéressant de confronter ces données aux prévisions démographiques établies lors de la révision du POS de SALLANCHES en 1993 puis 2006. A cette époque la commune comptait près de 13 000 habitants. Le rapport de présentation de la révision de 1993 tablait sur une progression annuelle de 2,7% pour la période 1990 – 2000, alors qu'elle n'a été que de 1,42%.

3. CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD, MOTIVATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le PADD exprime le projet politique de l'équipe municipale de SALLANCHES pour les années à venir. Il a été élaboré à partir de deux éléments fondamentaux :

- les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial,
- les objectifs communaux.

LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE A PERMIS DE RECENSER 4 ENJEUX GLOBAUX ET TRANSVERSAUX, AINSI QUE 5 ENJEUX SECTORIELS. LES 4 PREMIERS ENJEUX SONT LES SUIVANTS :

Une démarche basée sur trois grands principes

- on va du global au particulier, jamais l'inverse, autrement dit on répond aux enjeux globaux et transversaux avant de répondre aux enjeux sectoriels
- l'intérêt général n'est jamais la somme des intérêts particuliers
- l'implantation des services à la population doit répondre à des intérêts fonctionnels et non être le résultat des opportunités foncières.

1- Une démographie à encadrer

- estimation du nombre d'habitants à SALLANCHES en 2027 avec seuil maximum d'acceptation de population nouvelle : une STEP mise en service en 2009 qui permet de supporter l'accueil d'une population future de 20'000 habitants à horizon 2027 ;
- type de population accueillie à SALLANCHES et sur les coteaux, correspondant à une certaine occupation spatiale et des répartitions précises entre le centre ville et les hameaux, ainsi qu'entre les différentes typologies d'habitat représentées sur la commune : un choix politique qui exprime le souhait de répondre aux besoins de sa population, que ce soit en termes de logements collectifs comme de logements de plus faible densité dans certains hameaux ;

2- Une image de la ville à conforter

- précision de l'image de SALLANCHES et positionnement affiché au niveau micro régional : la seule ville pôle au sein du Pays du Mont-Blanc, qui regroupe de nombreux services à la population et qui propose une diversification des activités économiques sur son territoire ;

3- Des déplacements à maîtriser

- réflexion sur les différents flux de transports : (domicile/travail, flux de transit, flux touristiques, flux internes et externes) avec un certain degré de coopération intercommunale à prendre en compte : une amélioration potentielle des déplacements au sein de la ville avec le développement des modes doux en site propre et la mise en place progressive de parkings de proximité ;

4- Des services à la population à renforcer et une qualité de vie à préserver

- identification des besoins en infrastructures et équipements nouveaux : les équipements sportifs et culturels et les liaisons piétons-cycles sécurisées au sein de la ville.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

LES 5 ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DE SALLANCHES SONT LES SUIVANTES

1. un aménagement soucieux de la qualité urbaine, environnementale et du développement durable
2. des équipements répondant aux besoins de la collectivité
3. une urbanisation qualitative et respectueuse du territoire
4. une valorisation des paysages de SALLANCHES
5. une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que la préservation des continuités écologiques identifiées.

Traduction réglementaire des points 1, 2 et 3

Concernant la maîtrise du développement urbain, le PADD propose de :

- répondre aux besoins de la population Sallancharde (en prenant également en compte la population liée aux créations d'emplois) sans céder aux pressions des populations des nombreuses communes voisines qui n'arrivent plus à se loger en haut de vallée
- maintenir l'équilibre entre la population et les équipements qui lui sont nécessaires,
- encadrer l'évolution démographique pour que SALLANCHES ne dépasse pas 20'000 habitants à l'horizon 2026.

**ANNEXE 1 : RECENSEMENT PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRES ENTRE LE
06/06/2017 ET LE 27/10/2020**

Dossier	Logements individuels créés	Logements collectifs créés
PC 74256 16 A0002	2	
PC 74256 17 A0015	1	
PC 74256 17 A0023	1	
PC 74256 17 A0026	1	
PC 74256 17 A0028		85
PC 74256 17 A0031	1	
PC 74256 17 A0037	1	
PC 74256 17 A0039	1	
PC 74256 17 A0041	1	
PC 74256 17 A0042	1	
PC 74256 17 A0043	1	
PC 74256 17 A0047	1	
PC 74256 17 A0052	1	
PC 74256 17 A0054	1	
PC 74256 17 A0056	1	
PC 74256 17 A0062	1	
PC 74256 17 A0064	1	
PC 74256 17 A0066	1	
PC 74256 17 A0069	1	
PC 74256 17 A0072		6
PC 74256 17 A0073	1	
PC 74256 17 A0074	2	4
PC 74256 17 A0076	1	
PC 74256 17 A0080	2	
PC 74256 17 A0082		29
PC 74256 17 A0084	1	
PC 74256 17 A0085		12
PC 74256 17 A0086	1	
PC 74256 18 A0001	1	
PC 74256 18 A0006	1	
PC 74256 18 A0009	1	
PC 74256 18 A0011		12
PC 74256 18 A0012	1	
PC 74256 18 A0013	1	
PC 74256 18 A0014	1	
PC 74256 18 A0017	1	
PC 74256 18 A0018	1	
PC 74256 18 A0023	1	
PC 74256 18 A0025	1	
PC 74256 18 A0028		16
PC 74256 18 A0030	1	
PC 74256 18 A0032	1	
PC 74256 18 A0033		21
PC 74256 18 A0034		18
PC 74256 18 A0035	1	
PC 74256 18 A0036		35
PC 74256 18 A0038	1	
PC 74256 18 A0040		45

Dossier	Logements individuels créés	Logements collectifs créés
PC 74256 18 A0044	1	
PC 74256 18 A0049	1	
PC 74256 18 A0052	1	
PC 74256 18 A0053		89
PC 74256 18 A0054	1	
PC 74256 18 A0056		2
PC 74256 18 A0061	1	
PC 74256 18 A0062		32
PC 74256 18 A0063		84
PC 74256 18 A0065	1	
PC 74256 18 A0067	1	
PC 74256 18 A0072	1	
PC 74256 19 A0004	1	
PC 74256 19 A0005	2	
PC 74256 19 A0007		55
PC 74256 19 A0009	1	
PC 74256 19 A0013	1	
PC 74256 19 A0014	1	
PC 74256 19 A0015	1	
PC 74256 19 A0016	1	
PC 74256 19 A0017	1	
PC 74256 19 A0018		64
PC 74256 19 A0020	1	
PC 74256 19 A0022	1	
PC 74256 19 A0027		19
PC 74256 19 A0029	1	
PC 74256 19 A0031		124
PC 74256 19 A0032	1	
PC 74256 19 A0036	1	
PC 74256 19 A0037	1	
PC 74256 19 A0043	2	
PC 74256 19 A0044	1	
PC 74256 19 A0045	1	
PC 74256 19 A0051	1	
PC 74256 19 A0054	3	
PC 74256 19 A0059	1	
PC 74256 19 A0064	1	
PC 74256 19 A0065		7
PC 74256 19 A0066	1	
PC 74256 19 A0067	1	
PC 74256 19 A0068	1	
PC 74256 19 A0069	1	
PC 74256 19 A0073	1	
PC 74256 19 A0074	1	
PC 74256 19 A0075	1	
PC 74256 19 A0077	1	
PC 74256 19 A0079		36
PC 74256 19 A0080	1	

Dossier	Logements individuels créés	Logements collectifs créés
PC 74256 19 A0081	1	
PC 74256 19 A0087	1	
PC 74256 19 A0089	1	
PC 74256 19 A0090	1	
PC 74256 19 A0092	1	
PC 74256 19 A0093	1	
PC 74256 19 A0094	2	
PC 74256 19 A0095	1	
PC 74256 19 A0096	1	
PC 74256 20 A0003	1	
PC 74256 20 A0010	1	
PC 74256 20 A0015	1	
PC 74256 20 A0022	1	
PC 74256 20 A0023	1	
PC 74256 20 A0024	1	
PC 74256 20 A0028	1	
PC 74256 20 A0030	1	
PC 74256 20 A0031	1	
PC 74256 20 A0033	1	
PC 74256 20 A0048	1	
PC 74256 20 A0055	1	

TOTAL 105 795

900

N°1706863	2
<p>- l'institution de cette servitude de mixité sociale est contraire aux principes d'équilibre et aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables et traduit là aussi une erreur manifeste d'appréciation ;</p> <p>- l'institution de cette servitude de mixité sociale est incohérente avec le classement, à proximité des parcelles en cause, de l'habitation des requérants en tant que bâtiment patrimonial, entraînant la plan local d'urbanisme d'erreur manifeste d'appréciation ;</p> <p>- le classement de l'habitation des requérants en tant que bâtiment patrimonial n'est pas justifié par le plan local d'urbanisme et est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;</p> <p>- le document graphique est imprécis dès lors qu'il n'est pas possible de déterminer précisément l'assise de l'emplacement réservé pour la création du parking envisagé sur la parcelle n° 3403 révélant une erreur manifeste d'appréciation ;</p> <p>- l'emplacement réservé n'est pas justifié par la configuration des lieux ni par aucun document d'urbanisme, affectant le plan local d'urbanisme d'une erreur manifeste d'appréciation.</p>	<p>Par des mémoires enregistrés les 14 juin et 7 octobre 2019, la commune de Sallanches représentée par _____, conclut :</p> <p>1°) à titre principal au rejet de la requête ;</p> <p>2°) à titre subsidiaire, que seules soient jugées illégales l'institution de la servitude de mixité sociale et l'identification du bâtiment patrimonial ou de l'emplacement réservé ;</p> <p>3°) à titre infirmement subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer en application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme ;</p> <p>4°) à ce que soit mise à la charge de _____ une somme de 3500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.</p> <p>Elle fait valoir que la requête est irrecevable et les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.</p> <p>Vu les autres pièces du dossier.</p> <p>Vu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le code de l'urbanisme ; - le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ; - le code rural et de la pêche maritime ; - le code de justice administrative. <p>Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.</p> <p>Ont été entendus au cours de l'audience publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le rapport de _____, - les conclusions de _____, rapporteur public, - et les observations de _____, représentant

<p>TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE</p> <p>N° 1706863</p> <p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p> <p>AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS</p> <p>Le tribunal administratif de Grenoble (2^{ème} chambre)</p> <p>Rapporteur public</p> <p>Audience du 5 octobre 2020 Lecture du 15 octobre 2020</p> <p>68-01-01 C</p>	<p>Vu la procédure suivante :</p> <p>Par une requête et un mémoire enregistrés le 6 décembre 2017 et le 7 août 2019, _____, représentés par _____, demandeur au tribunal :</p> <p>1°) d'annuler pour excès de pouvoir la délibération du 6 juin 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de Sallanches a approuvé son plan local d'urbanisme, ensemble le rejet de leur recours gracieux du 7 août 2017 ;</p> <p>2°) de mettre à la charge de la commune de Sallanches une somme de 3000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.</p> <p>Ils soutiennent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il n'est pas justifié de ce que les formalités de publicité prescrites par les articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme ont bien été accomplies s'agissant de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ; - l'avis de la commission d'enquête est insuffisamment motivé ; - la servitude de mixité sociale, grevant la parcelle n° 3403 dans son intégralité et n° 3199 et 3403 pour partie, ne figure que sur le plan de zonage et n'est pas inscrite dans le règlement de sorte que l'imprécision quant à sa nature est constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation ;
---	--

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 6 juin 2017, le conseil municipal de la commune de Sallanches a approuvé son plan local d'urbanisme. Le recours gracieux de notifié le 7 août 2017, a été tacitement rejeté.

Par la présente requête, demandant l'annulation de ces décisions.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la méconnaissance des règles de publicité :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 153-20 du code de l'urbanisme : « *Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 : (...) 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme (...)* ». Aux termes de l'article R. 153-21 du même code : « *Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. (...) L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué* ».

3. D'une part, si les consorts Blanc soutiennent qu'il n'est pas établi que la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme du 24 avril 2014 a fait l'objet des mesures de publicités prévues par ces dispositions, ils ne développent pas leur moyen. D'autre part, il ressort des pièces du dossier et plus particulièrement de l'extrait du Dauphiné Libéré en date du 28 juillet 2014 comme du certificat d'affichage produits que cette délibération a fait l'objet des mesures visées par les dispositions susmentionnées. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées manque en fait.

En ce qui concerne les conclusions du commissaire enquêteur :

4. Aux termes de l'article L. 123-15 du code de l'environnement : « *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête (...)* Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage (...) ». Aux termes de l'article R. 123-19 du même code : « *Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, défavorables sous réserves ou défavorables au projet (...)* ».

5. Il résulte de ces dispositions que le commissaire enquêteur doit, d'une part, établir un rapport relatant le déroulement de l'enquête et procéder à un examen des observations recueillies lors de celle-ci, en résumant leur contenu. Il doit, d'autre part, indiquer dans un

document séparé, ses conclusions motivées sur l'opération, en tenant compte de ces observations mais sans être tenu de répondre à chacune d'elles. Par ailleurs, la méconnaissance des règles relatives à l'enquête publique n'est toutefois de nature à vicier la procédure et donc à entraîner l'illégalité de la décision prise à l'issue de l'enquête publique que si elle a pu avoir pour effet de nuire à l'information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération ou si elle a été de nature à exercer une influence sur les résultats de l'enquête et, par suite, sur la décision de l'autorité administrative.

6. En l'espèce, le commissaire-enquêteur a dans son rapport, procédé au recensement des observations du public et notamment celles des conclusions formulées conformément aux dispositions de l'article L. 123-15 du code de l'environnement. Il a formulé des conclusions personnelles en mettant en perspective les objectifs du plan local d'urbanisme tant sur la forme que sur le fond en émettant des réserves précises notamment sur la préservation de l'agriculture et l'articulation avec le plan de prévention des risques et les choix d'urbanisation des coteaux. Au surplus, une réponse personnalisée a été apportée à la remarque de la famille Blanc en estimant que si une justification de la commune au sujet des différents classements instanturés sur leur propriété est attendu, « ces classements sont assez conformes à l'esprit du PADD ». Par suite, ces conclusions sont motivées conformément à l'article R. 123-19 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la servitude de mixité sociale :

7. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par ce plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. S'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'occupation et d'utilisation des sols, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait fondée sur des faits matériellement inexacts ou entachée d'une erreur manifeste.

8. En premier lieu, les requérants estiment qu'il existe une incertitude quant à la nature de la « servitude pour mixité sociale » grevant leurs parcelles 3405 et 3199. Le rapport de présentation renvoie néanmoins explicitement à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme relatifs aux servitudes de secteur. Neufs secteurs, dont le secteur de Montbagny, sont listés, accompagnés, pour chacun, d'un pourcentage de création de logements sociaux associés.

9. En deuxième lieu, les requérants considèrent que cette servitude serait non délimitée et imprécise. Aux termes de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ». Aux termes de l'article R. 151-38 : « *Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu : (...) 3° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues* ». En l'espèce, ces dispositions ont bien été respectées dès lors que le document graphique délimite spatialement la servitude, indique le pourcentage des logements sociaux associés et en précise la catégorie de logement locatif social.

10. En troisième lieu, cette servitude méconnaît, d'après les requérants, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et serait insuffisamment motivée par le rapport de présentation. Il résulte néanmoins du projet d'aménagement et de développement durables que la réalisation d'opérations d'habitat mixte dans les dents creuses du tissu urbain constitue un sous-objectif des orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat. La circonstance que le projet d'aménagement et de développement durables, ayant une vocation générale, ne précise pas la présence d'une telle servitude sur le secteur de Montagny ne saurait à elle seule démontrer une quelconque contrainte desdites servitudes avec ce document. De la même façon, le rapport de présentation vise le caractère de logement local social des habitations en cause, détaille la servitude en indiquant les modalités de calcul du nombre de logements, spécifie la nature des constructions projetées en R+3+C ou R+3+attique et indique le pourcentage de logements sociaux associés dans la construction. Précisément, sur ce secteur d'une surface de 5350 m², la commune note l'existence d'un potentiel de création de 130 logements et, sur la base du pourcentage retenu de 20 %, la possibilité de proposer 26 logements sociaux.

11. En quatrième lieu, les requérants voient dans le projet de la commune de construire 424 logements locatifs sociaux une atteinte portée au principe d'équilibre. Aux termes de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : (...) / b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; (...) / 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; (...) » Si le programme local de l'habitat ne prévoit qu'un minimum de 250 logements, la circonstance que la commune prévoit de dépasser ce minimum par la réalisation théorique de 424 logements ne saurait traduire, à elle seule, une incompatibilité avec les autres objectifs énoncés avec l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. En l'espèce, si le programme local de l'habitat ne prévoit qu'un minimum de 250 logements, la circonstance que la commune envisage de dépasser ce seuil par la réalisation théorique de 424 logements ne saurait traduire, à elle seule, une incompatibilité avec les autres objectifs énoncés avec l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. L'atteinte au principe d'équilibre n'est ainsi pas caractérisée.

12. Enfin, les requérants mettent en avant l'incohérence du plan local d'urbanisme instaurant une telle servitude tout en classant, simultanément, le corps de ferme contigu au titre des bâtiments patrimoniaux. Cependant, ils n'assortissent pas leur allégué des précisions suffisantes pour en apprécier le bien-fondé.

13. Par suite, le moyen, pris dans ces différentes branches, doit être rejeté.

En ce qui concerne le classement au titre des « bâtiments patrimoniaux » :

14. Aux termes de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

15. Les requérants soutiennent que le classement, au titre des « bâtiments patrimoniaux », de leur maison d'habitation implantée sur la parcelle 3199 n'est pas justifié par le plan local d'urbanisme et est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Le rapport de présentation met en évidence quatre édifices remarquables, repérés comme éléments de patrimoine au sein du cœur de ville. Il s'agit de la chapelle de l'immaculée, du château des Rubins, de la tour de Dosonche et de la tour de la Frasse. Il est ajouté qu'un « ancien corps de ferme remarquable, qui contribue à la forte qualité paysagère et patrimoniale de l'entrée sud de la ville a également été repérée », sans que ce dernier, contrairement aux quatre autres, ne soit précisément identifié par sa photo et sa localisation. Si les auteurs du document renvoient à une étude paysagère en complément du rapport de présentation, cette étude insiste sur la mise en valeur de la trame Sarde, caractérisant l'histoire architecturale de la Ville, mais ne fait aucune mention de la propriété des requérants, laquelle se situe en bordure de ce secteur. Le rapport fait également référence à une étude de recensement du patrimoine urbain, réalisée par un architecte du patrimoine. Si la propriété des requérants y est décrite comme relevant d'une « architecture appartenant à un type rural », les caractéristiques remarquables de ce bâtiment ne sont nullement détaillées. A défaut de tels éléments justifiant, à l'instar des quatre autres bâtiments, une telle identification, celle-ci est entachée d'erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne l'institution de l'emplacement réservé n° 44 :

16. Le juge vérifie que le choix de la commune de classer une parcelle en emplacement réservé n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et qu'il répond à un intérêt général. Si la commune n'est pas tenue de justifier d'un projet abouti pour créer un emplacement réservé, elle doit néanmoins justifier concrètement du contenu de ce projet.

17. L'emplacement réservé n° 44, tel que défini au plan local d'urbanisme, porte sur un « parking à l'angle de la rue de Montagny et de l'impasse de Montagny », d'une superficie de 660 m². En l'espèce, le rapport de présentation indique que les emplacements réservés du plan local d'urbanisme « sont justifiés par des besoins collectifs et ont été fondés sur la base d'études (notamment pour les traces de nouvelles voiries structurantes) réalisées par les bureaux d'études spécialisés ». Cependant, la commune ne produit aucun de ces documents et n'apporte aucun élément démontrant le besoin de création d'un nouveau parc de stationnement. Les requérants font en revanche valoir la présence de nombreux parkings automobiles à proximité immédiate du tènement concerné. Par suite, en créant cet emplacement réservé, sans justifier de la teneur de son projet, ni de sa nécessité au regard des contraintes de stationnement actuelles ou futures, les auteurs du plan local d'urbanisme ont commis une erreur manifeste d'appréciation.

18. Il résulte de tout ce qui précède que les consorts Blanc sont fondés à demander l'annulation de la délibération du 6 juin 2017, en tant qu'elle classe leur propriété au titre des bâtiments patrimoniaux et institue l'emplacement réservé n° 44 ayant pour objet d'aménagement d'un parking à l'angle de la rue de Montagny et de l'impasse de Montagny.

Sur les conclusions tendant à ce qu'il soit fait application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme :

19. Les motifs d'annulation retenus n'appellent aucune mesure de sursis à statuer en application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme.

Sur les conclusions relatives aux frais d'instance :

20. En vertu des dispositions de l'article L. 761-1, le tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge. Les conclusions présentées à ce titre par la commune de Sallanches doivent dès lors être rejetées. En revanche il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à sa charge la somme demandée par les requérants, au même titre.

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération du 6 juin 2017 portant approbation du plan local d'urbanisme, ensemble le rejet de son recours gracieux du 27 juillet sont annulés en tant qu'elle classe leur propriété au titre des bâtiments patrimoniaux et inscrite l'emplacement réservé n° 44 ayant pour objet d'aménagement d'un parking à l'angle de la rue de Montagny et de l'impasse de Montagny.

Article 2 : Les conclusions des requérants tendant au versement d'une somme au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à _____ en application des dispositions de l'article R. 751-3 du code de justice administrative et à la commune de Sallanches.

Copie en sera adressée au préfet de la Haute-Savoie.

Délibéré après l'audience du 5 octobre 2020, à laquelle siégeaient :
 , présidente,
 , premier conseiller,
 , premier conseiller.

Lue en audience publique le 15 octobre 2020.

Le rapporteur,

La présidente,

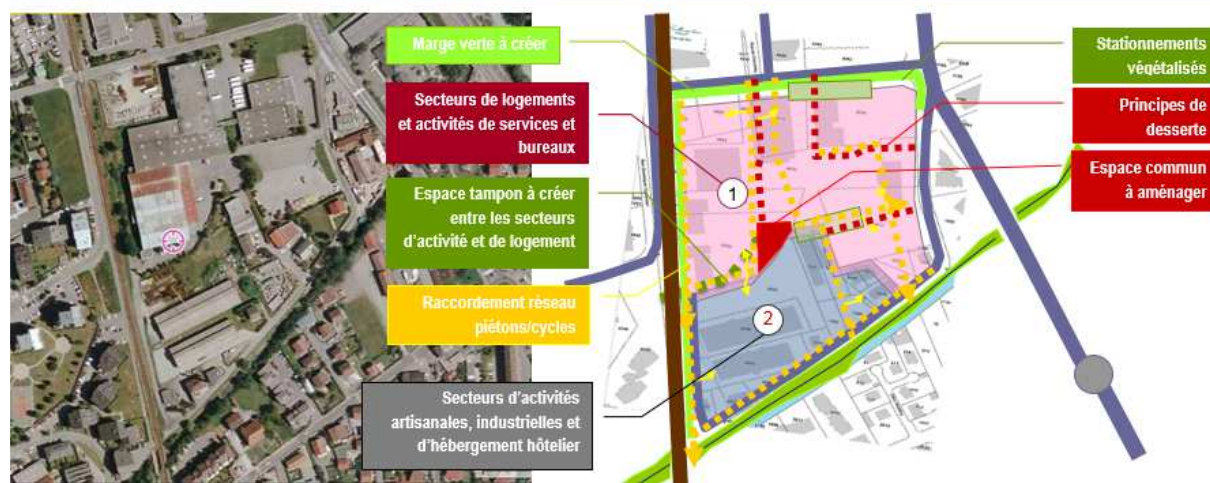
Le greffier,

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Savoie en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

ANNEXE 3 : OAP n° 2

AVANT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - QUARTIER CLOS DES BAZ



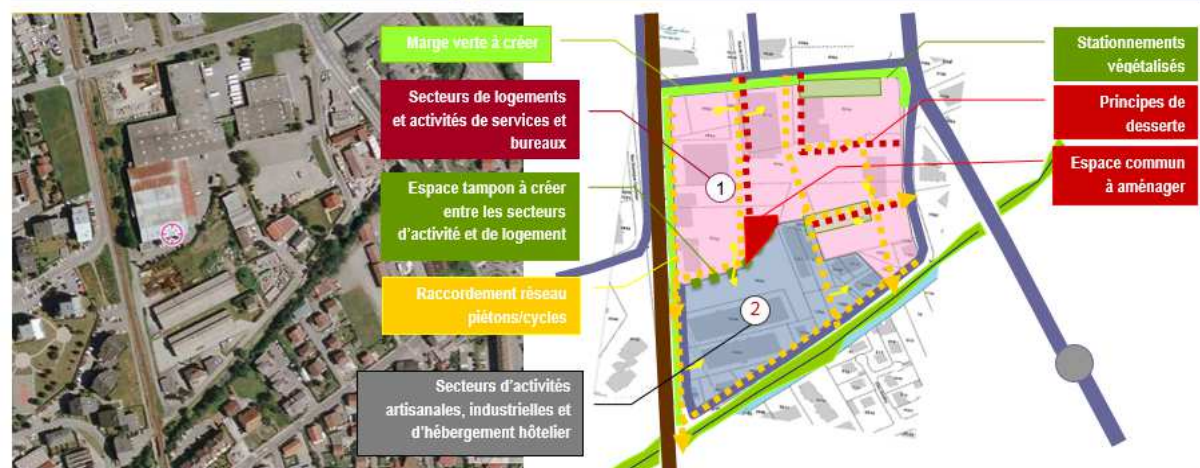
CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Plan d'aménagement d'ensemble portant au minimum sur l'un des 2 secteurs de la zone (phasage possible à l'intérieur de chaque secteur avec obligation de réaliser les portions de voies correspondant à la desserte du secteur aménagé), prenant en compte les dispositions ci-après :

- Dans le secteur 1, implantation possible de commerces inférieurs à 180 m² de surfaces de vente, bureaux et/ou artisanat non nuisant et compatible avec la fonction d'habitat. Deux commerces de même destination ne pourront être implantés côte à côte pour former une surface de vente supérieure à 180 m²
- Constructions de type petit collectif, avec obligation de réaliser au moins 2/3 de la surface en logements et avec un minimum de 20% de la surface de plancher logements destinés à des logements aidés. L'implantation devra permettre le maintien de 3 percées visuelles nord/sud d'une largeur de 14,50 m à 16,50 m minimum depuis la rue du Clos des Baz en parallèle de la Sallanche
- Création de voies de desserte traversantes, assurant à moyen terme un maillage du quartier
- Végétalisation des espaces de stationnements et limitation des surfaces imperméabilisées /dispositif masquant les stationnements le long de la rue Gal Montfort
- Création d'un espace tampon végétalisé entre les secteurs 1 et 2
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Respect des principes de desserte des futurs secteurs

APRES

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - QUARTIER CLOS DES BAZ



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Plan d'aménagement d'ensemble portant au minimum sur l'un des 2 secteurs de la zone (phasage possible à l'intérieur de chaque secteur avec obligation de réaliser les portions de voies correspondant à la desserte du secteur aménagé), prenant en compte les dispositions ci-après :

- Dans le secteur 1, implantation possible de commerces inférieurs à 180 m² de surfaces de vente, bureaux et/ou artisanat non nuisant et compatible avec la fonction d'habitat. Deux commerces de même destination ne pourront être implantés côte à côte pour former une surface de vente supérieure à 180 m²
- Constructions de type petit collectif, avec obligation de réaliser au moins 2/3 de la surface en logements et avec un minimum de 30 % de la surface de plancher logements destinés à des logements aidés. L'implantation devra permettre le maintien de 3 percées visuelles nord/sud d'une largeur de 14,50 m à 16,50 m minimum depuis la rue du Clos des Baz en parallèle de la Sallanche
- Création de voies de desserte traversantes, assurant à moyen terme un maillage du quartier
- Végétalisation des espaces de stationnements et limitation des surfaces imperméabilisées /dispositif masquant les stationnements le long de la rue Gal Montfort
- Création d'un espace tampon végétalisé entre les secteurs 1 et 2
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Respect des principes de desserte des futurs secteurs