

**DÉPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE**

**COMMUNE DE SALLANCHES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
MODIFICATION N°3 DU PLU**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

# **Table des matières**

## **1-Dispositions administratives préalables**

Nature du projet soumis à l'enquête  
Objet de l'enquête publique  
Prescription de l'enquête  
Désignation du commissaire enquêteur  
Cadre juridique

## **2-Composition du dossier de l'enquête**

## **3-Organisation de l'enquête**

Historique et contacts préalables  
Mesures de publicité

## **4-Déroulement de l'enquête**

Accueil du public  
Ambiance de l'enquête  
Registre d'enquête  
Observations consignées aux : registre papier, registre dématérialisé, notes, courriers ou courriels annexés aux registres  
Permanences en mairie de Sallanches

## **5-Présentation du projet**

## **6-Examen, analyse des observations, avis ou remarques formulés par le public**

## **7-Procès-verbal de synthèse**

## **1. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES**

La commune de Sallanches souhaite mettre en œuvre une modification n°3 de son PLU approuvé le 6 juin 2017.

Par arrêté municipal n° 2023 1164 en date du 11 décembre 2023, en application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement, le Maire de la commune a décidé de procéder à l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de la commune.

Monsieur Jean Paul Bron, ingénieur retraité, demeurant 30 impasse du Four, 74930 à PERS-JUSSY, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble par décision n°E23000185/38 en date du 22.11.2023.

### **Cadre juridique - Mention des textes requis**

Code général des collectivités territoriales

Code de l'urbanisme : article L.153-36 et suivants

Code de l'environnement : articles L. 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants

## **2-COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE**

1-Arrêté n°2023 1164 en date du 11/12/2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de la commune.

2-Avis des personnes publiques associées

3-Décision de la mission régionale d'autorité environnementale MRAe 2023-ARA-AC-3213 en date du 17octobre 2023.

4-Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

5-Avis de la DDT (Préfet).

6-Rapport de présentation

## 3-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### Historique et contacts préalables

- 22.11.2023 : Nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble.
- 01.12.2023 : Contact avec Madame Chabas Catherine, responsable service urbanisme de la commune de Sallanches pour fixer les modalités de l'enquête.
- 11.12.2023 : Arrêté municipal n° 2023 1164 pour mise à l'enquête publique de la modification n°3 du PLU.
- 11/01/2024 : Ouverture de l'enquête publique et visas des pièces du dossier d'enquête.
- 12.02.2024 : Fermeture de l'enquête publique et clôture du registre par le CE à 17h00.
- 15.02.2024 : Présentation du procès-verbal d'enquête à Monsieur Georges Morand Maire de Sallanches et Madame Chabas Catherine responsable du service urbanisme
- 26.02.2024 : Envoi du rapport et des conclusions à la commune de Sallanches et au Tribunal Administratif de Grenoble

### **Mesures de publicité**

Les dispositions prévues par la loi en pareil cas ont été respectées.

#### **- Publicité sur les journaux**

Le Dauphiné Libéré du 18.12.2023  
Messenger du 14.12.2023

Le Dauphiné Libéré du 15.01.2024  
Messenger du 18.01.2024

#### **- Publicité par affichage**

L'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique prescrite par arrêté n° 2023 1164 en date du 11/12/2023 portant sur l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune de Sallanches a été assuré sur le panneau d'affichage de la mairie de Sallanches et sur les panneaux situés sur les différents secteurs de la commune, par une affiche format A2 sur un fond jaune fluo,

La publicité de l'enquête a également été portée sur le panneau lumineux d'information de la commune et sur le site de la commune via le lien <https://www.registre-dematerialise.fr/5056>

Un accès gratuit au dossier a été garanti sur un poste informatique accessible aux jours d'ouverture de la mairie. Le dossier d'enquête publique était communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais.

Je considère que la publicité de l'enquête a permis aux administrés de la commune de prendre connaissance du dossier, d'accéder aux permanences du commissaire enquêteur et de produire des observations sur le registre papier, sur le registre dématérialisé, par courriels et par courriers.

### **Dossier**

Conforme à la réglementation, il a été tenu à la disposition du public du 11.01.2024 au 12.02.2024 inclus à 17h00, pendant les heures d'ouverture de la mairie de Sallanches.

Pendant cette période d'enquête, le dossier comprenant l'ensemble des pièces précitées et le registre d'enquête étaient disponibles en mairie de Sallanches, siège de l'enquête, où chacun pouvait consigner ses observations ou les adresser, par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie de Sallanches, 30 quai de l'hôtel de ville- BP. 117-74106 Sallanches cédex.

Le dossier dématérialisé pouvait également être consulté sur le site de la commune de Sallanches à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5056>

Le public pouvait déposer ses contributions directement sur le registre dématérialisé sécurisé.

Il pouvait également transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête via l'adresse courriel : [enquete-publique-5056@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5056@registre-dematerialise.fr).

Les observations transmises par courriel étaient publiées dans le registre dématérialisé et consultable à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5056>

## **4-DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **Accueil du public**

Le public a été accueilli dans une salle de réunion mise à disposition de l'enquête pour les permanences. Les tables étaient suffisamment grandes pour consulter avec aisance les dossiers. La confidentialité a été assurée car le public pouvait attendre à l'extérieur de la salle.

### **Ambiance de l'enquête**

Aucun incident à signaler.

### **Registre d'enquête**

Le 12.02.2024 à 17h00, le registre d'enquête d'utilité publique, ouvert et paraphé par mes soins, a été clos et signé par mes soins.

### **Observations consignées aux registres, notes, courriers, courriels annexés aux registres**

*Courriers annexés au registre :7*

*Observations registre dématérialisé :30*

*Observations registre papier en mairie de Sallanches : 5*

*Personnes venues se renseigner pendant les permanences sans laisser d'observation : 5*

### **Permanences en mairie de Sallanches**

- le 11.01.2024 de 09 h00 à 12 h00
- le 19.01.2024 de 13 h00 à 17 h00
- le 31.01.2024 de 09 h00 à 12 h00
- le 12.02.2024 de 13 h30 à 17 h00

## 5. PRÉSENTATION DU PROJET

***L'ARRÊTE MUNICIPAL N° AM\_2023\_0719 ENGAGEANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU SOULIGNAIT LES OBJECTIFS SUIVANTS :***

▪ ***1 -L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU dite de « Saint-Joseph Nord »***

Pour rappel, dans sa délibération du 18/08/2023 le conseil municipal de Sallanches a justifié l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint Joseph Nord ».

Cette zone AU de « Saint-Joseph Nord a été à juste titre répertoriée comme un secteur stratégique proche du centre historique, susceptible d'accueillir des équipements d'intérêt général des logements ou des activités permettant la diversité des destinations urbaines qui caractérisent une ville de la dimension de Sallanches.

Ainsi la commune projette sur ce secteur la réalisation de :

➤ ***D'une nouvelle maison de retraite.***

D'une capacité de 120 places destinée à remplacer la résidence actuelle EHPAD conçue dans les années 80 avec des chambres **sans confort sanitaire**.

➤ ***Des logements locatifs sociaux.***

Le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH) validé par l'intercommunalité en 2022 prévoit, entre 2022 et 2028 la création de 259 logements sociaux sur la commune. Pour atteindre les objectifs du PLH, il s'avère nécessaire de créer au moins 120 logements sociaux sur la zone dite de « Saint-Joseph Nord ».

➤ ***D'un nouvel hôtel.***

La commune de Sallanches ne dispose que de 4 hôtels dont 3 en entrée Nord et un au centre-ville pour un total de 196 chambres, ce qui reste faible au regard de la demande et notamment des professionnels qui viennent travailler sur le territoire du pays du Mont-

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

L'accueil de ces projets, sur la zone AU, est une réponse apportée à des besoins urgents d'aménagement et d'équipement du territoire communal et ne constitue pas une simple opportunité foncière mais correspond à une réflexion cohérente d'ensemble. Les zones Ue et AU existantes répertoriées au PLU destinées aux équipements d'intérêt général et collectif ne peuvent objectivement satisfaire à l'accueil des projets précités.

Nouveau règlement graphique ;



Modification du règlement écrit

En secteur Ue2, seuls sont autorisées :

- La création d'une maison de retraite
- La réalisation de logements sociaux, avec possibilité de mixité, répartis selon les prescriptions du PLH ;
- La création d'hébergement hôtelier accompagné si nécessaire de restauration.

Le règlement écrit précise en article 12 les règles de stationnement pour l'hébergement hôtelier, la maison de retraite et les logements. S'agissant des logements, il est demandé 2 places de stationnement par logements dont 75% enterrées ou intégrées au bâtiment principal, sans préciser s'il s'agit de parkings ou de garages.

- **2-Le reclassement d'une partie du secteur « des Tronchets d'en bas » de la zone Uc (densification plus importante) à la zone Ud (densification moindre).**

Dans un souci de cohérence urbaine et de paysage bâti environnant, il est apparu souhaitable que la partie de la zone Uc du secteur des « Tronchets d'en bas » bordant la route départementale et composée de maisons individuelles puisse disposer des mêmes règles de hauteur et d'emprise au sol que l'ensemble des terrains environnants.

La partie concernée de la zone Uc sera reclassée en zone Ud moins dense, l'autre partie, dans un même souci de cohérence urbaine et du paysage bâti, étant maintenue en zone Uc.

Règlement graphique modifié



### ▪ 3-L'extension et le confortement de la zone Ue destinée aux sports et loisirs

Le reclassement d'une partie de la zone Ud en zone Ue permettra d'opérer une continuité géographique de la zone Ue et de réaliser un « parcours de santé » depuis les terrains de rugby et la forêt voisine, en liaison avec la piscine et les jeux aquatiques. Il s'agit d'une modification permettant, à travers la cohérence urbaine recherchée, la valorisation de ce secteur dédié aux sports et aux loisirs et la création d'une nouvelle activité sportive.

Nouveau règlement graphique



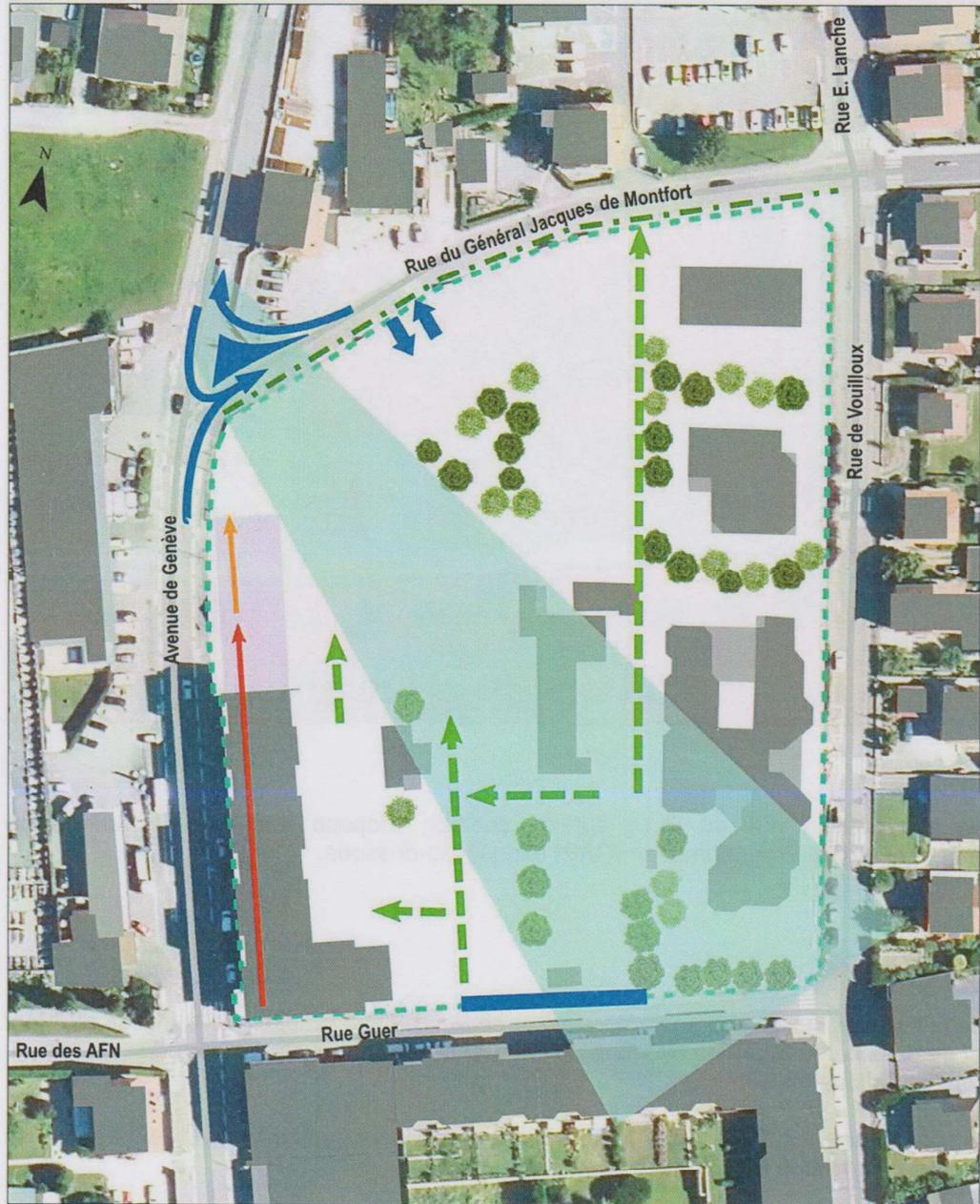
### ▪ 4-La réalisation d'une nouvelle OAP sur l'îlot situé entre l'avenue de Genève, les rue Général Montfort, Vouilloux et Guer

- Les enjeux majeurs sur ce site sont de valoriser cette première fenêtre sur le massif du Mont-Blanc et de dessiner la future architecture de l'entrée Nord de la ville.
- Offrir un cône de vue sur le massif du Mont-Blanc afin de marquer qualitativement l'entrée de ville Nord.
- Structurer le front de rue de l'avenue de Genève et le cœur d'îlot. Assurer les continuités douces à l'intérieur de l'îlot et le long de la rue du Général Montfort.

La modification n°3 du PLU propose sur ce secteur une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui portera le n°7.

Les prescriptions de l'OAP n°7 à respecter concernent :

- L'implantation et la volumétrie des constructions avec notamment le dégagement d'un cône de vue à l'intérieur duquel les gabarits seront limités selon l'impact visuel des projets sur le massif du Mont-Blanc.
- La desserte et les cheminements avec notamment le maillage sur l'ensemble de l'îlot des circulations douces intra et extra quartier, une continuité cycles qui sera assurée le long de la rue du Général Monfort et intégrée en tout ou partie dans le périmètre de l'opération.
- Les règles de stationnement avec notamment l'obligation de réaliser en sous-sol 75% des places de stationnements pour les opérations de plus de 10 logements.
- Les espaces verts et les espaces communs avec notamment l'exigence du traitement paysager d'un cœur d'îlot soigné.



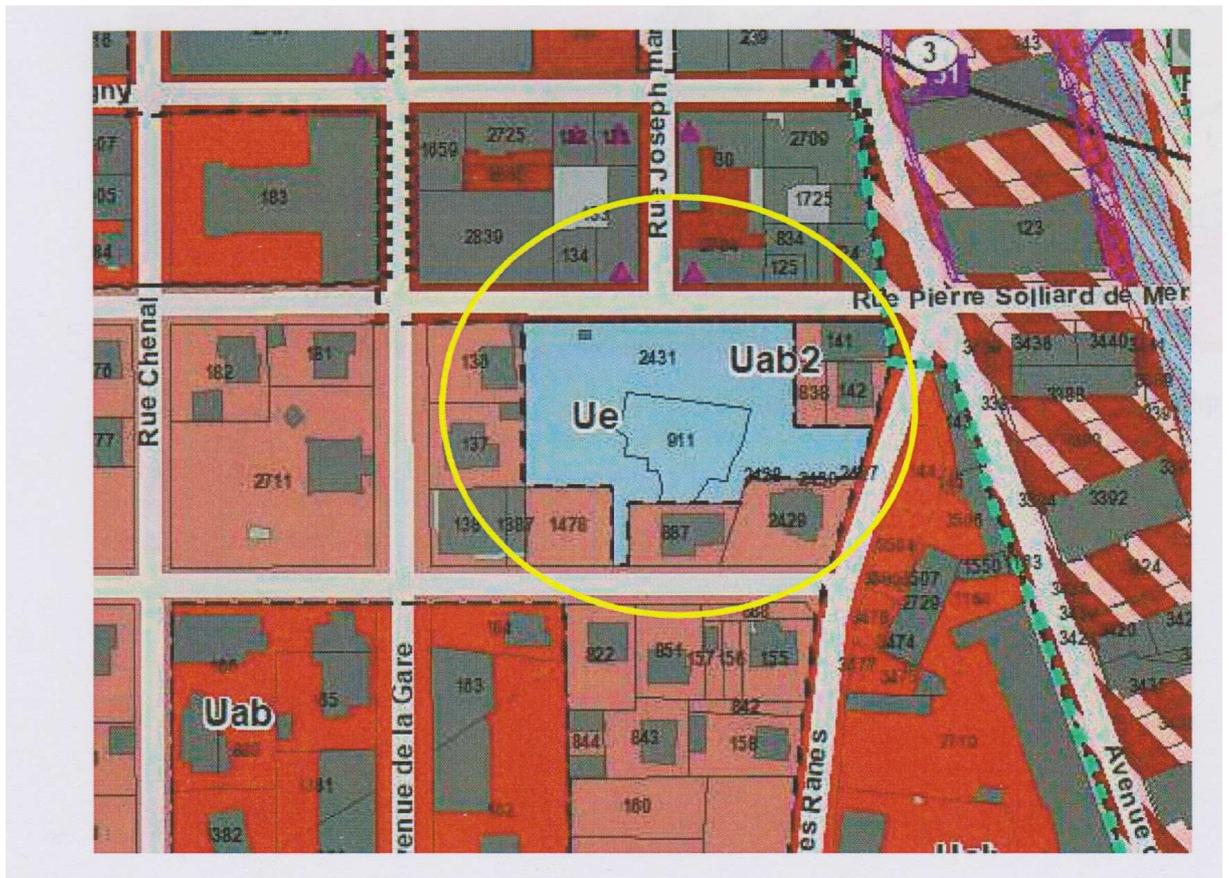
- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Cône de vue à urbanisation limitée (sur le Mont Blanc)</li> <li> Accès routier. Pour des raisons de sécurité, l'accès rue Gal Montfort ne pourra être plus proche de l'avenue de Genève en cohérence avec l'aménagement du nouveau carrefour.</li> <li> Accès au parking et à la résidence privée reste à déterminer le long de la rue Guer.</li> <li> Réaménagement carrefour rue Gal Montfort - Avenue de Genève</li> <li> Emprise bâti obligatoire</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Liaisons piétonnes et cycles</li> <li> Trame piste/bande cyclable<br/>Selon alignement à déterminer</li> <li> Implantation du bâti futur en alignement du bâti existant av. de Genève avec un gabarit obligatoire de R+3+C</li> <li> Implantation du bâti futur en alignement du bâti existant av. de Genève avec un gabarit obligatoire de R+3 toit terrasse ou R+2+C (gabarit final à déterminer en fonction du projet et son intégration).</li> <li> Périmètre OAP</li> </ul> |
|---|---|



- **6-Le classement du parking de la Paix qui constitue un équipement public, en zone Ue d'intérêt général et collectif**

Dans un souci de cohérence urbaine, le parking de la Paix proche de la place Charles Albert, actuellement situé en zone Uab est reclassé en zone Ue d'intérêt général et collectif.

Nouveau règlement graphique



- **7-Réduction de certaines zone U situées en périphérie du territoire communal, principalement sur les coteaux, et leur reclassement en zones agricole ou naturelle, soit pour des raisons de cohérence, soit en raison de la spécificité des terrains concernés.**

7-1- Le secteur de Sainte Anne réservé à la pratique de l'agriculture et initialement classé en secteur Uda sera reclassé en zone A. Le reclassement porte sur une superficie de 21246m<sup>2</sup>.

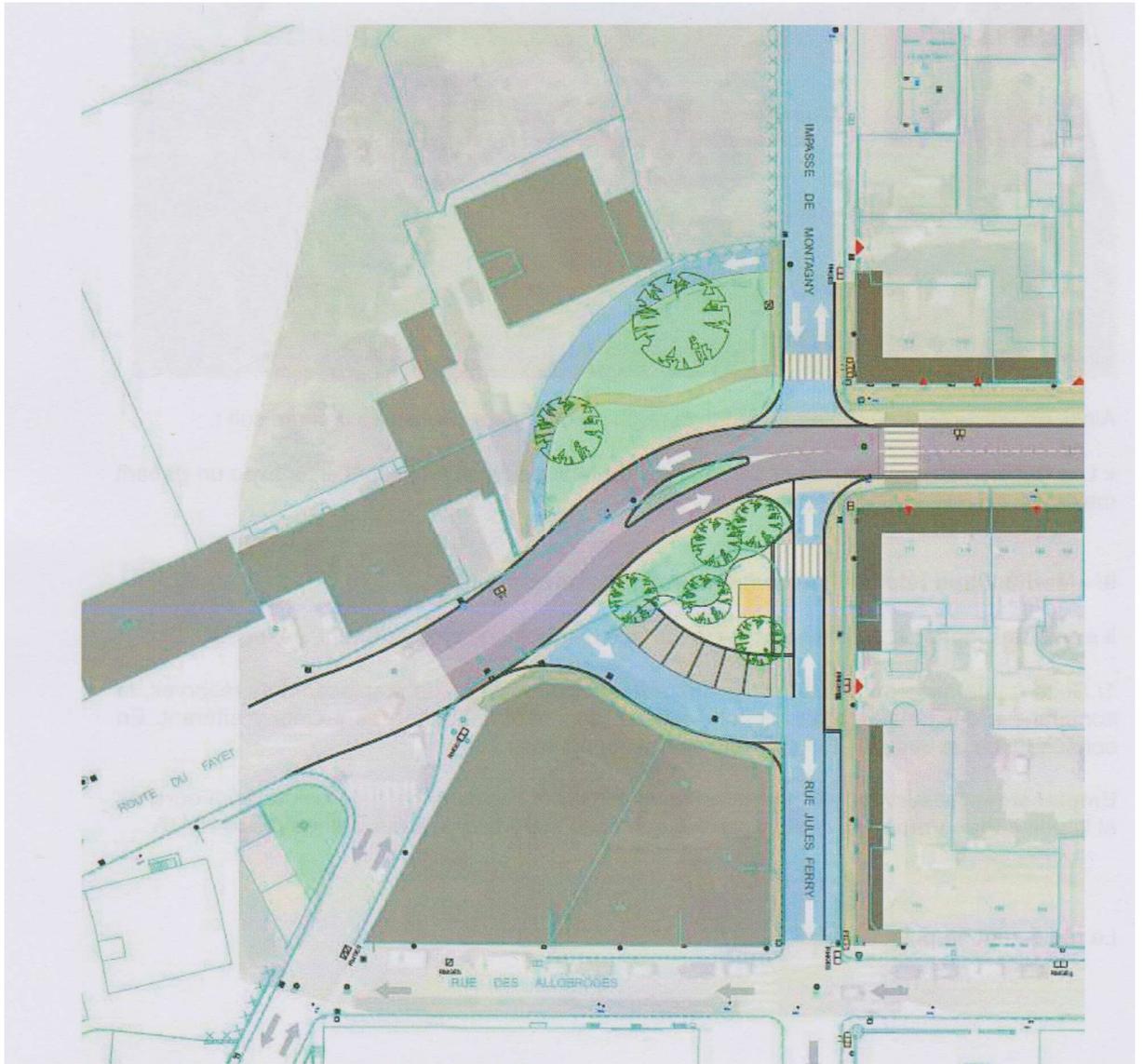
7-2- Dans le secteur des Granges, des parcelles classées en Uda sont en emprise sur la zone N sans justification particulière. Le reclassement en zone N porte sur une superficie de 2059m<sup>2</sup>.

7-3- Dans le secteur des Combes, des parcelles classées en Uda sont en emprise sur une vaste et cohérente zone naturelle. Ces parcelles sont par ailleurs en forte pente et difficiles d'accès. Ces parcelles seront reclassées en zone naturelle pour une superficie de 2460m<sup>2</sup>.

7-4- Dans le secteur Sous les bottoliers, une zone agricole a été instaurée en bordure de la RD 1205. Il est proposé d'augmenter légèrement cette zone agricole sans affecter ni remettre en cause l'urbanisation existante pour une superficie de 1501m<sup>2</sup>.

- **8- Dispositions en vue de préserver la place du Midi**

Sur la place du Midi située en zone Ua, il convient de préserver les vues sur la chaîne du Mont-Blanc afin de mettre en cohérence les opérations de réaménagement du bâti existant avec l'aménagement de la place. Il est donc nécessaire de conserver le gabarit des bâtiments existants.



▪ **9- Modification relatives aux emplacements réservés**

Il s'agit de supprimer, créer et rectifier la surface de quelques emplacement réservés.

*Emplacement réserver n°48*

Canalisation du torrent et bac de décantation route des fourches et lieu-dit « plan Vernet ». Cette suppression a été validée par le SM3A.

*Emplacement réservé n°45*

Création d'un captage d'eau potable au lieu-dit « Bossey » sur la parcelle 251C 1061 d'une surface de 5555m<sup>2</sup>.

*Emplacement réservé n°33*

Création d'un giratoire à l'intersection RD1205/chemin du Grand Pré

*Emplacement réservé n°4*

Création d'un aménagement routier au carrefour entre la rue du Général de Montfort et l'avenue de Genève. Surface 180m<sup>2</sup>

*Emplacement réservé n°5*

Création d'une liaison mode doux entre la rue André Lasquin et les ilettes. Parcelles B3571. Surface 2527m<sup>2</sup>.

*Emplacement réservé n°42*

Rectification d'une erreur de surface pour le parking quai de Warens indiquée par erreur à 2545m<sup>2</sup> au lieu de 840m<sup>2</sup>.

▪ **10-Le « toilettage du règlement écrit**

Après plusieurs années de fonctionnement du PLU de la commune, approuvé le 6 juin 2017, la nécessité de procéder à un toilettage du règlement écrit est apparu à la fois pour sécuriser juridiquement les « autorisations droits des sols », et pour modifier ou compléter certaines règles. Il s'agit également d'améliorer la lisibilité du document écrit, de simplifier son interprétation, de se conformer à l'évolution des règles d'urbanisme et permettre au service instructeur d'apporter des réponses sûres aux demandes présentées.

Le toilettage porte sur le changement de destination d'un local, les réhabilitations, les extensions, les annexes, les panneaux solaires au sol, les accès aux constructions, les raccordements aux réseaux, les prospectes, l'implantation des piscines, les secteurs concernés par le PPR, l'aspect extérieur des constructions, les places de stationnement, les terrassements, les espaces végétalisés.

Pour accompagner l'évolution des modes de vie en développant une offre de logements adaptée et se conformer au PLH de la communauté de communes du pays du Mont-Blanc, le toilettage modifie également les pourcentages relatifs à la typologie des logements sociaux dans les secteurs concernés.

***Quelques incohérences ou omissions ont été relevées dans le règlement de l'OAP 7 et dans le toilettage du règlement écrit, elles devront être corrigées dans le document définitif.***

*Point 4/ du rapport de présentation : la réalisation d'une nouvelle OAP sur l'îlot situé entre l'avenue de Genève, les rues du général de Monfort, Vouilloux et Guer.*

### **Texte prescription de l'OAP n°7 page 17**

*Dans le paragraphe stationnements :il est indiqué : « les surfaces non bâties de l'îlot seront destinées au stationnement »*

*Cette rédaction est impropre dans la mesure où elle laisse supposer que les espaces verts et paysagers sont exclus.*

*Une rédaction plus appropriée serait : « les surfaces non bâties et non affectées aux stationnements seront destinées aux espaces verts et paysagers ».*

### **Point 10/rapport de présentation « toilettage du règlement écrit » :**

*Incohérences ou omissions relevées :*

*Point 6/article3 : oubli de mentionner la zone Uc, concernée au même titre que les autres zones.*

*Point 14/ article 7 : oubli de mentionner les zones Ue et Ut, concernées aussi par le schéma d'explication.*

*Point 16/article 11 : oubli de mentionner la zone Ua (concernée au même titre que les autres zones) et inexactitude dans la définition de la règle existante. En effet, en zone Ua et Ub la règle existante est la suivante : « Les mouvements de toiture, fenêtres de toit sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti ».*

*Aussi, il convient d'ajouter la zone UA, de préciser la règle existante exacte pour les zones Ua et Ub, et de confirmer que la modification de la règle telle que proposée dans la modification, à savoir : les ouvertures en toitures, types lucarnes ou fenêtres de toit, sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve d'être limitées dans leur dimension, leur nombre et leur positionnement et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti. », concerne les zones Ua et Ub.*

### **Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale délibéré le 17/10/2023**

Avis n°2023-ARA-AC-3213

Le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sallanches, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ; il ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

### **Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).**

La commission émet un avis favorable à l'unanimité au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint -Joseph Nord » et demande à la commune d'adopter un zonage adapté au projet de type U indicé associé à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La CDPENAF considère que la compensation évoquée par la commune est inadaptée dans la mesure où le reclassement est issu pour une large partie d'une décision de justice.

***Avis de la DDT (Préfet) du 22/01/2024***

Il formule un avis favorable à la modification n°3 du PLU et invite la commune à prendre en compte les observations formulées. Notamment celles relevant des règles liées au stationnement et aux projets photovoltaïques.

***Avis CCI Haute-Savoie***

La CCI Haute-Savoie émet un avis favorable à la modification N°3 du PLU.

***Avis SNCF***

La SNCF transmet à la commune un porter à connaissance et un ensemble de règles et servitudes à annexer au document.

**Communauté de Communes de la Vallée de Thônes**

La CCVT n'a aucune observation à formuler.

**6. ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC**

***REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ***

**1- Anonyme**

Dans le secteur de Nant Cruy, il y a tout un secteur en zone A perdu entre différentes zones N. Pourquoi ne pas basculer cette zone A en zone N ou tout du moins une grande partie ?

Le chemin rural de Prémont menant à plusieurs habitations pourrait être reclassé au moins partiellement en voie communale.

**Avis CE**

La modification n°3 n'a pas retenu de reclassement sur le secteur de Nant-Cruy.

Suite à votre demande la municipalité pourra, si elle le juge utile, étudier la possibilité de reclasser le chemin rural de Prémont. (hors du champ de cette enquête).

**2-Anonyme**

Pourriez-vous préciser quelles sont les zones concernées par la réduction de certaines zone U situées en périphérie du territoire sur les coteaux et leur reclassement en zone A ou N ?

**Avis CE**

Les secteurs concernés sont : « Sainte Anne », « Les Granges », « sous les Bottolliers », « Les Combes »

**3-Anonyme**

Le toilettage du règlement écrit est vraiment nécessaire. Beaucoup de projets ont été refusés pour des raisons subjectives. Les élus préfèrent le traditionnel au design. Les règles doivent être respectées, mais seulement si, elles sont écrites et applicables à tout le monde.

#### **Avis CE**

Les évolutions du règlement écrit visent à intégrer le retour d'expérience lié à la mise en œuvre du PLU depuis 2017 et s'inscrivent pour leur grande majorité dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'aménagement.

En matière d'architecture, le règlement n'exclut pas la possibilité d'une écriture architecturale contemporaine.

Le règlement écrit ou graphique s'applique bien entendu à tous les projets.

#### **4-Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

#### **AVIS CE**

Voir réponse globale

#### **5- Anonyme**

Observation sans rapport avec l'enquête

#### **6- Anonyme**

La procédure relative à la modification n°3 comprend une délibération du conseil municipal pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Saint Joseph Nord » et un arrêté comprenant 9 autres points non présentés au conseil municipal. Cette procédure est- elle normale ?

#### **Avis CE**

La procédure suivie par la commune est conforme au code de l'urbanisme. A l'issue de l'enquête publique, la modification n°3 sera soumise au vote du conseil municipal pour la totalité des points soumis à l'enquête publique.

#### **7- Madame Pelizzari Yanick**

Elle s'oppose au déclassement des parcelles 2932 et 3346 actuellement classées en zone UD en vue de l'extension et du confortement de la zone Ue destinée aux sports et loisirs. Contrairement à ce qui est présenté dans le projet de déclassement, la très grande zone Ue déjà existante n'est pas coupée en deux par la zone Ud : la continuité de la zone Ue est assurée entre les stades et la piscine par de nombreuses parcelles inexploitées entre la route des Follieux et la voie verte route de l'Arve.

Le déclassement des parcelles B 2932 et 3346 créerait une découpe illogique dans la zone Ud, formant un décrochement séparé de la zone de la piscine par la route des Follieux et le stade de l'avenue Gruffat, et laissant un îlot construit et plusieurs maisons au milieu de la zone Ue.

*La question de la continuité de la zone Ue n'est donc pas un motif recevable.*

Il considère que les parcelles retenues pour le parcours de santé ne sont pas les plus appropriées pour cet usage.

S'agissant de l'estimation des parcelles concernées par le déclassement, il fait part de plusieurs discussions intervenues avec la commune, et n'ayant pas abouties.

### **Avis CE**

Le reclassement d'une partie de la zone Ud en zone Ue permet bien d'opérer une continuité géographique de la zone Ue et de réaliser un « parcours de santé » depuis les terrains de rugby et la forêt voisine, en liaison avec la piscine et les jeux aquatiques.

La valorisation de ce secteur dédié aux sports et aux loisirs paraît cohérente.

### **8-Anonyme**

La modification du PLU prévoit des déclassements de terrains de la zone Uda pour les faire passer en Ue, ou A ou N.

Les propriétaires concernés ont-ils été informés personnellement de ces projets de déclassement ?

### **Avis CE**

Les propriétaires concernés ne sont jamais avertis personnellement. Ils bénéficient des mesures de publicité réglementaires de l'enquête publique.

### **9- Anonyme**

Lors de la révision n°3 du PLU de la commune en 2017, la commission d'enquête, constatant dans le document présenté à l'enquête de nombreux points de réserves qui ne pouvaient être levés sans une refonte importante du document, avait émis un avis défavorable

Les réserves relevées par la commission d'enquête en 2017 ont-elles été corrigées à l'occasion de la modification n°3, en particulier en déclassant les terrains classés rouge par le PPRn.

### **Avis CE**

Les terrains classés en zone rouge du PPRn sont de faits inconstructibles.

### **10- Anonyme**

De quoi s'agit-il ? Construction d'un EHPAD, de logements sociaux, d'un hôtel, sur un tènement municipal actuellement inconstructible, et objet de la présente modification pour le rendre constructible.

Le projet de réalisation d'un hôtel, d'un EHPAD n'a d'autre objet que de masquer le souhait de Monsieur le Maire, de construire encore des logements.

Concernant les logements sociaux, l'observation mentionne que trois ou quatre permis de construire ont été accordés depuis de long mois voire des années, mais le commencement des travaux est suspendu en raison des difficultés pour obtenir les financements.

#### **Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

Voir réponse globale

#### **11- Anonyme**

Vous déclassez des terrains sur les coteaux de Saint-Roch et de Saint-Martin sans vraie justification, mais pourquoi maintenir en zone constructible des terrains de la plaine classés en zone rouge du Plan de Prévention des risques naturels ?

#### **Avis CE**

Les terrains classés en zone rouge du PPRn sont de faits inconstructibles.

#### **12- Anonyme**

Trop de projets immobiliers non accessibles à une partie de la population. Il faut absolument favoriser les logements sociaux. Le projet d'un hôtel me semble inutile.

Trop peu d'espaces verts en ville.

L'idée de la place Charles Albert transformée en espace vert est une bonne idée. Favoriser le déplacement à pied ou à vélo.

#### **Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

Voir réponse globale

#### **13- Initiatives citoyennes pour Sallanches**

Avis très négatif pour l'implantation d'un hôtel. Ils sont opposés à la consommation de foncier pour cet usage estimant qu'il n'y a pas de besoin avéré d'un nouvel hôtel sur Sallanches.

Il est nécessaire de privilégier l'hébergement principal préconisé dans le PLH.

Ils sont favorables à la création de logements sociaux sur cette parcelle, qui répond à de réelles problématiques de logement sur le territoire, sous- réserve :

- 1) Qu'il n'y ait pas d'autre espace déjà artificialisé pouvant répondre à ce besoin,
- 2) Qu'une partie significative de cette parcelle soit maintenue en espace vert.

S'agissant de l'EHPAD, cette destination semble peu probable au vu de l'inadéquation de la localisation et des difficultés de recrutement.

#### **Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

**Avis CE**

Voir réponse globale

**14- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

**Avis CE**

Voir réponse globale

**15- Anonyme**

La localisation prévue pour un nouvel hôtel se situe une nouvelle fois loin du centre-ville. La création de l'EHPAD est trop éloignée de l'hôpital.

**Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

Voir réponse globale

**16- MARIE François « Sallanches une équipe, un territoire »**

Pour la complète compréhension de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers, pouvez-vous demander à la mairie ou à la DDT le texte complet de la décision de justice évoquée par la CDPENAF et la DDT, et l'insérer dans votre rapport d'enquête ?

**Avis CE**

La commune de Sallanches a bien prévu de modifier le rapport de présentation pour préciser que le reclassement de 2,72 ha en A ou N est lié pour une large partie à la mise en œuvre d'une décision de justice. De fait, quelle que soit la nature de ce reclassement, comptablement il s'ajoute bien aux zones A ou N de la commune.

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de produire dans son rapport des décisions de justice concernant une commune.

**17- Anonyme**

Je dis stop à l'urbanisation de la ville de Sallanches. Gardons notre ville tranquille et à taille humaine

**Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »  
Voir réponse globale

### **18- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »  
La ville de Sallanches n'est-elle pas assez responsable pour protéger la nature ? Avons-nous les infrastructures suffisantes et adaptées aux projets de la commune ?

### **Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »  
Voir réponse globale

### **19-Anonyme**

La première partie du rapport porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Saint-Joseph Nord ».

Il ajoute : cela fait plus de 20 ans que l'on parle dans la vallée de l'Arve, de la problématique du logement abordable, de la rareté du foncier, du coût et de la pollution engendrée par les mobilités pendulaires et pourtant rien ne change.

En l'absence de documents de planification intercommunaux intégrant véritablement les problématiques à l'échelle de la vallée, les modifications successives de PLU ne donnent que l'impression d'un urbanisme au coup par coup, par opportunité foncière.  
La planification et les normes n'ont pas bonne presse ces derniers temps. Pourtant l'observation du réel permet de constater que le marché ne se régule pas de lui-même et que l'addition des intérêts particuliers ne concourt pas en urbanisme à l'intérêt général.

### **Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »  
Voir réponse globale

### **20- Anonyme**

Les observations portent sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Saint-Joseph Nord » et plus généralement sur l'urbanisation de la ville. Il ou elle conclut : avant de courir après une croissance délétère, il serait bon de mener la réflexion sur l'existant, de permettre un quotidien plus agréable en envisageant des espaces verts centraux.

### **Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »  
Voir réponse globale

**21- Pélizzari Yanick**

Elle complète sa contribution n°7 avec une proposition de négociation avec la ville.

**Avis CE**

Confirme sa réponse au n°7.  
La négociation appartient à la ville de Sallanches.

**22- Anonyme**

Il souhaite l'implantation de logements sociaux sur le secteur « Saint-Joseph Nord » avec des espaces verts suffisants. Il est opposé à la construction de l'hôtel.

**Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »  
Voir réponse globale

**23- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

**Avis CE**

Voir réponse globale

**24- Mosset Eric**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

**Avis CE**

Voir réponse globale

**25- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

**Avis CE**

Voir réponse globale

**26- Leturgie Florent**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

**Avis CE**

Voir réponse globale

**27- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

**Avis CE**

Voir réponse globale

**28- Socquet Georges**

La contribution porte sur des parcelles cadastrées 1617 et 1618 aux iles Sud.

**Avis CE**

Cette contribution ne concerne pas la modification n°3.

**29- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

**Avis CE**

Voir réponse globale

**30- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

**Avis CE**

Voir réponse globale

**COURRIERS ANNEXÉS AU REGISTRE**

1- Madame Gauthier-Poettoz Catherine

- Monsieur Gauthier Sébastien

Leur demande concerne la parcelle cadastrée n° 4167, route de Reninge, lieu-dit « les Rassettes » grevée par l'emplacement réservé n°9.

#### **Avis CE**

L'emplacement réservé n°9 n'est pas concerné par la modification n°3 du PLU. Il est donc bien conservé au document d'urbanisme en vigueur. Vous pouvez, éventuellement solliciter la commune pour l'achat de l'emprise.

#### **2- Madame Juguet-Covex Bleuette**

Elle souhaite ne conserver que 800m<sup>2</sup> environ de terrain en zone constructible autour de son habitation située au 264 route des Bottoliers et cadastré 2759. Le reste de la parcelle étant considéré non constructible car régulièrement inondé. Ceci pour lui permettre de réduire des droits de succession trop importants eu égard à ses revenus.

#### **Avis CE**

La commune pourra étudier, avec bienveillance, la possibilité, d'accéder à cette demande.

#### **3- Monsieur Devouassoux pour la société AU 1 Bis**

En qualité de représentant de Madame Soquet Chantal, il sollicite pour sa cliente la confirmation du maintien du classement en zone d'urbanisation future de la parcelle cadastrée section 246 A n°639.

#### **Avis CE**

La modification n°3 du PLU permet d'ouvrir à l'urbanisation la zone Au du secteur « Saint-Joseph Nord ».

L'évocation dans le projet soumis à l'enquête de la zone Au de « Saint-Martin » sert à expliciter la priorisation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Saint-Joseph Nord » par rapport à la zone Au du secteur « Saint-Martin »

La modification n°3 du PLU ne change pas le statut du secteur Au, d'urbanisation future, de la parcelle cadastrée section 246 A n°639.

#### **4-Monsieur Devouassoux pour la société AU 1 Bis**

Es qualités de représentant de Monsieur Jubiler Henri et agissant à titre personnel (propriétaire d'un logement et de commerces comme M Jubiler) il fait état de griefs contre l'aménagement proposé en l'état sur la place du midi.

Il s'agit d'une entrée de ville et cela doit être traité avec beaucoup de précaution et d'anticipation sur l'avenir avec nous le croyons la rue des allobroges et des trois lacs. Il s'agit non pas d'une place mais d'un quartier à considérer car de fait liés. L'aménagement de la place doit être envisagé de manière plus large et en intégrant la possibilité de création de stationnements pour les commerces et habitations anciennes existantes non

pourvues. Celles-ci n'ont pas ou peu de stationnements en nombre par nature et ne peuvent s'en doter.

C'est un enjeu prépondérant pour la ville et son attractivité commerciale. A partir de ce projet, il existe une opportunité pour la création conséquente de places de stationnements. La route d'accès des trois lacs peut parfaitement être à sens unique et ainsi créer des stationnements.

Il lui paraît opportun de fermer sur une petite partie la rue Jules Ferry car le schéma dessiné dans le projet porté au PLU montre que cela n'apporte rien mais crée un conflit sur l'axe principal.

Il joint un plan annexé pour faire une proposition alternative et souhaite qu'une concertation soit organisée avec l'ensemble des administrés.

### **Avis CE**

Je prends bonne note de votre contribution pour l'information de la ville de Sallanches. Mais de fait, l'enquête publique porte uniquement sur l'aspect réglementaire relatif à la hauteur des bâtiments pour préserver les vues sur le grand paysage.

La ville de Sallanches étudiera votre proposition le moment venu de la programmation de l'aménagement de la voirie de la place du midi.

### **5-Monsieur Callier Nicolas**

#### **Représentant la copropriété Domaine des Du Fresnay, 24 clos des capucins**

La copropriété Domaine des Du Fresnay, souhaite attirer l'attention de la ville de Sallanches sur l'aménagement du secteur « Saint-Joseph Nord » et notamment sur la nécessité que les nouvelles constructions ne privent pas la copropriété des vues sur la chaîne du Mont-Blanc.

Il demande également d'imposer une implantation des bâtiments de telle sorte que les vues soit préservées et d'inclure une expertise de vue pour leur clos résidentiel. Il demande également d'être informé du projet d'implantation et de la hauteur des bâtiments.

Il demande que des espaces verts soient préservés pour la qualité de vie des résidents.

Il émet un avis défavorable à l'implantation d'un hôtel de 50 chambres qui ne semble répondre à aucun besoin réel. Il précise que deux établissements hôteliers qui représentent 160 chambres sont déjà en construction sur le territoire de la commune de Passy.

Il pense qu'il est essentiel que le projet d'aménagement de la zone « Saint-Joseph Nord » s'accompagne d'une réflexion sur l'inclusion de zones de mobilités douces pour se rendre au gymnase du Rosay, à l'EMD dans un futur proche, ainsi qu'au centre-ville.

En conclusion, il demande à la ville de veiller à ce que le projet se fasse en bonne intelligence et en harmonie avec les habitants du quartier et leur résidence.

### **Avis CE**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

Voir réponse globale

## **6-Monsieur Paratte C**

Il fait part de commentaires relatifs aux données du recensement de la ville de Sallanches année 2019.

La croissance de la population s'établit à 7,6% entre 2008 et 2019 et ressort à 1% annuellement de 2013 à 2019 soit 163 habitants /an.

La population des seniors a augmenté de 40% entre 2008 et 2019 ; Ces données démographiques caractérisent une ville vieillissante et en déficit de perspectives.

La population des retraités et des personnes sans activité économique a progressé de 14,5% entre 2013 et 2019.

Le nombre d'habitants qui travaillent dans leur commune de résidence a diminué depuis 2008 et stagné depuis 2013 contrairement au nombre d'actifs qui travaillent à l'extérieur qui a augmenté significativement (+280 en nombre, 7,7% en valeur relative).

Le nombre de logements a augmenté de 9,8% entre 2013 et 2019. Fin 2019, des permis de construire avaient été délivrés pour construire 700 logements supplémentaires (hors maisons individuelles).

Entre 2013 et 2019, le nombre de résidences secondaires s'est accru de 22%, bien que la ville compte structurellement plus de 700 logements vacants depuis 2013

L'ensemble de ces données suscite de sérieuses interrogations sur la politique d'urbanisation et de développement de la ville de Sallanches, laquelle semble engagé dans une course pour rejoindre le « Club des villes dortoirs ».

## **Avis CE**

Prend acte du constat issu du recensement de la ville de Sallanches 2019 et des conclusions.

Pour le reste voir réponse globale aux observations, ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint- Joseph Nord »

## **REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE PAPIER**

### **1- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

### **2- Madame Bedouret**

La zone concernée Ub1 entre rue du Général de Montfort et l'école publique de Boccard. Cette zone est actuellement classée Ub1, est composée du CMPP, de maisons individuelles et de jardins, le tout respecte les règles de la zone Ud.

Cette zone est mitoyenne avec la zone Ud qui comporte un grand nombre de maisons individuelles.

Il serait donc cohérent que cette zone soit classée Ud.

#### **Avis CE**

Après vérification, la zone concernée ne se situe pas dans le périmètre de réalisation d'une nouvelle OAP sur l'îlot situé entre l'avenue de Genève, les rues du Général de Montfort, Vouilloux et Guer.

#### **3- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

#### **Avis CE**

Voir réponse globale

#### **4- Madame Pezet Marie-Louise**

Elle informe qu'elle a déposé une lettre se rapportant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

#### **Avis CE**

Voir réponse globale

#### **5- Anonyme**

Observation concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Saint-Joseph Nord »

#### **Avis CE**

Voir réponse globale

### **RÉPONSE GLOGALE AUX CONTRIBUTIONS RELATIVES Á L'OUVERTURE Á L'URBANISATION DE « L'ÎLOT SAINT JOSEPH NORD »**

Pour rappel, une délibération motivée a été prise par la ville de Sallanches le premier juin 2023 afin de justifier la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU de l'îlot dit « Saint-Joseph Nord ».

Ce secteur dont la commune possède la maîtrise foncière depuis plusieurs années a été maintenu en zone d'urbanisation future au PLU de 2017.

Sur cet emplacement stratégique, proche de l'hypercentre, la collectivité a décidé de réaliser une maison de retraite, des logements sociaux et un hôtel.

Dans le rapport de présentation, la commune a clairement explicité la priorisation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Saint-Joseph Nord » par rapport aux autres zones AU du PLU.

### Maison de retraite

La nouvelle maison de retraite sera destinée à remplacer l'actuelle EHPAD, conçue dans les années 1980 **sans équipements sanitaires dans les chambres.**

L'argument du manque de personnel soignant pour renoncer à cet équipement est surprenant et inquiétant. Faudra-t-il aussi fermer l'hôpital pour les mêmes raisons ?

Les collectivités locales, (département, communautés de communes) pourraient offrir des conditions de logements favorables au personnel soignant en liant contrat de travail et bail du logement. Le bâtiment actuel de l'EHPAD, éventuellement rénové en logements et les futurs logements sociaux seront à même de proposer des solutions pour résoudre les problèmes de personnel.

L'autorisation de L'ARS viendra en son temps à partir du cheminement normal du dossier.

Les dernières données démographiques du recensement qui caractérisent Sallanches comme une ville vieillissante justifient l'intérêt de cette réalisation. Pour rappel, 140 dossiers sont en attente à ce jour.

L'emplacement retenu est pertinent, proche de la centralité, il permettra aux résidents âgés, ayant encore un peu d'autonomie, de ne pas être isolés, eu égard aux commerces et à l'animation du centre-ville.

### Logements sociaux

Pour atteindre les objectifs du nouveau plan local de l'habitat (PLH) communautaire qui prévoit entre 2022 et 2028 la construction de 259 nouveaux logements sociaux, la commune de Sallanches a fait le choix de réaliser 120 logements sur le secteur « Saint-Joseph Nord ».

L'implantation de ces logements sociaux sur le secteur « Saint-Joseph Nord », au sein du tissu urbain existant, proche des équipements publics, des commerces et des services est opportune et de nature à favoriser l'intégration des résidents.

Une part de ces logements pourrait être dévolue à l'accession sociale

Ces logements permettront de loger toute une partie de la population dont les revenus sur le territoire n'autorisent plus l'accès à la propriété, notamment le personnel chargé du fonctionnement du service public et les acteurs de l'activité économique locale.

Les demandes en attente sur la commune sont importantes.

La population qui accède à ces logements est généralement jeune, à même de corriger la pyramide des âges, avec enfants pour conforter les groupes scolaires.

Si la priorité est donnée aux actifs sur Sallanches, la connotation « cité dortoir » évoquée dans plusieurs contributions ne serait plus avérée.

### Renforcement de la capacité hôtelière

Le rapport de présentation précise que la commune ne dispose que de 4 hôtels dont 3 en entrée Nord et un au centre-ville pour un total de 196 chambres, ce qui reste faible au regard de la demande.

S'agissant de l'emplacement, il présente l'avantage d'être situé en sortie d'autoroute, relativement proche du centre-ville, des commerces, et d'être intégré dans le tissu urbain du secteur.

Avec la maison de retraite, les logements sociaux et l'hôtel, c'est la réalisation d'un secteur en mixité fonctionnelle et sociale qui se crée.

### La perte d'espaces verts

*Plusieurs contributions expriment leur regret de voir disparaître un espace vert auquel il s'était habitué. Des solutions de compensation peuvent être envisagées.*

S'agissant du stationnement nécessaire aux nouvelles implantations, je suggère à la commune d'imposer 100% ou du moins le maximum possible de stationnement en sous-sol avec une partie éventuellement intégrée aux bâtiments, **sans box clos**.

A partir de la vente de charges foncières aux différents maîtres d'ouvrages et de division en volume, la collectivité pourrait rester propriétaire des emprises extérieures aux bâtiments.

La collectivité conserverait les espaces résiduels dans son domaine privé ou public et la possibilité de les aménager, dans l'esprit d'un parc urbain multigénérationnel pour accompagner les nouvelles implantations

Par ailleurs, je rappelle plus globalement que quelle soit la nature des reclassements notés en compensation dans le rapport de présentation, comptablement, c'est bien 2,7ha qui s'ajoutent aux zones A ou N et qui ne seront plus dévolus aux logements.

Je rappelle également que la commune a fait le choix pertinent de densifier le centre-ville et les zones intégrées dans le tissu urbain pour éviter l'étalement urbain sur les zones naturelles et qu'elle réalise le verdissement de la place Charles Albert proche du secteur « Saint-Joseph Nord ». Sont également programmés ou en cours de réalisation plusieurs projets environnementaux.

### Les problèmes de circulation

Les aménagements extérieurs, notamment ceux liés aux mobilités douces dépendent des projets de la municipalité pour la voirie communale et du département pour la voirie départementale. Les collectivités programment chaque année des travaux de voirie dont les objectifs convergent vers la sécurité et le confort des usagers.

### La pollution

La qualité énergétique des nouveaux bâtiments n'en fera pas un nouvel entrant significatif pour la pollution.

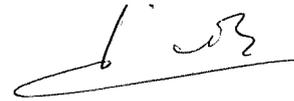
Les problèmes de pollution sur la vallée ne peuvent se régler qu'à une échelle beaucoup plus large.

**MES CONCLUSIONS PERSONNELLES FONT L'OBJET DU DOCUMENT  
ANNEXÉ JOINT.**

Fait à Pers-Jussy, le 26.02.2024

Le commissaire enquêteur

Jean Paul Bron

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. P. Bron', written over a horizontal line.

**DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE**

**COMMUNE DE SALLANCHES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
MODIFICATION N°3 DU PLU**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

.....

**BRON Jean Paul**, désigné commissaire enquêteur, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E23000185/38 en date du 22.11.2023, visée dans les arrêtés de Monsieur le Maire de Sallanches n° 2023 1164 en date du 11 décembre 2023 afin de procéder à l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU.

Ouverte du **11 janvier 2024 au 12 février 2024** inclus aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie.

J'ai procédé aux opérations suivantes :

1. Présentation du dossier relatif à la modification n°3 du PLU.
2. Réception du public.
3. Analyse des observations du public.
5. Réunion avec Monsieur Georges Morand, Maire de Sallanches et Madame Chabas Catherine responsable urbanisme.
7. Analyse de l'avis des personnes publiques associées
8. Présentation du procès-verbal d'enquête au maître d'ouvrage
9. Rédaction du rapport et des conclusions personnelles.

### COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE

1-Arrêté n°2023 1164 en date du 11/12/2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de la commune.

2-Avis des personnes publiques associées

3-Décision de la mission régionale d'autorité environnementale MRAe 2023-ARA-AC-3213 en date du 17 octobre 2023.

4-Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

5-Avis DDT (Préfet) du 22/01/2024

6-Rapport de présentation

#### **Rappel sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête relative à la modification n°3 du PLU de la commune de Sallanches, diligentée par l'arrêté municipal cité ci-dessus s'est déroulée dans les formes déterminées par le code de l'urbanisme et de l'environnement.

Conforme à la réglementation, le dossier été tenu à la disposition du public du 11.01.2024 au 12.02.2024, pendant les heures d'ouverture de la mairie de Sallanches.

Un ordinateur dédié à l'enquête publique a bien été mis à la disposition du public.

### **Ambiance de l'enquête :**

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions. La confidentialité a été respectée et l'ambiance a été sereine.

Aucun incident n'est à signaler pendant la durée de l'enquête.

### **Concernant l'opportunité et l'élaboration du projet :**

Dans sa séance du 01 juin 2023, le conseil Municipal de Sallanches a décidé et justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Saint Joseph Nord. Il était donc nécessaire de procéder à une enquête publique pour modifier le PLU, et préciser le zonage, les opérations d'aménagement retenues et les règles de constructibilité sur ce secteur.

Par ailleurs, après plusieurs années de mise en œuvre du document d'urbanisme approuvé en 2017, la commune a souhaité mieux maîtriser le renouvellement urbain sur le secteur des Tronchets d'en bas, compléter les équipements sportifs sur la zone dite de « Cayenne », encadrer par une Opération d'Aménagement et de programmation l'îlot situé entre l'avenue de Genève, les rues Montfort, Vouilloux, Guer pour dessiner la future architecture de l'entrée Nord de la commune, préserver et valoriser le patrimoine bâti, reclasser le parking de la paix, réduire certaines zone U situées en périphérie du territoire principalement sur les coteaux, mettre en place des dispositions réglementaires pour maintenir les gabarits du bâti existant de la place du Midi.

En fonction de l'évolution des réflexions, la commune a souhaité supprimer, créer, ou rectifier les surfaces de quelques emplacements réservés.

La nécessité de procéder à un toilettage du règlement écrit, issu de la pratique des services instructeurs, est apparue à la fois pour sécuriser juridiquement les « autorisations droits des sols », et pour modifier, compléter les règles relatives à la constructibilité.

*L'élaboration du projet a bien respecté les étapes juridiques prévues par la procédure.*

**Je considère que le projet de modification n°3 a été élaboré dans des conditions satisfaisantes.**

### **Concernant l'avis des personnes publiques associées**

Il figure bien dans le document soumis à l'enquête comme l'exige l'article L123-10 du code de l'urbanisme.

A noter, les avis favorables de l'ensemble des personnes publiques associées.

Par décision de la mission régionale d'autorité environnementale MRAe, le projet de modification n°3 n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### **Concernant l'économie générale du projet :**

La modification n°3 ne modifie pas l'économie générale du PLU de la commune de Sallanches.

## **Concernant l'avis du public**

Des avis défavorables relatifs à :

- La réalisation d'un hôtel sur l'îlot « Saint-Joseph-Nord »
- Le regret de perdre d'importantes surfaces d'espaces verts dans un secteur qui en est peu pourvu et le risque de perdre la vue sur le Mont-Blanc pour une copropriété.

Le constat d'une ville qui s'urbanise très fortement en se transformant en cité dortoir.

La réalisation d'une maison de retraite peu crédible en raison du manque de personnel soignant.

Des contributions pour approuver la création de logements sociaux dans une région où l'immobilier est devenu inaccessible à une grande partie de la population.

Des problèmes de circulation sur l'avenue du Rosay et l'avenue de Genève.

## **Je relève que la modification n°3 du PLU :**

- Respecte l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme se rapportant au contenu des évolutions possibles du PLU en procédure de modification.
- Respecte bien les orientations du PADD du PLU approuvé le 6 juin 2017 ;
- N'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;
- Elabore une politique de mixité fonctionnelle et sociale sur le secteur « Saint Joseph Nord »,
- Situe les logements sociaux sur le secteur « Saint-Joseph Nord », au sein du tissu urbain existant, proche des équipements publics, des commerces et des services afin de favoriser l'intégration des résidents.
- Vise à la compatibilité du document d'urbanisme avec le PLH élaboré par la communauté de commune du Pays du Mont-Blanc en développant un programme de logement social ;
- Assure le développement sanitaire et économique de la commune, en témoigne, la création d'un hôtel et d'un EPHAD ;
- Crée un secteur de préservation du bâti patrimonial ;
- Propose des Emplacements réservés pour les mobilités douces et la sécurité routière ;
- Sécurise « les Autorisations droits des sols », précise le règlement écrit dans l'objectif d'améliorer la qualité de l'aménagement.
- Rend cohérent le renouvellement urbain avec le paysage bâti environnant sur les secteurs concernés ;

- Entreprennd l'amélioration de l'entrée de ville Nord à partir d'une OAP qui gère le renouvellement urbain d'un secteur riverain de l'avenue de Genève en préservant les vues sur le Grand paysage ;
  - Valorise le secteur réservé aux sports et loisirs afin de compléter les activités ;
  - Reclasse certains secteurs dont le classement en zone constructible n'est pas jugé pertinent ;
- *Apporte une réponse aux objectifs définis dans l'arrêté municipal engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme*

J'émet donc **un avis favorable** à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sallanches, assorti de deux recommandations :

- 1- Rédiger une OAP sur le secteur « Saint Joseph Nord » en proposant une solution de stationnement en sous-sol, **sans garage**, afin de dégager les véhicules de la surface pour obtenir le maximum d'espaces paysagers.
- 2- Intégrer dans le règlement écrit les corrections identifiées pendant l'enquête au niveau du règlement écrit de l'OAP 7 et du toilettage du règlement écrit.

Fait à Pers-Jussy, le 26.02.2024  
Le commissaire enquêteur  
Jean Paul Bron

