



**PRÉFÈTE
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

0185



Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Chambéry, le

16 MAI 2025

Service : Planification et aménagement des territoires
Affaire suivie par : Alexandre Goury
Fonction : Chargé d'études aménagement
Tél : 04 79 71 74 14
Mél : alexandre.goury@savoie.gouv.fr

Le préfet

à

Madame le Maire de Salins-
Fontaine
56 Av. des Thermes
73600 Salins-Fontaine

Objet : Modification n°1 du PLU de Salins-Fontaine

Madame le Maire,

En vertu des dispositions de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis en tant que personne publique associée, le projet de modification n°1 du PLU de Salins-Fontaine.

Les modifications concernent :

- l'OAP n°2 dite « Le château » portant sur une opération de logements en zone AUb ;
- le toilettage de différents points du règlement écrit ;

Direction Départementale des Territoires (DDT)
L'Adret - 1 rue des Cévennes - BP 1106
73011 CHAMBÉRY Cedex
Tél : 04 79 71 73 73
Mél : ddt@savoie.gouv.fr
Site internet : www.savoie.gouv.fr

- la création d'un emplacement réservé destiné à l'extension du local des services techniques.

Après analyse du dossier transmis, je vous prie de trouver ci-après les observations qu'appelle de ma part ce projet :

1 - OAP 2 « Le Château »

Le dossier prévoit une modification du programme de l'OAP existante dont la mise en œuvre n'a pu aboutir malgré différentes tentatives auprès d'aménageurs-promoteurs. Il est évoqué un équilibre financier introuvable, l'inadaptation du produit immobilier à la demande et la forte opposition des riverains à un projet jugé trop dense.

Les modifications de l'OAP consistent à :

- réduire le nombre de logements, passant ainsi de 13 logements collectifs jumelés à 8 logements individuels ;
- supprimer la servitude de mixité sociale qui prévoyait 15 % de logements sociaux ;
- modifier la desserte des constructions pour réduire les coûts d'infrastructure.

Ce secteur d'OAP concerne deux parcelles sous maîtrise foncière communale, d'une superficie globale de 0,5ha, classées en zone AUB du PLU. Ce secteur de projet a été lauréat de l'appel à projets « OAP densité-qualité » en 2024, et à ce titre, a bénéficié d'une dotation de la DGD Urbanisme 2024.

Le dossier de candidature à l'appel à projets indiquait que l'OAP n°2 n'était pas réalisable économiquement, que la commune souhaitait pouvoir s'appuyer sur une étude d'urbanisme permettant de répondre aux besoins d'accueil en habitants permanents, tout en questionnant le contenu de l'OAP en termes de densité et de forme urbaine.

La baisse de la densité de l'opération ne trouve pas suffisamment de justifications dans le rapport de présentation. Compte-tenu de la dotation fournie à la commune pour engager une réflexion pré-opérationnelle spécifique à cette opération, il est attendu une présentation détaillée des éléments qui ont conduit au projet modifié, notamment les éléments de faisabilité économique, les différents scénarios étudiés, les éléments de programmation venant éclairer le parti d'aménagement retenu.

La baisse de la densité de l'opération interroge également au regard du SCoT de l'APTV qui fixe pour la commune de Salins-Fontaine une densité moyenne de 25 logements par hectare pour les nouvelles opérations structurées qui viennent en extension de l'urbanisation, notamment les OAP. De même, afin de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière, le PLH de la CCCT fixe une densité globale de 30 logements par hectare pour la commune de Salins-Fontaine.

Ainsi, dans le contexte actuel de modération de la consommation d'espace, la diminution du programme de construction sur ce terrain apparaît surprenante au regard notamment de la candidature de la commune à l'appel à projet « densité-qualité ». Il est donc essentiel que le dossier présente les éléments d'études qui ont conduit à retenir le projet de 8 logements dans l'OAP modifiée.

Par ailleurs, afin de garantir dans la durée l'ambition communale de création de logement pour de l'habitat permanent, il pourrait être opportun d'instaurer une servitude de résidence principale, telle que permise par la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (dite « loi Le Meur »).

2 - Évolutions du règlement écrit

Si les points modifiés du règlement écrit sont clairement présentés, la note de présentation n'apporte aucun élément de justification de ces différentes évolutions. Par exemple, le dossier prévoit une réduction des ambitions en matière de performance énergétique pour les projets de construction. Ces évolutions ne trouvent pas de justification dans le dossier. La note de présentation gagnerait donc à davantage justifier les évolutions du règlement écrit.

En conclusion, le projet de modification n°1 de votre PLU présente des lacunes importantes en matière de justification alors même qu'il a bénéficié d'un financement spécifique au titre de la DGD Urbanisme et qu'il porte une réduction de la densité d'une opération d'habitat peu en phase avec le contexte actuel de sobriété foncière. Aussi, en l'absence des éléments de justification requis, l'avis des services de l'État sur ce projet de modification ne peut qu'être défavorable.

Je vous demande de bien vouloir verser cet avis au dossier d'enquête publique en même temps que le dossier de modification.

Le chef du service planification
et aménagement des territoires



Stéphane VIALLET