ANNEXE 11

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE SALINS-FONTAINE

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Observations du Commissaire-Enquêteur

Observations reçues pendant l'enquête publique relative au projet de Modification N°1 du PLU de la commune de Salins-Fontaine (Savoie)

1- Préambule

Je soussigné, PENET André, commissaire enquêteur, rapporte les opérations exposées ci-après, pour donner suite à la décision signée de Monsieur WYSS, Président du Tribunal Administratif de Grenoble, n° E2500094/38 du 23/04/2025 me désignant pour conduire cette enquête.
L'arrêté N°262025 portant ouverture d'une enquête publique concernant le projet de Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salins-Fontaine (Savoie) a été pris par Madame le Maire de Salins-Fontaine le 28 mai 2025.
Le présent PV de synthèse, établi dans les conditions de l'art. R123-18 du code de l'environnement, est destiné à être remis par le Commissaire-Enquêteur au maître d'ouvrage, lors de leur rencontre dans la huitaine de la réception des registres d'enquête et des documents y annexés. Ces documents ayant été remis au commissaire enquêteur dès la clôture de l'enquête, le jeudi 17 juillet la rencontre avec le maître d'ouvrage a été programmée après la fermeture de l'enquête le 17 juillet 2025 à 14h00, dans les locaux de la mairie de Salins-Fontaine.

2 – Organisation et déroulement de l'enquête

L'arrêté qui a prescrit cette enquête publique en a défini les modalités :
- Les dates de l'enquête ont été fixées du lundi 16 juin 2025 8h30 au jeudi 17 juillet 2025 12h00 inclus.
- Les dates, lieu et heures des permanences du commissaire enquêteur au nombre de 3 ont été arrêtés comme suit :

LOCALISATION	LIEU	PERMANENCES
Mairie de Salins-Fontaine	Avenue des Thermes	Lundi 16/06/2025 8h30 à 12h00
		Mardi 1er juillet de 13h30 à 17h00
		Jeudi 17 juillet de 8h30 à 12h00

Pour y recevoir les observations du Public.

Ces permanences se sont toutes tenues.

La mise à disposition du public des dossiers d'enquête et des registres a été assurée en dehors des permanences du commissaire enquêteur par aux heures habituelles d'ouverture au lieux prescrits dans l'arrêté.
L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté de Madame le Maire de Salins-Fontaine, sans incident.
Pendant toute la durée de l'enquête le commissaire enquêteur a été reçu sur les lieux des permanences dans de très bonnes conditions.
Aucun incident est à déplorer pendant les 32 jours et les 3 permanences effectuées pendant la durée de cette enquête publique.

Les personnels de la commune ont été tout au long de cette période à l'écoute du Commissaire-Enquêteur et lui ont apporté toute l'aide nécessaire à l'exécution de sa mission pour l'interprétation du dossier et la visite des lieux.
Le Maire et le personnel de la commune ou se sont tenues les permanences ont apporté une aide efficace au Commissaire-Enquêteur.
Ils ont répondu à chaque sollicitation avec rapidité et efficacité.
Tout au long de l'enquête le Commissaire-Enquêteur a tenu informé le maître d'ouvrage du déroulement de l'enquête.

3- Questions du Commissaire-Enquêteur

3.1– Vous voudrez-bien dans votre mémoire en réponse me faire part de votre avis sur :

3.1.1- Que pensez-vous de la participation du public ? Êtes-vous surpris par le peu de contribution.

Le registre dématérialisé nous fournit des statiques :
visites sur le site Internet 106, ce nouveau site de registre dématérialisé n'a pas eu un succès important au vu du nombre de contributions.
Pensez-vous que le faible nombre de contributions s'explique par :

- L'absence de concertation préalable où ?

3.2 -Avis liés aux recommandations de la MRAe et aux observations des PPA et Communes :

3.2.1- En regard de l'avis conforme n° 2025-ARA-AC-3835 du 20 mai 2025 le Commissaire-Enquêteur n'a pas de question au sujet de l'avis de la MRAe car je cite :
« Rend l'avis qui suit :
La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Salins Fontaine (73) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. »

3.2.2- Vous voudrez-bien m'indiquer dans votre mémoire en réponse dans quels termes vous prendrez en compte les réserves et recommandations de l'Etat et des PPA listés ci-après :

Département de la Savoie - conseil départemental.

Le conseil départemental s'exprime dans les termes ci-dessous :
« Cette modification concerne particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Château. Toutefois, une mise à jour du règlement d'urbanisme, concernant le zonage dans les articles 6 en particulier, indique plusieurs reculs par rapport aux différentes routes départementales. Il convient de rajouter cette précision dans tous les articles 6 :
« Pour des raisons de sécurité, le recul par rapport aux routes départementales peut différer de la règle susvisée dans le présent article pour le Département.

Un avis écrit doit être sollicité auprès de la Maison Technique du Département du secteur de Tarentaise ».
Sous réserve de la prise en compte de cette remarque formulée, j'émets un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. »

Préfecture de la Savoie -DDT73 SPAT

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 requestionnant 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.

Régie de Transport de l'Electricité (RTE)

Détailler dans votre réponse la manière dont vous prendrez en compte la remarque de RTE

SCoT Tarentaise Vanoise

Extrait de la réponse du SCoT :

Pour garantir sa compatibilité avec le SCoT Tarentaise Vanoise, il est proposé que le projet de modification sur l'OAP du château préserve la densité minimale du SCoT, soit 25 logements / ha. Nous vous invitons également à envisager l'intégration d'une servitude de résidence permanente pour garantir la destination souhaitée.

Aussi, et en réponse à nos récentes préoccupations quant à la gestion de terres de chantier, nous vous invitons à inscrire dans l'OAP que la gestion des terres de terrassement sera réalisée à l'échelle du projet (remblais-déblais), afin de limiter les impacts environnementaux liés à cette gestion (déplacements, sites de traitement et exutoires ultimes à trouver).

Expliquer dans votre réponse la manière de la prise en compte de ces remarques du SCoT.

4- Observations inscrites dans les registres d'enquête

Ont été inscrites sur les registres d'enquête :

1-Registre déposé à la mairie de Salins-Fontaine : 8 observations (3 lettres et un mail)
2--Registre dématérialisé : 5 observations

La participation du public sur le registre dématérialisé s'analyse comme suit :
- nombre de visites : 106
- nombre d'observations : 5

Vous voudrez bien m'apporter dans votre mémoire en réponse votre avis sur ces 13 contributions.

A la suite de l'analyse de l'ensemble des contributions déposées sur le registre dématérialisé et sur les registres on peut en déduire :
- Qu'avec 106 visiteurs, et de nombreux téléchargements et malgré 13 observations on peut en déduire que la publicité de cette enquête a été excellente, que le public a consulté en nombre le registre dématérialisé, que cette enquête n'a pas intéressée le public car le nombre de contributions par rapport au visionnage et aux téléchargements du dossier est faible.

4.1 – Registre dématérialisé

Observation N°1- RD

Réponse du Commissaire Enquêteur

Test de fonctionnement du registre – bon fonctionnement.

Observation N°2 Registre dématérialisé

Nom et Prénom (Facultatif)

OLIVRY Valérie

Votre observation

Bonjour, les places de stationnement pour lesquelles il est envisagé une dérogation sont un énorme problème dans le village. ceci avait été pointé dans le précédent plu et non résolu depuis. C'est un casse-tête pour se garer et déroger à cette obligation ne va faire qu'empirer la situation. Peut-être faudra il si cela est validé malgré l'avis précédent du PADD qui ne peut pas être modifié lors d'une modification du plu il faut exiger des compensations financières dues par les bénéficiaires de ces dérogations afin que la mairie utilise ces fonds pour s'engager à fournir des places de stationnement nouvelles pour palier à ces dérogations. de plus elles doivent être réservées à des rénovations devant être des résidences principales et pas secondaires et encore moins locatives. D'autant qu'un des dernier PC refusé pour cette raison prévoit d'accueillir du public avec un dortoir... ces dérogations doivent aussi être limitées à 1 place par rénovation. ci joint document limitant la possibilité de modifier le stationnement lors d'une modification du plu.
Une autre question qui n'est pas réglée dans ces modifications c'est l'empiètement de plusieurs personnes sur les accès publics. Ces derniers sont de plus en plus étroits sans que rien ne soit fait et cela contribue à réduire les accès. J'ai de nombreuses photos des parkings saturés en semaine et en Week end. Lors des vacances scolaires c'est ahurissant car des véhicules sont garer dans les ruelles, sur les aires de contournement ce qui pose un gros souci en cas d'intervention des secours... peut-être faut-il limiter le nombre de stationnement dans le village par foyer et garder les places dans le centre du village pour les résidents permanents. quoi qu'il en soit tout cela mérite plus d'éclaircissements et de précisions.
Une dernière chose est le problème des épandages de lisier récurrents et non réglés depuis des années : peut-être que la modification du plu pourrait enfin résoudre ces désagréments

Fichier : Capture_dcran_20250520_163508.pngTélécharger

1. **Cela ne doit pas modifier l'économie générale du PLU**

> Si la suppression ou la forte réduction des obligations de stationnement remet en cause les grands équilibres du projet d'aménagement (mobilité, gestion de l'espace public, densité…), une **révision du PLU** sera nécessaire.

2. **Une concertation est obligatoire**

Même en procédure de modification, il faut une **concertation avec la population**, un **avis de l'autorité environnementale** (selon les cas), et une **enquête publique** si la modification est substantielle.

3. **La suppression des stationnements obligatoires doit être justifiée**

Par exemple :

- Existence d'une desserte de transport en commun suffisante,
- Objectif de limitation de l'usage de la voiture,
- Présence de parkings publics de proximité,
- Volonté de favoriser les mobilités douces ou de limiter l'imperméabilisation des sols.

Fichier : 1000017005_2.jpgTélécharger

Fichier : IMG20250523WA0007.jpgTélécharger

Réponse de la commune de Salins-Fontaine

Contribution N°3 – Registre dématérialisé

Par Anonyme
Votre observation
Je souhaite formuler une observation concernant la modification de droit commun n°1 du PLU, et plus précisément sur la question du stationnement à Fontaine-le-Puits.
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), en pages 12 et 25, indique clairement que le stationnement reste à organiser notamment à Fontaine. Cette phrase exprime un constat d'insuffisance structurelle du stationnement dans ce village, et oriente donc les choix futurs du PLU vers une amélioration ou une régulation accrue de l'offre de stationnement.
Depuis l'élaboration du PLU, aucune création de stationnements supplémentaires n'a été faite par la commune, les problèmes cités au PADD sont donc toujours présents.
Or, dans la présente modification, il est introduit une dérogation au règlement pour différentes zones de Fontaine-le-Puits, Le Puits et Les Frasses, qui permet au pétitionnaire, en cas d'impossibilité technique, de ne pas réaliser de places de stationnement lors d'une transformation ou d'un changement de destination d'un

bâtiment.
Cette disposition me semble en contradiction avec les objectifs affichés du PADD. Le code de l'urbanisme précise que le règlement du PLU doit être compatible avec le PADD. En permettant de supprimer l'obligation de créer du stationnement dans un secteur reconnu comme déficitaire en la matière, la modification introduit une incohérence manifeste. Cela risque d'aggraver la pénurie existante, sans qu'aucune mesure compensatoire ne soit prévue.

Cette disposition soulève également plusieurs problèmes :
1. Les habitants de Fontaine-le-Puits rencontrent déjà des difficultés pour se garer au quotidien. La situation est tendue, et cette dérogation risque de l'aggraver, notamment en période touristique.
2. Les logements concernés sont souvent des résidences secondaires accueillant des touristes. Ceux-ci viennent fréquemment à plusieurs véhicules. Si aucune place n'est créée pour ces logements, où iront-ils se garer ?
3. Cela crée une inégalité entre les pétitionnaires. Aujourd'hui, une personne qui dispose d'un terrain suffisamment grand est tenue de réaliser les places de stationnement sur son propre terrain (ce qui peut coûter cher).

À l'inverse, quelqu'un qui prétend ne pas avoir la place (par exemple en n'intégrant pas une parcelle voisine à son permis) peut être dispensé de cette obligation. Cela incite à contourner l'esprit de la règle, et pénalise les pétitionnaires les plus honnêtes.
Pour info pour modifier les orientations du PADD il faudrait une REVISION du PLU et non une simple modification comme c'est le cas ici.
Je demande donc que cette disposition soit supprimée ou amendée, et que toute dérogation à l'obligation de créer des places de stationnement soit conditionnée à des mesures compensatoires (financement d'un parking public avec la construction de stationnements par la commune vendus aux pétitionnaires pour répondre à la règle d'une place pour 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.)
Un autre sujet majeur concerne la ressource en eau à Fontaine-le-Puits, qui n'est pas alimentée par un réseau d'eau potable interconnecté ou traité, mais uniquement par des sources naturelles.
• Cette eau est limitée : les habitants savent que le débit des sources baisse sensiblement en fin d'été.
• En autorisant plus de logements (rénovations facilitées, sans seuil de stationnement limitant), on risque de multiplier les résidences secondaires ou les locations saisonnières. Cela pourrait accentuer encore un peu plus la pression sur la ressource.
• Aujourd'hui, aucune évaluation de la capacité en eau ne semble avoir été intégrée dans cette modification. Or cela devrait faire partie des critères d'urbanisation raisonnée.
Je recommande donc que la commune réalise une étude de capacité des ressources en eau, ou à défaut, limite toute possibilité d'urbanisation supplémentaire dans les secteurs non connectés à un réseau sécurisé et pérenne.

Enfin, il ne faut pas oublier que la nouvelle station d'épuration vient d'être faite, son dimensionnement a-t-il anticipé une hausse du nombre d'habitants (surement déjà dépassé lors des vacances d'hiver avec les maison locatives), il ne faudrait

donc pas accélérer la rénovation de nouvelles habitations sous peine de rapidement dépasser le quota pour lequel elle a été conçue.
Ces remarques s'inscrivent dans le souhait de préserver la qualité de vie des habitants permanents, tout en assurant la cohérence des choix d'urbanisme avec les contraintes naturelles et logistiques du village.

Je demande que ces éléments soient intégrés à l'analyse de la modification et fassent l'objet de réponses précises de la part du commissaire enquêteur et de la commune.

Réponse de la commune de Salins-Fontaine

04 - AUb - Sud-Ouest-Logements-Le Château
Nom et Prénom (Facultatif) **: M. Jamie Tingle et Mme. Valentyna Tingle**
Votre observation
Madame La Maire,

En tant que propriétaire du 55, rue Derrière le Château, nous souhaitons exprimer nos inquiétudes concernant le projet de développement « AUb - Sud-Ouest-Logements-Le Château ».

Nos préoccupations sont les suivantes :

1. La création d'une voie d'accès dangereuse et bruyante qui créerait un carrefour face à notre parking sur le toit, avec un potentiel d'utilisation de 20 à 30 véhicules supplémentaires une fois le projet terminé. Pendant la construction, la circulation des camions serait beaucoup plus dense, ce qui représenterait un danger majeur pour nous et notre logement.

2. Les réseaux actuels, notamment d'eau potable et d'eaux usées, sont à peine suffisants pour le nombre de maisons existantes.

3. La perte du caractère forestier et de l'intimité du quartier.

4. Les bâtiments et les voitures seraient exposés au soleil, ce qui créerait des îlots de chaleur dans la zone pendant les mois chauds d'été

5. La dévalorisation inévitable de notre propriété.

Nous espérons que vous prendrez en compte nos préoccupations.

Cordialement,

Réponse de la commune de Salins-Fontaine

05 – Lettre observations sur le projet de modification PLU

Nom et Prénom (Facultatif) Collectif des habitants et propriétaires du quartier « Le Château »

Votre observation

Bonjour,

vous trouverez en pièce jointe les observations sur le projet de modification du PLU sur le secteur « Le château »

Les observations portent sur :

- un projet en rupture avec l'esprit du quartier

- un accès routiers insuffisant

- des réseaux déjà sous pression

- une zone sensible et encore naturelle

- intégration dans le projet d'une zone à protéger

Nous vous remercions pour votre écoute et votre disponibilité dans le cadre de cette enquête.

Collectif des habitants et propriétaires du quartier « Le Château »
Contact : Fabien Maierhofer
63 rue Derrière le Château – 73600 Salins-Fontaine
Tél. : 06 81 56 38 14 – fabien.maierhofer@gmail.com

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique – Modification du PLU
Mairie de Salins-Fontaine
73600 SALINS-FONTAINE

Salins-Fontaine, le 16 juillet 2025

Objet : Observations sur le projet de modification du PLU – secteur « Le Château »

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous adressons ce courrier en tant qu'habitants et propriétaires du quartier « Le Château », directement concernés par la modification du Plan Local d'Urbanisme, et plus particulièrement par le projet d'urbanisation prévu sur la parcelle ZE0259.

Nous souhaitons faire part de notre opposition à ce projet, qui nous semble à la fois mal adapté au quartier, techniquement fragile, et peu respectueux de l'environnement naturel et humain du lieu.

Un projet en rupture avec l'esprit du quartier
Le quartier du Château est un secteur paisible, composé principalement de maisons individuelles, avec un certain équilibre entre bâti, nature, et tranquillité. Le projet de 8 logements minimum, même s'il a été revu à la baisse par rapport à la version précédente, reste dense pour la taille de la parcelle et son emplacement en surplomb de falaise. Ce type d'urbanisation rompt clairement avec l'identité du lieu.

Un accès routier insuffisant
La rue Derrière le Château, en impasse, est déjà difficile à emprunter au quotidien. Elle est étroite, sans trottoir, et très peu adaptée à un surplus de circulation. Le projet prévoit d'y raccorder une nouvelle voirie interne, ce qui accentuerait les risques pour la sécurité des piétons, des enfants, et compliquerait l'accès pour les secours.
Nous regrettons qu'aucune étude de circulation, de sécurité ou de capacité de la voirie ne soit jointe au dossier. Le rapport de présentation reconnaît lui-même que l'accès actuel est contraint, mais aucune solution n'est proposée, ce qui laisse une vraie faiblesse dans l'analyse.

Des réseaux déjà sous pression
Les réseaux d'eau et d'assainissement posent déjà des problèmes récurrents (odeurs, pression instable, débordements). Aucun document technique ne vient rassurer les habitants sur la capacité du système à absorber de nouveaux logements.

Une zone sensible et encore naturelle
La parcelle se situe au bord d'une falaise, connue pour sa fragilité (des éboulements ont déjà eu lieu). C'est aussi un espace encore riche en biodiversité : on y croise régulièrement des chevreuils, renards, et de nombreux oiseaux.

Nous regrettons qu'aucune étude environnementale sérieuse n'ait été menée, alors que le secteur présente à la fois des enjeux écologiques, des risques géologiques, et une artificialisation d'un espace boisé. Dans de telles conditions, une évaluation environnementale aurait dû être engagée. L'avis rendu par l'autorité environnementale conclut à l'absence d'incidences notables, mais sans étude de terrain ni analyse approfondie.

Intégration dans le projet d'une zone à protéger

Le projet prévoit un parking visiteurs à l'extrémité Est de la parcelle ZE0259. Or, cette zone est concernée par une servitude réelle établie par acte notarié du 24 juillet 2013.
Cette parcelle doit être rétrocédée à Madame Gormier et Monsieur Maierhofer qui en ont fait la demande auprès de la Mairie depuis le 21 mai 2021, sans suite à ce jour.
Nous ne comprenons pas comment elle peut aujourd'hui être intégrée dans un projet d'aménagement communal.

En l'état, ce projet soulève trop de questions non résolues : circulation, sécurité, réseaux, stabilité du terrain, respect du vivant, et légalité de l'usage des terrains concernés.

Ce que nous demandons

Nous demandons que :
- ce projet soit retiré ou revu profondément ;
- une vraie étude environnementale, géotechnique et de desserte soit menée ;
- et qu'un dialogue soit ouvert avec les riverains avant toute décision définitive, comme précédemment demandé dans notre courrier collectif du 9 novembre 2021 mais sans aucune consultation depuis.

Nous vous remercions pour votre écoute et votre disponibilité dans le cadre de cette enquête.

Veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations respectueuses.

Le collectif des riverains du quartier « Le Château »

Maryse GAUDIN

Fabien Maierhofer

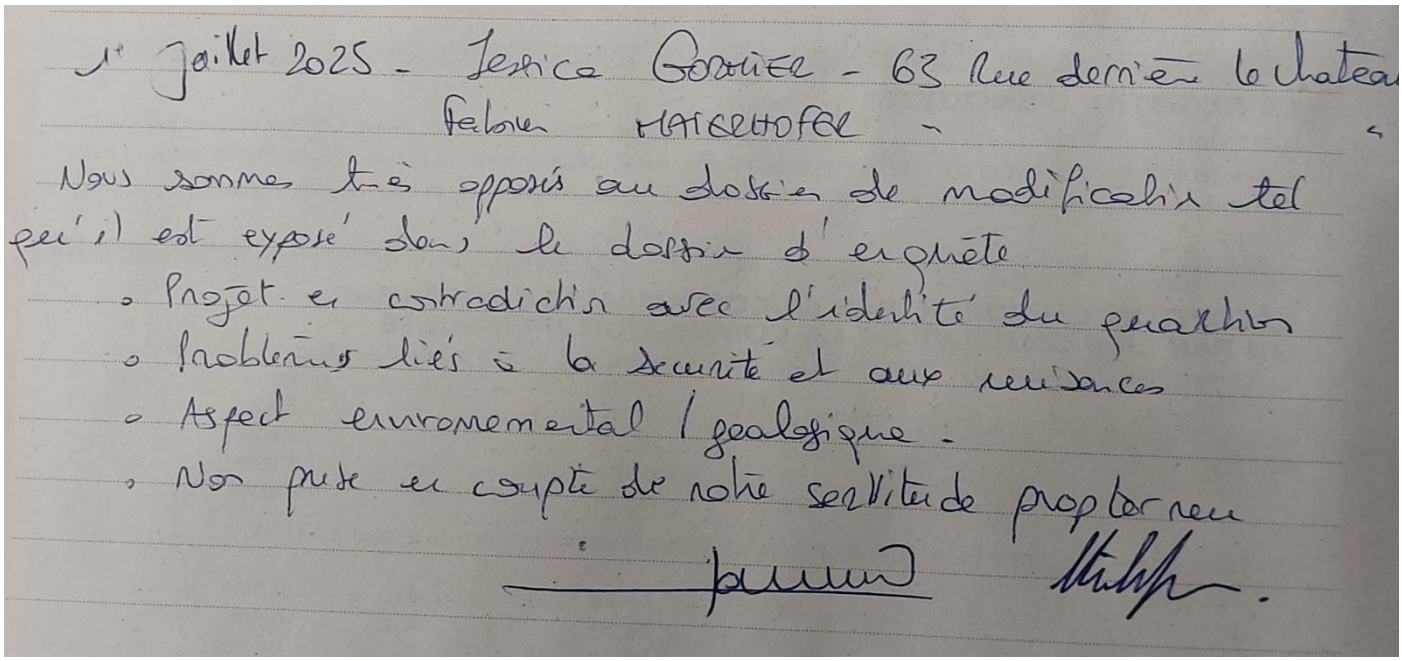
Jessica GORMIER

BERNO René

BERNO Lydie

M. et MME TINGLE

4.2-Registre déposé à la mairie de Salins-Fontaine
Observation N°1- Mme JESSICA GORMIER et M. Fabien MAIERHOFER



1er juillet 2025 - Jessica GORMIER - 63 Rue derrière le château
Fabien MAIERHOFER -

Nous sommes très opposés au dossier de modification tel qu'il est exposé dans le dossier d'enquête

- Projet en contradiction avec l'identité du quartier
- Problèmes liés à la sécurité et aux nuisances
- Aspect environnemental / géologique.
- Non prise en compte de notre servitude de propriétaire

Réponse de la commune de Salins-Fontaine

Observation N°2- M. Luc SOLLIER

4 juillet 2025 Luc SOLLIER 404 route de Pellaville
73600 Les Belleville Tél 0631234430,
En qualité de représentant de l'indivision Abondance-Chédal - Sollier, propriétaires des parcelles ZH109, ZH11. composant en partie l'OAP1 je notifie les observati suivantes :
- Les différents propriétaires de l'OAP1 ont entrepris depuis 10 ans une démarche commune auprès de promoteurs - constructeurs et le constat est que l'on se trouve aujourd'hui dans une impasse.
- Les études réalisées par les constructeurs restent à l'état sommaire compte tenu des critères imposés, trop restrictifs (nombre - type de logements type de construction densification (25 logements par hectà ... Ce qui empêche d'atteindre un équilibre financi
- La modification du PLU proposée par la commune sur l'OAP2 qui va à l'encontre des préconisation et de ce qui est attendu sur l'OAP1 (sobriété foncière, densification, ...)
D'où notre demande d'élargissement des critères de l'OAP1 voir sa suppression.
Pour rappel notre investissement de 2004 d'un montant de 11500 € pour amener les réseaux sur nos parcelles actant de notre désir de vendre à un prix acceptable pour construire.

ANDRE PERRET
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

Réponse de la commune de Salins-Fontaine

Observation N°3 – Jamie et Valentyna TINGLE

De: Jamie Tingle <jamietingle3v@gmail.com>
Envoyé: mercredi 9 juillet 2025 12:07
À: Enquête Publique
Objet: Projet d'urbanisation du secteur - AUb - Sud-Ouest-Logements-Le Château

Madame La Maire,

En tant que propriétaire du 55, rue Derrière le Château, nous souhaitons exprimer nos inquiétudes concernant le projet de développement « AUb - Sud-Ouest-Logements-Le Château ».

Nos préoccupations sont les suivantes :

1. La création d'une voie d'accès dangereuse et bruyante qui créerait un carrefour face à notre parking sur le toit, avec un potentiel d'utilisation de 20 à 30 véhicules supplémentaires une fois le projet terminé. Pendant la construction, la circulation des camions serait beaucoup plus dense, ce qui représenterait un danger majeur pour nous et notre logement.

2. Les réseaux actuels, notamment d'eau potable et d'eaux usées, sont à peine suffisants pour le nombre de maisons existantes.

3. La perte du caractère forestier et de l'intimité du quartier.

4. Les bâtiments et les voitures seraient exposés au soleil, ce qui créerait des îlots de chaleur dans la zone pendant les mois chauds d'été

5. La dévalorisation inévitable de notre propriété.

Nous espérons que vous prendrez en compte nos préoccupations.

Cordialement,

--
M. Jamie Tingle et Mme. Valentyna Tingle
55 Rue Derrière le Château,
73600, Salins-Fontaine.
Mobile: +33 (0)6.72.19.02.30
jamietingle3v@gmail.com

Réponse de la commune de Salins-Fontaine

Observation N°4 – M. Jean-Pierre COMBAZ

15 juillet 2025 :

M. COMBAZ Jean-Pierre "Les Frasses" 73600 SALINS FONTAINE – 06.15.61.44.92

Propriétaire de la parcelle ZH 129, je souhaite vous faire part de mes observations concernant l'OAP1. Après de nombreuses consultations auprès de promoteurs constructeurs, il apparait qu'aucun d'entre eux ne donne suite en raison des conditions de réalisation trop restrictives imposées par la mairie.

Partageant les remarques de M. SOLLIER, je tiens à souligner l'opportunité et la valeur ajoutée que représentent ces 3000 m² de terrain viabilisé.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces observations

Réponse de la commune de Salins-Fontaine

Observation N°5 – Lettre de M. Bernard ABONDANCE

4e contribution sur registre

Reçue le 15/07/2025, une lettre à l'attention de M. le Commissaire enquêteur, transmise par mail pour prise de connaissance le 15/07/2025 à 14h41. Courrier agrafer à la fin du registre.

0258

MAIRIE DE
15 JUIL. 2025
SALINS-FONTAINE

Le 11 juillet 2025

Bernard ABONDANCE
7 Allée de la Brèche aux Loups
Ozoir la Ferrière

Propriétaire à Salins-Fontaine

Lettre recommandée avec AR

Objet : enquête publique pour modification du PLU de Salins-Fontaine

Monsieur le commissaire enquêteur

Je vous fais part par ce courrier de différentes contributions dans le cadre de la modification du PLU de Salins-Fontaine :

- **Contribution 1 :**

Concernant la forme et la possibilité de contribuer facilement à l'enquête publique le lien destiné à rédiger une contribution au format électronique n'est pas fiable : parfois il marche, parfois il ne marche pas. C'est l'expérience que j'ai fais hier dans le courant de l'après-midi.

- **Contribution 2 :**

J'ai rencontré Mme le Maire avec mon cousin Jean-Claude Gallety en juin 2022 sur l'OAP nommée Le Plan. Au cours de la discussion Mme le Maire nous indiqué que les 2 OAP rencontraient les mêmes difficultés et qu'elle se proposait d'assouplir les règles de celles-ci afin de faciliter leurs réalisations compte tenu des conditions du marché. Le projet actuel de modification du PLU est à l'opposé des éléments présentés il y a 3 ans. Il conduit à une inégalité de traitement entre les 2 OAP alors qu'une solution beaucoup plus satisfaisante pourrait être trouvée avec une vision d'ensemble. Cette méthode garantirait une meilleure efficacité dans la réalisation effective du projet d'urbanisation et une égalité de traitement entre les différents propriétaires ce qui n'est pas le cas avec le projet actuel.

- **Contribution 3 :**

La réalité de terrain montre l'imbrication des 2 OAP. Donc en toute logique, la recherche d'une solution efficace passe par un élargissement de la modification du PLU aux 2 OAP. Ainsi, la commune pourrait utiliser le financement de la DGD pour un projet d'ensemble. Projet d'ensemble qui peut être plus dense sans nuire à la qualité de vie des habitants ni à la qualité du site et à son insertion dans le paysage. En 2022, nous avions fait des propositions en sens à Madame le Maire qui pourraient tout à fait être reprises dans le cadre d'un projet concernant d'emblée les 2 OAP.

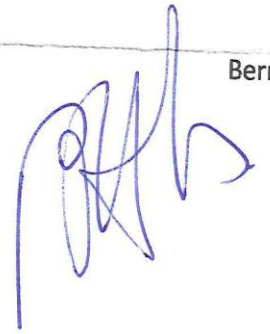
1

- **Contribution 4 :**

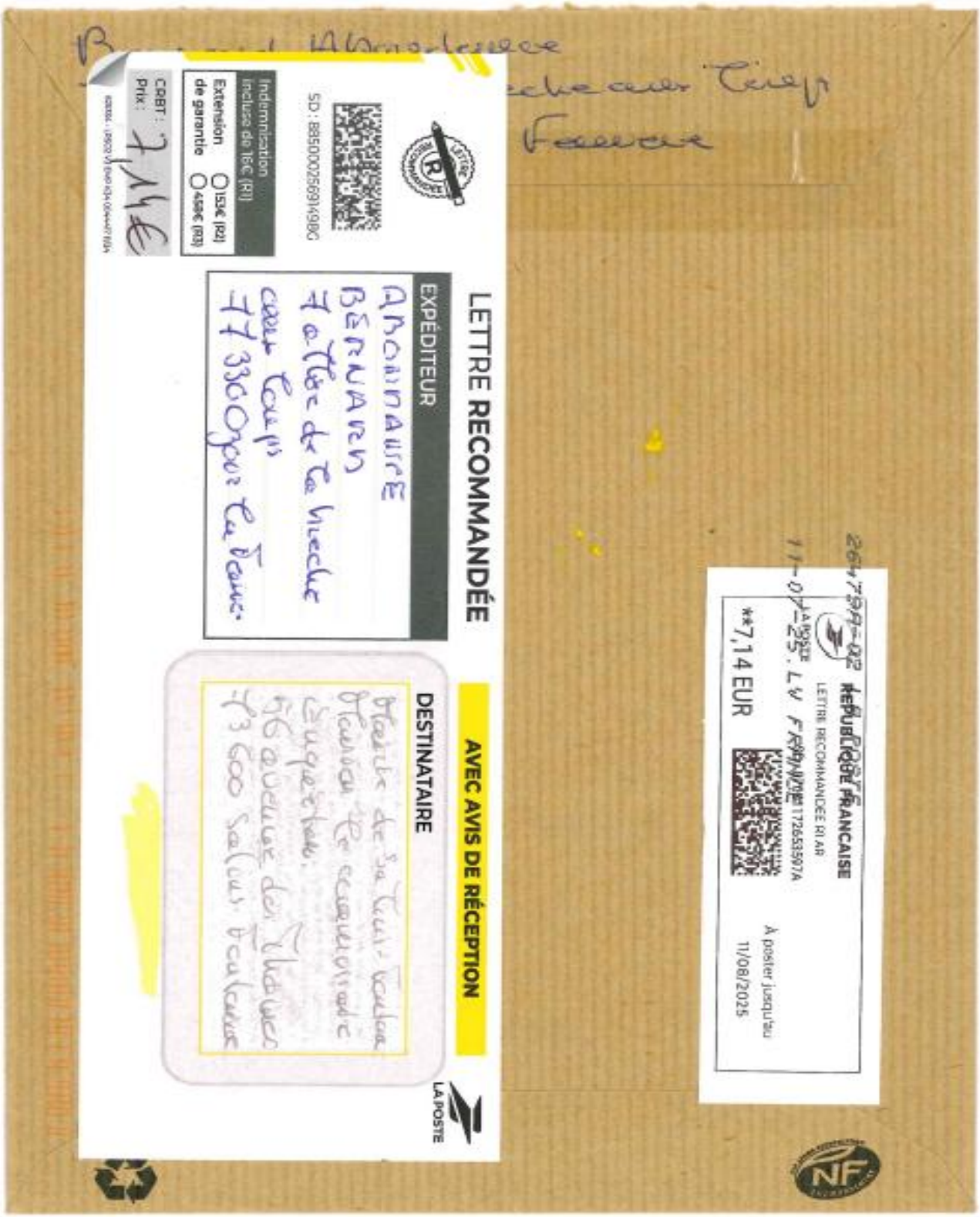
Les documents disponibles, comme les échanges précédents, montrent que la prise en compte simultané des 2 OAP par une modification unique du PLU présente plusieurs avantages : égalité de traitement entre les différents propriétaires, une meilleure utilisation du foncier dans un contexte de raréfaction de celui-ci et une meilleure adéquation aux marchés ce qui ne peut que faciliter l'aboutissement de projets qui sont au point mort depuis plusieurs années.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

Bernard ABONDANCE



Mairie de Salins-Fontaine
A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur
56 Avenue des Thermes
73 600 Salins-Fontaine



Réponse de la commune de Salins-Fontaine

Observation N°6 – Lettre de M. Jean-Claude GALLETY

1

MAIRIE DE
16 JUIL. 2025
SALINS-FONTAINE

Jean-Claude GALLÉTY
119 route de Saint-Priest
69780-MIONS
Propriétaire à Salins-Fontaine

Mions, le 10 juillet 2025.

Lettre recommandée avec AR

Objet : enquête publique pour la modification du PLU de Salins-Fontaine

Monsieur le commissaire enquêteur

Je vous fais part par la présente de mes contributions dans le cadre de la modification du PLU de Salins-Fontaine

Contribution N°1

Sur la forme :

Lorsque l'on va sur le site de la mairie et que l'on ouvre l'arrêté du maire prescrivant l'enquête publique, les deux liens Internet pour déposer une contribution, sur le registre dématérialisé et sur le courriel **ne sont pas fonctionnels**.

De la même manière, sur la page d'accueil de l'enquête publique, à aucun moment **il n'y a un chemin pour consulter les méls ou les contributions déposées** sur le registre numérique.

J'ai consulté plusieurs fois, et encore aujourd'hui, ces liens ou ses chemins et ils sont inopérants.

Capture d'écran 2025-07-10 à 11.12.39

ARTICLE 6 – Modalités de dépôt et de transmissions des observations et propositions du public

Durant la période de l'enquête publique, toute personne intéressée pourra faire part de ses observations et propositions :

- Sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet dédié à l'adresse suivante : https://registre.agence-alpine.io/salins-fontaine,
- Par mail à enquete-publique@salinsfontaine.fr ; ces contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé https://registre.agence-alpine.io/salins-fontaine et donc visibles par tous,
- Sur le registre d'enquête papier établi sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposé à cet effet au siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sauf jours fériés et fermetures exceptionnelles,
- Par courrier adressé à Monsieur le Commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique,

Toutes les observations et propositions seront rendues publiques et consultables à l'endroit où elles auront été déposées.

Ce qui pose un double problème :

– d'expression du public par la voie numérique ;

– de connaissances par le public des contributions envoyées par la voie numérique.

Cela est susceptible de remettre en cause la légalité de l'enquête.

Contribution N°2

Sur la forme encore :

L'arrêté du maire prescrivant la modification du PLU ne figure pas dans les documents mis à la disposition du public sur le site numérique d'enquête publique.

Ce qui peut poser aussi un problème d'information du public qui doit savoir quand et pourquoi la municipalité décide l'engagement d'une modification.

Ce qui pourrait aussi être un cas de manque d'information du public.

Contribution N°3

Sur la forme enfin :

Les publications légales ont été réalisées dans le Journal du BTP et dans La Vie Nouvelle.

La recommandation des publications légales des enquêtes publiques est de le faire dans des journaux à large spectre, qui touchent la population la plus large possible.

Or,

1°– **Le journal du BTP** est une publication professionnelle, spécialisée, qui s'adresse à un public restreint de professionnels. Il ne touche pas le grand public.

Extrait de la page d'accueil internet du Journal du BTP

Qui sommes-nous ?

Le journal du Bâtiment et des TP est un hebdomadaire professionnel traitant de l'information de la filière BTP et de l'aménagement depuis la conception jusqu'à la mise en œuvre y compris es problématiques des fournisseurs et producteurs de matériaux, des bureaux d'études et des cabinets d'architectes aux entreprises en passant par les maîtres d'ouvrage et d'œuvre.

2°– **La Vie Nouvelle** est un journal savoyard, vendu essentiellement par abonnement, donc faiblement diffusé et peu connu du grand public.

Afin de respecter les objectifs de diffusion auprès du grand public, les publications légales auraient dues être diffusée dans un journal d'annonces légales à large diffusion.

Le Dauphiné Libéré, par exemple est le journal le plus lu et il est accessible bien au-delà du département de la Savoie.

Nous noterons que beaucoup de propriétaires n'habitent pas la commune, voire le département, ce **qui pénalise un certain nombre de propriétaires, et plus largement les citoyens concernés.**

On aurait voulu que cette modification de PLU passe le plus discrètement possible que l'on n'aurait pas fait mieux !

J'ajouterai que dans ma vie professionnelle, j'ai une connaissance **d'annulation de PLU au motif que les publications légales n'étaient pas dans des journaux à grande diffusion**, mais que l'on avait choisi des publications plus ou moins confidentielles.

J'attire donc votre attention sur ce déficit d'information du public.

Contribution N°4

S'agissant des discussions avec Madame le Maire sur les deux OAP.

Ma famille, ainsi que d'autres propriétaires, est impliquée par l'OAP N°1 dite « Le Plan ».

Mon cousin Bernard Abondance et moi-même avons rencontré Madame le Maire le 9 juin 2022 pour lui indiquer que nous avions un acheteur, en l'occurrence un promoteur, qui était prêt à partir sur cette OAP N°1. Les propriétaires des tènements voisin était aussi partants.

Le promoteur avait souligné combien le programme à 17 logements pour cette OAP était irréaliste, compte tenu du marché du logement et des contraintes qui s'appliquaient à cette OAP.

Nous avons rapporté les positions du promoteur :

- Il était prêt à partir sur une base d'une trentaine de logements ;
- Il proposait des logements groupés en haut de la pente[1] ;
- Et des maisons individuelles séparées en bas du terrain, dans la partie plate.

Madame le Maire avait indiqué qu'il y avait les mêmes problèmes sur l'autre OAP N°2 dite « Le Château » – *dont les terrains appartiennent à la mairie* –, et qu'elle ne trouvait pas davantage d'opérateur prêt à partir, car cette OAP était aussi jugée trop contraignante, comme la nôtre.

Elle nous avait indiqué que le conseil municipal allait mettre en modification les deux OAP pour les rendre plus souples et réalistes en rapport au marché et aux capacités des opérateurs.

À cette occasion, nous avions d'ailleurs remis une petite note à Madame le Maire montrant comment on pouvait construire des logements dits « *intermédiaires* » épousant la pente, respectueux de l'intimité des logements, tout en ouvrant de larges panoramas visuels sur la vallée et offrant de grande capacité d'ensoleillement. Le promoteur candidat était d'ailleurs très habile dans ce genre de réalisation.

Lors de cette rencontre, nous avons indiqué que nous souhaitions que la commune engage une concertation avec nous. Notre petite expérience auraient permis, à la fois, de mieux circonscrire le projet d'opérateur, tout en restant attentif aux arguments sur le bien-être des citoyens.

Or, plus rien ne s'est passé. Par mél auprès de la DGS, j'avais pourtant relancé cette demande de discussion et de concertation avec la mairie – *sans obtenir de réponse*.

Et nous apprenons aujourd'hui que la mairie met en modification l'une des deux OAP, alors que les deux OAP sont entachées des mêmes difficultés, et que nous avons recherché un dialogue constructif.

Il n'est donc pas rationnel, ni cohérent de s'occuper d'une OAP sans l'autre.

Ce qui pose aussi un problème d'équité envers les propriétaires.

Contribution N°5

Sur l'égalité de traitement

Il y a manifestement une rupture d'égalité de traitement. Les contraintes définies par le PLU sont des contraintes d'intérêt général. Or, ne pas considérer qu'il faut modifier et adapter les deux OAP **en même temps, frappées des mêmes difficultés**, consiste à créer une inégalité entre les opérations et entre les propriétaires. Et cela d'autant plus que la mise en modification de l'OAP N°2 reconnaît que les règles actuelles du PLU concernant ces OAP sont inadaptées et bloquantes.

---

[1] Travaillant en montagne à Aime ou dans d'autres communes de Tarentaise, il a l'habitude de réaliser des logements superposés et décalés dans la pente, et présentant une bonne économie du foncier, mais aussi d'intimité des logements.

Ainsi, on doit constater que la commune, propriétaire privé, privilégie sa situation au détriment des autres propriétaires.

La modification engagée aurait dû concerner les deux OAP en même temps.

Contribution N°6

Sur la fixation d'un nombre de logements dans les OAP.

Dans les OAP, on rencontre souvent des OAP qui fixent un nombre précis de logements. Or, cette situation est faible sur le plan de la légalité.

En effet, par exemple, imposer 20 logements dans une OAP n'a guère de sens. En effet 20 logements en T1 n'a rien à voir avec 20 logements en T6 : cela ne s'adresse pas à la même clientèle, ne représente pas la même surface de plancher, n'a pas le même impact en terme de consommation de l'espace ou d'artificialisation des sols, ne relève pas des même critères d'équilibre économiques, ne se traduit pas par la même forme urbaine...

De plus l'urbanisme ne commande pas à l'économie, et l'aménageur ou le promoteur doivent pouvoir aussi s'adapter à la réalité du marché local, sous peine de mettre en danger une opération.

C'est pour cela que dans les documents, il est généralement recommandé de donner **une fourchette en mentionnant que c'est indicatif** – *bien que les administrations d'État aient tendance à vouloir gérer le nombre de logement comme on planifie un nombre de pièces détachées à fabriquer !*

Les tribunaux vont d'ailleurs dans ce sens puisqu'ils considèrent que ce n'est pas par le nombre de logements que l'on peut définir des règles de densité, mais par des critères objectivement quantifiables : les hauteurs, la surface occupée au sol, les prospects, etc.

Cela est d'autant plus important, afin de laisser aux opérateurs des facultés d'adaptation en fonction des conditions socio-économiques locales. **Fixer un nombre déterminé de logement sans marge de manœuvre est donc inapproprié.**

Contribution N°7

Sur les dispositions fixant l'emplacement des différents types de construction dans une OAP.

Là encore, une OAP doit fixer des orientations, mais en restant suffisamment souple afin que l'opérateur ou le concepteur puissent tirer au mieux profit du site et de l'équilibre de l'opération. On verra ci-dessous que la fixation du nombre de logements dans l'OAP N°2 est sujette à caution.

Des mesures trop rigides dans ce domaine sont d'ailleurs **frappées d'illégalité par les tribunaux** (Cf. récemment le jugement d'une cour d'appel, CAA de Lyon du 17 mai 2018).

Contribution N°8

Sur la nécessité de justification de la modification de l'OAP N°2

Dans son avis, le préfet relève le fait que l'OAP 2 passe dans cette modification de 13 logements à 8 logements. Il fait valoir que la densité de l'opération ne trouve pas suffisamment de justification dans le rapport de présentation. En effet, dans la pièce N°1 soumis à l'enquête publique (Rapport de présentation) on passe directement à la nouvelle mouture de l'OAP N°2, **sans contextualiser la future OAP dans les conditions socio-économiques et démographiques de la commune**, ce qui devrait expliquer et justifier la modification.

Nous noterons d'ailleurs que le préfet rappelle que cette OAP N°2 a reçu une dotation de la DGD Urbanisme en 2024 au titre des projets « *OAP densité-qualité* »[2].

Le préfet conclut alors que « ***la diminution du programme de construction sur ce terrain apparaît surprenante au regard notamment de la candidature de la commune à l'appel à projets « densité qualité »*** ».

Ce qui amène donc le préfet à conner **un avis défavorable** à cette modification du PLU.

Contribution N°9

Sur les conditions démographiques de la commune

Si l'on revient sur l'absence de justifications socio-économique et démographiques dans le rapport de présentation, il est pourtant nécessaire de faire remarquer qu'avant d'engager une politique du logement, une analyse sur l'état de la commune et sa démographie s'impose.

Prenons le temps de regarder les statistiques de l'INSEE :

POP T1 - Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	795	1 167	1 113	1 110	1 065	1 084	1 055	1 008	959
Densité moyenne (hab/km²)	92,0	135,1	128,8	128,5	123,3	125,5	122,1	116,7	111,0

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	5,7	-0,7	-0,0	-0,5	0,3	-0,5	-0,9	-0,8
due au solde naturel en %	0,9	0,2	-0,2	0,1	0,1	0,0	0,1	-0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	4,8	-0,9	0,2	-0,5	0,2	-0,6	-1,0	-0,5

(Sources : Insee, Dossier complet de la commune)

On s'aperçoit que la commune de Salins perd des habitants ; ce qui peut arriver.

Mais ce qui est plus problématique, c'est **que les deux variables sont défavorables.** D'une part, le solde naturel (rapport des décès aux naissances) est négatif, ce qui signifie que **le moteur des naissances ne fonctionne pas**. D'autre part, le solde migratoire (le rapport des gens qui quittent la commune à ceux qui viennent s'y installer) est lui aussi négatif, ce qui signifie que **les départs ne sont pas compensés par des arrivées.**

De telles considérations auraient dues être présentées avant d'aborder la question des OAP.

Sans vouloir être trop théorique, les recommandations qui sont souvent formulées à l'égard des communes qui sont dans cette situation c'est, d'une part, de développer une offre de logements aidés, de petite ou moyenne taille, afin d'attirer ou de fixer les jeunes ménages, qui pourront ensuite éventuellement se diriger vers l'accession une fois la famille installée dans

[2] Ce n'était apparemment pas une dotation « ***dé-densification-qualité*** » !

sa vitesse de croisière et, d'autre part, de développer une offre de logements en direction des personnes âgées qui ne sont plus en situation de rester dans leur maison – *offre en logements aidés ou non* –, mais de petites tailles, afin de répondre à leurs besoins d'habiter plus restreints, et qui leur permet de rester ainsi dans la commune.

Précisons que ce type d'offre est différente de celle d'un foyer-logement pour personnes âgées. Celle-ci s'adressent à des personnes encore tout à fait valides, mais qui ne souhaitent plus avoir en gestion une grande maison ou alors qui se sont retrouvés seules.

Précisons aussi que ce type d'offre de logements en direction des personnes âgées – *cette offre peut-être d'ailleurs être sous forme d'accession ; des opérateurs sont spécialisés sur ce créneau* – permet alors souvent de libérer des maisons et de **les remettre en disponibilité sur le marché.**

Quid de ces problématiques au sein des OAP dans le cadre de la présente modification ?

Contribution N°10

Sur les orientations pour la forme urbaine dans le projet de nouvelle OAP N°2

Pour compléter les remarques abordées ci-dessus sur l'implantation des constructions et la forme urbaine.

Le rapport de présentation de la présente modification fait pertinemment remarquer qu'il s'agit de « *Réduire le coût des aménagements de viabilité en desservant l'opération par la rue Derrière le château et en utilisant l'antenne de voirie en attente au bout de cette rue* ».

Ce qui veut dire abandonner l'idée d'une longue voirie nouvelle créée uniquement pour desservir cette OAP2 à l'arrière, et se brancher dorénavant **sur une voirie existante**, ce qui permet de diminuer plus que de moitié l'investissement en termes de voirie.

Nous ne pouvons que saluer une telle position, alors que l'on essaye le plus possible de réduire l'artificialisation des sols – *et c'est une consigne forte et pertinente de l'État !*

On peut d'ailleurs s'étonner que personne n'y ait songé jusqu'alors…

Cette économie d'espace devrait alors permettre de l'allouer à de la construction, d'autant plus que le schéma de principe qui est présenté page 10 du *Rapport de présentation* pour la modification de l'OAP montre qu'il est possible d'augmenter le nombre de maisons avec un plan travaillé, sans toutefois altérer la qualité, le confort des habitations et leurs vis-à-vis. **C'est pourtant le chemin inverse qui a été choisi !**

Cette meilleure disposition des constructions suppose un travail fin et habile au niveau du parcellaire et de l'implantation des constructions.

Et cela est d'autant plus facile à étudier que l'on a économisé sur l'emprise de la voirie et que l'on constate que le parking visiteurs est dorénavant rejeté à l'extérieur, le long de la voie d'accès existante, libérant ainsi l'opération d'une contrainte.

Ma position est que le nouveau schéma de principe de l'aménagement de la zone va dans le bon sens, **mais que l'on ne tire pas profit des gains d'espace et de structuration du bâti ainsi délivrés.**

D'autant plus que les considérations socio-démographiques inclinent à aller dans ce sens.

Contribution N°11

Sur le fait que la modification des deux OAP devrait aller de pair.

Compte tenu de la réalité du marché du logement dans la vallée, des niveaux de faisabilité ou de blocage pour les opérateurs, des normes supérieures qui s'appliquent à la commune (Scot, PLH) – *et que le préfet rappelle d'ailleurs* –, des tendances

sociologiques de la commune, des besoins en termes de logement et d'habitat du bassin de Moûtiers – *et vis-à-vis desquels le chef-lieu de canton n'a plus guère de marge de manœuvre* – la stratégie de développement **des deux OAP devrait être construite à l'aune de tous ces paramètres.**

Compte tenu de tous ces paramètres, la mise en modification d'une seule OAP, en oubliant l'autre, est manifestement une erreur d'appréciation.

Contribution N°12

Sur la réglementation des hauteurs dans le règlement dans la zone UB

Précisons tout d'abord que la grande majorité des terrains en zone urbaine à Salins se trouvent dans la zone UB, et que ces sites sont loin d'être plats, mais souvent situé dans la pente.

Dans le règlement actuel, il est précisé que « *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment* », ce qui est une mesure habituelle et raisonnable afin d'éviter des effets « *de chandelle* » et d'obliger l'épannelage des bâtiments à suivre la pente dans une logique d'intégration au site.

Dans la nouvelle mesure, il est précisé que « *La hauteur des constructions est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux* ».

Oui, mais où se trouve la référence du terrain naturel ?

– *Est-ce au point le plus bas de la construction ?*

– *Est-ce à l'aplomb du faîtage ?*

– *Mais si celui-ci est dans le sens de la pente, est-ce à l'aplomb du point bas ou à l'aplomb du point haut du faîtage ?*

– *Ou est-ce encore au point le plus haut de la construction ?*

Ce type de rédaction, d'une part, **risque de mettre en difficulté le service instructeur des permis de construire car il aura du mal à l'interpréter**.

D'autre part, – *et c'est l'ancien responsable de service d'urbanisme d'une grande ville qui parle* – **ce type de rédaction risque de générer des contentieux sur les permis de construire**.

Ce n'est pas à proprement parler ce que l'on appelle la sécurisation des règlements d'urbanisme !

Contribution N°13

Sur la réglementation des clôtures en zone UB (art. nouveau 7.3)

La suppression de la phrase « *Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale* » est inappropriée car la nouvelle rédaction **tend à laisser croire que les clôtures sont dorénavant obligatoires**. Or Salins conserve un cachet rural, où la prégnance des espaces libres est encore forte, et il est nécessaire de laisser la liberté à ceux qui ne veulent pas installer de clôture de ne pas le faire.

Par ailleurs, **l'acceptation de mur bahut surmonté d'une clôture n'est pas un bon choix esthétique**. Ce dispositif n'entre pas dans la culture de ces territoires à la ruralité encore présente. Ils proviennent d'un goût développé à l'époque moderne pour des solutions impersonnelles, intemporelles, sans ancrage à la typicité des territoires. Je propose **qu'ils ne soient acceptés que lorsque l'on est dans la pente** et qu'il s'agit de buter le terrain. Ailleurs, il vaut mieux, soit des clôtures en grille, grillage et haie-vive, soit des murs.

Enfin, à l'heure où la biodiversité est une préoccupation croissante, il serait nécessaire d'imposer, lorsque les clôtures sont composées d'un mur ou d'un grillage trop fin, **des trappes ou des sas pour la circulation de la micro-faune.** Je pense notamment aux hérissons très grandes victimes des voitures sur les chaussées ; mais il n'y a pas qu'eux.

Cela permet une circulation de cette micro-faune entre les jardins sans avoir à passer par les rues et les chaussées.

Ce dispositif est de plus en plus imposé dans les règlements de PLU.

Contribution N°14

Sur les formes d'habitat dit « intermédiaire » dans les pentes.

Je verse à ce dossier la note qui avait été remise à Madame le Maire lors de notre rencontre du 9 juin 2022. Elle montre comment on peut faire des opérations qui s'inscrivent bien dans la pente, assez denses et économe le terrain, et qui permettent d'offrir un cadre et un mode de vie soucieux de l'intimité des logements et agréable en termes d'habitabilité.

Je précise que ma famille comme les autres propriétaires sont demandeurs de concertation sur ces questions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, mes respectueuses salutations

Jean-Claude GALLÉTY

Architecte-Urbaniste
Urbaniste SFU
Qualifié OPQU N°149
Commissaire-enquêteur

OPQU OFFICE PROFESSIONNEL DE QUALIFICATION DES URBANISTES®

Vice-président à la Qualification
et aux réseaux professionnels

PJ : Note aménagement ZH 18

1

Croquis de principe ZH18 – JC Galléty – 10 mai 2021

Quelques réflexions à partir d'exemples suisses :

– Les larges jardinières ont pour objet de préserver l'intimité des logements en dessous.

– Les terrasses au sud-est donnent directement sur le terrain ; celles orientées sud-ouest sont au-dessus du logement inférieur.

– Plusieurs types de logements sont possibles : sur un seul niveau, grands logements en duplex, petits logements ou studios sur une partie de la largeur, plutôt vers le haut…

– L'ascenseur et l'escalier se situent d'un côté de la ligne des logements.

– Mais il est envisageable d'avoir deux lignes de logements séparés par le complexe « ascenseur/escalier ». Dans cette configuration, l'ascenseur peut éventuellement se trouver sous les escaliers comme on le voit sur l'un des croquis suisses ci-dessous.

– Enfin, afin de donner encore plus d'attrait à cet ensemble immobilier, il est envisageable de décaler les logements selon la ligne de pente, ce qui démultiplie les possibilités de terrasses et de baies, et rend l'ensemble plus pittoresque.

– Tout cela est bien sûr à étudier finement à partir des coupes de niveau, des vues et de la disposition des volumes.

– Dans le cas où nous serions sur deux lignes de logements selon la ligne de pente avec les accès positionnés au milieu (ascenseur + escalier), il est envisageable que la ligne côté sud-est soit plus courte et que la ligne côté sud-ouest descende beaucoup plus bas. Ce qui est cohérent par rapport au terrain qui se dilate vers le sud-est.

– Dans cette configuration, il serait fort intéressant de créer une seconde ligne de garage en bas de l'ensemble immobilier ; le complexe « ascenseur/escalier » reliant alors le bas et le haut. L'accès piéton se faisant alors des deux côtés, ce qui serait un plus.

Ci-dessous, exemples suisses :
Les exemples suisses sont sur des pentes conséquentes. À Salins, la pente est plus douce, ce qui autorisera davantage de souplesse, voire de fantaisie.

Schéma de principe
Enfin, dans le dernier croquis, je me suis amusé à tracer un schéma de principe sur le dessin de l'OAP actuelle.

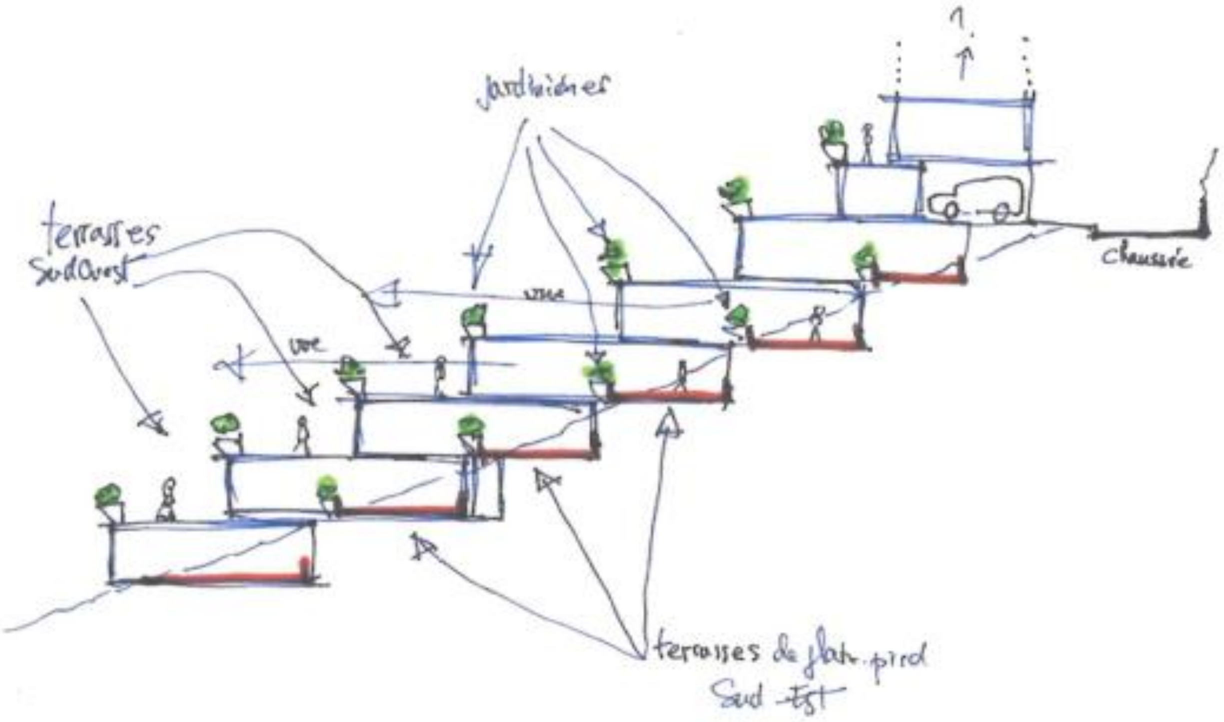
Ce parti-pris est maximaliste :

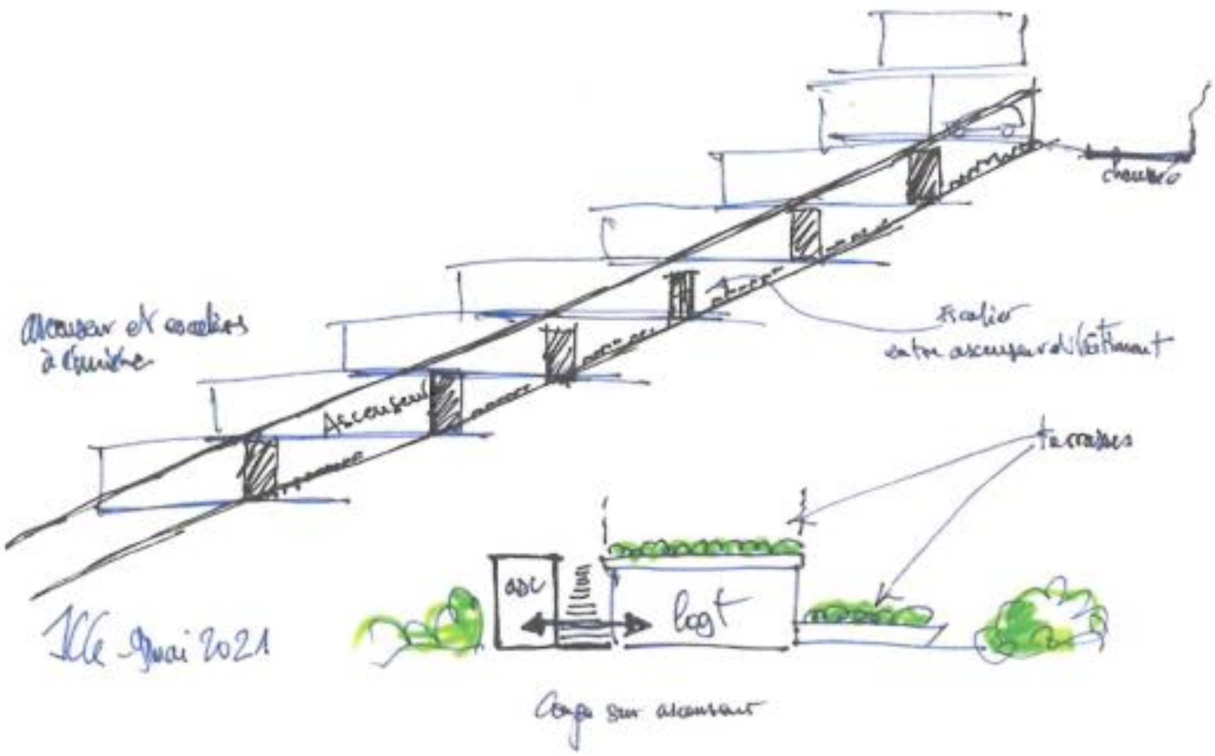
- Il densifie au maximum ;
- Le parti-pris de volumes décalés est forcément un peu plus cher, mais peut jouer pour une certaine image de marque.

Ensuite, tout est affaire d'études fines sur les volumes.

Le rang des garages le long de la route du haut permet d'envisager toute une série de plusieurs petits logements ou studios sur 1 ou 2 niveaux

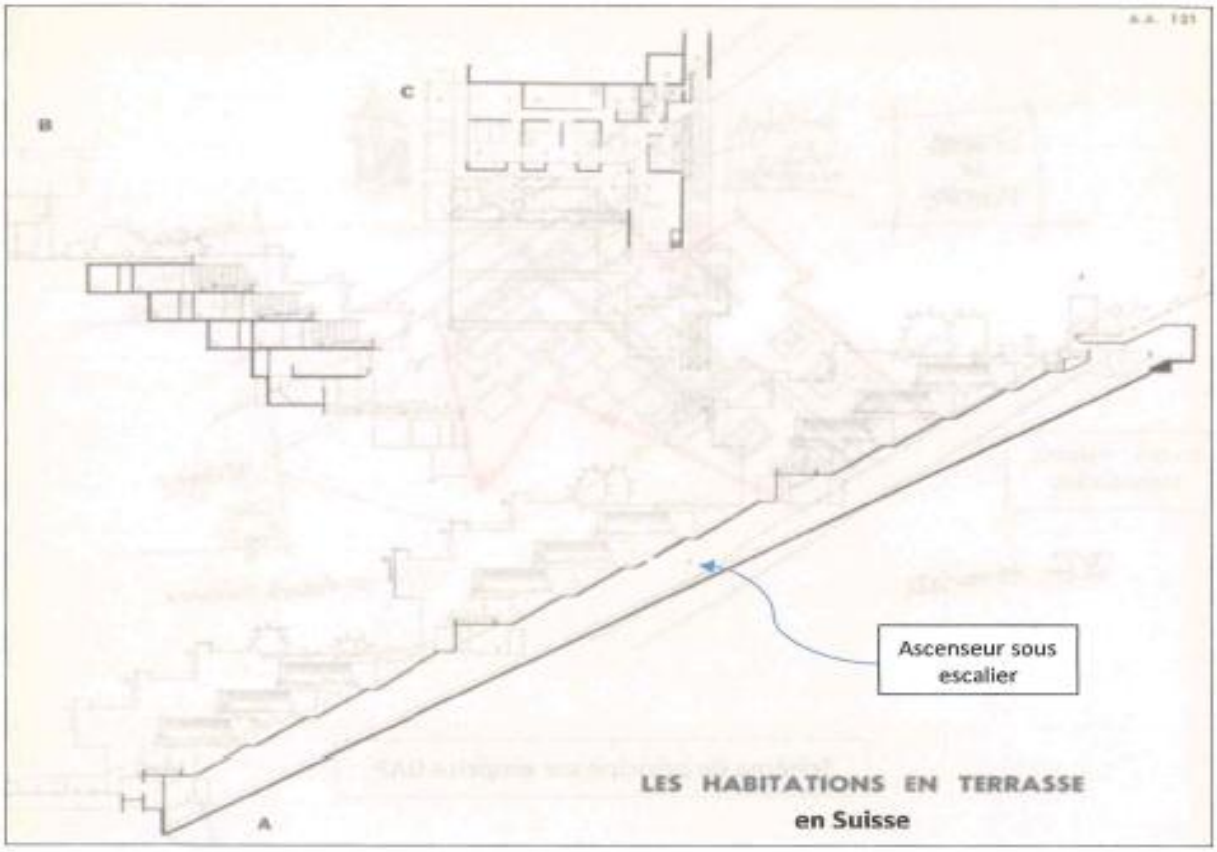
2


terrasses
SudOuest
vue
chaussée
Sud-Est


Ascenseur
Escalier
terrasses
logt
mai 2021
Coupe sur ascenseur

3

Exemples Suisses d'habitat en terrasse



Habitat en terrasse à Stuckishaus – proche Berne

4

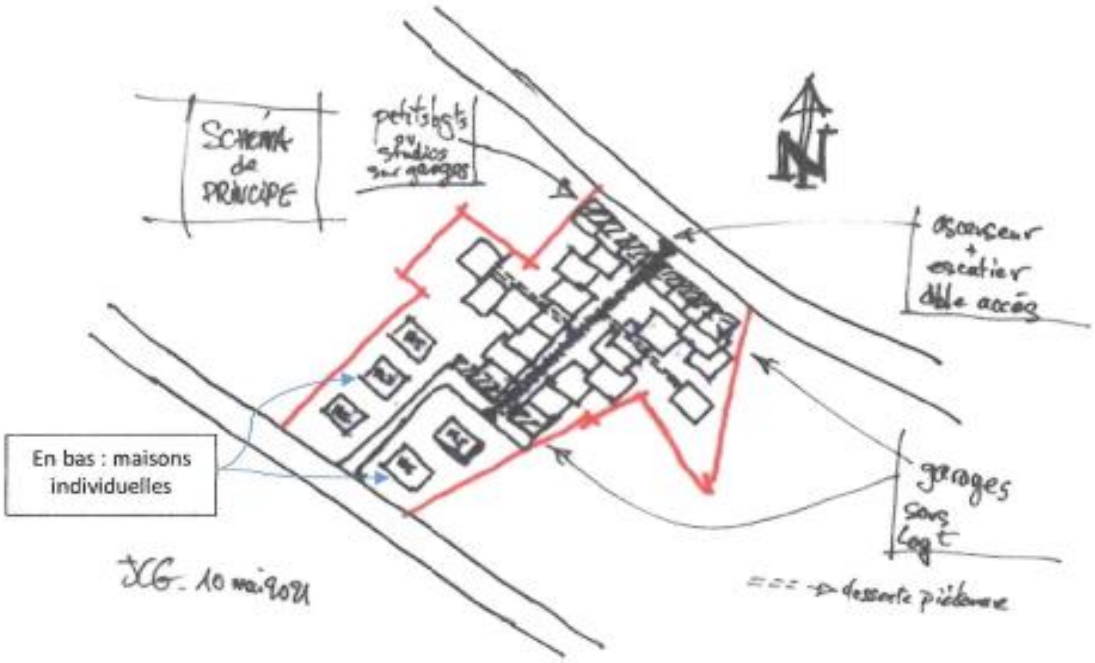
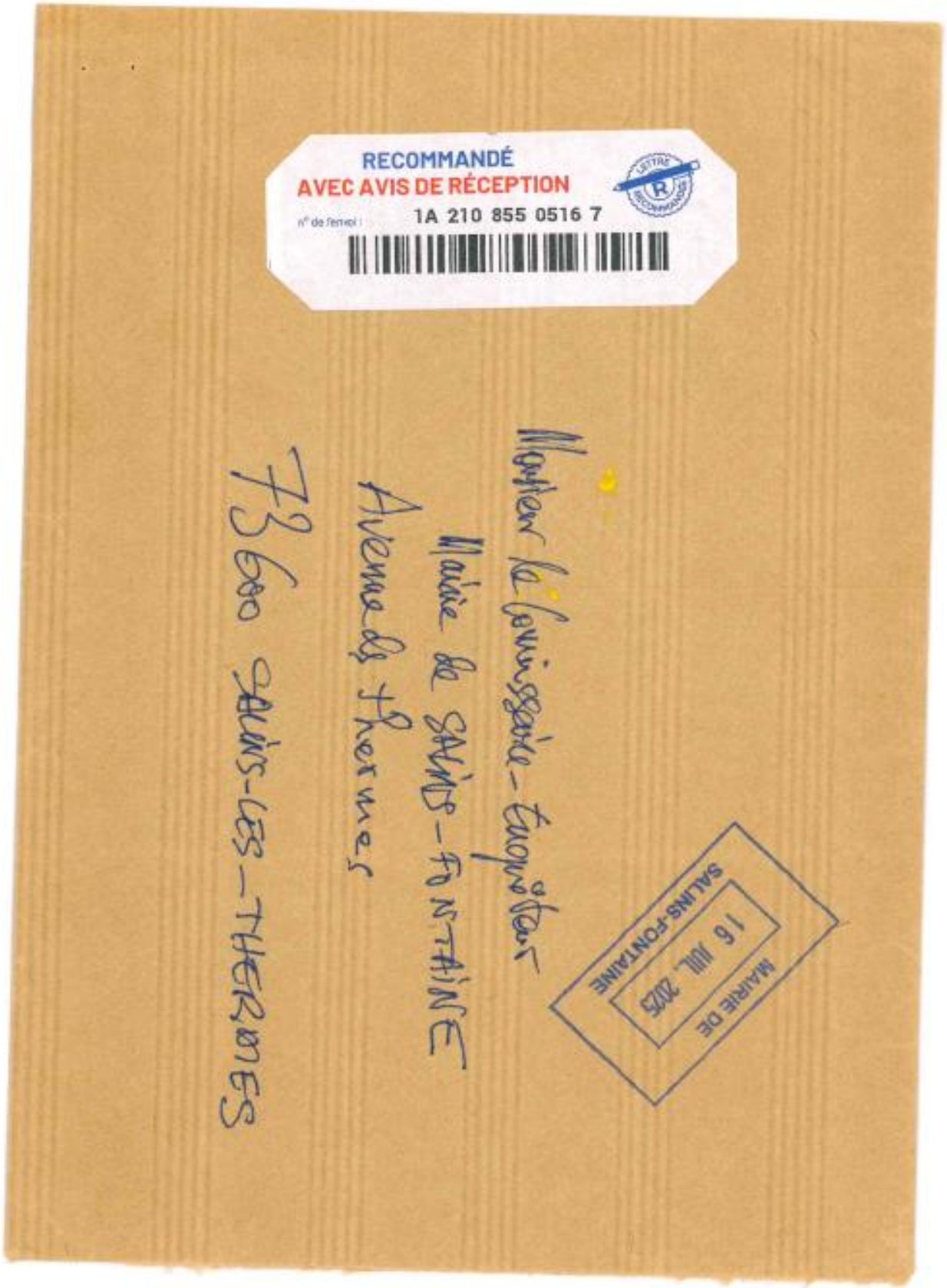


Schéma de principe sur emprise OAP


RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
n° de l'envoi : 1A 210 855 0516 7
Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Mairie de SALINS-FONTAINE
Avenue de Thermes
73600 SALINS-LES-THERMES
MAIRIE DE SALINS-FONTAINE
16 JUIL. 2025

Réponse de la commune de Salins-Fontaine

Observation N°7 – M. Luc SOLLIER – dépose la lettre suivante.

Salins - Fontaine le 17 juillet 2025

Abondance Yvette
Chedal anglay christiane | propriétaires des parcelles ZH 109 et 112
SOLLIER Luc
COMBAZ Jean Pierre, propriétaire parcelle ZH 129

Moi, Luc SOLLIER ~~marié~~ mandaté par les propriétaires ci-dessus notifie les contributions suivantes concernant le projet de modification du PLU porté par la commune de Salins-Fon

Contribution 1

En 2018, la commune impose 2 zones à urbaniser au PLU soient les OAP 1 "le Plan" et OAP 2 "le château".
L'ensemble de nos terrains sur la commune sont pris dans cette décision. (concerne Abondance Yvette, Chedal anglay christiane, SOLLIER Luc)
- Le conseil municipal demande à l'EPFL (établissement public foncier local) d'acquérir les terrains situés dans l'emprise des OAP. (L'EPFL se substituant à la commune dans l'attente des aménagements à réaliser).
- Nous refusons l'offre d'achat proposée de 45 €/m² car très inférieure à la moyenne des ventes ~~de la co~~ sur la commune à 120 €/m².
L'EPFL justifiant l'offre de part une surface habitable à construire limitée à 1600 m² pour une emprise de terrains de 6600 m². (1er constat lié à l'inadaptation des critères).
- Depuis 2018, l'ensemble des propriétaires des terrains de l'OAP 1 soit ZH 109-112-129-18 a-b-c nous avons entrepris des démarches auprès de constructeurs (nombre = 4) et le constat est le même que celui de l'EPFL

L'équilibre financier est impossible à atteindre car les m² habitables sont insuffisants, les infrastructures d'accès aux terrains en pentes sont coûteuses voir ~~irrealisable~~ irréalisables.

En 2025, la commune propose une modification des critères de l'OAP2 dont elle est propriétaire via l'EPFL, car elle fait le même constat sur l'inadaptation des critères d'aménagement.

A notre grande surprise elle ne propose aucune modification sur l'OAP1 pour débloquer la situation et ce malgré les interventions de l'EPFL et constructeurs auprès des services de l'urbanisme, du Maire.

Nous dénonçons cette différence de traitement entre les propriétaires de terrains de l'OAP2 et OAP1

On impose une OAP - on est taxé prenant pour aménager - on fait le constat d'un blocage - Rien n'est proposé pour débloquer d'où notre incompréhension vous notre agacement.

Nous demandons la modification des critères de l'OAP1 visant à augmenter la surface habitable et à réduire les coûts d'aménagement

- ce refus du préfet concernant la modification des critères de l'OAP 2 nous conforte dans notre demande en en adéquation avec l'attendu initial "160 habitants de plus à horizon 2030"

Attribution 2 Les liens d'accès informatique aux différentes pièces de l'enquête sont inopérants.

SOLLIER Rue 404 route de Bellecombe 73600

Réponse de la commune de Salins-Fontaine

Observation N°8 - M. WADELLE

M. WADELLE est venu se renseigner sur le dossier. Non concerné par le projet n'a pas souhaité faire une déposition.

CLOTURE DU PROCES-VERBAL

En conséquence et conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement nous invitons Madame le Maire à nous adresser, s'il le juge utile, un mémoire en réponse.
Le procès-verbal de synthèse étant remis en main propre in situ le document sollicité devant nous parvenir dans un délai maximal de quinze jours (15 jours) soit avant **le 1er août 2025 terme de rigueur.**

SALINS-FONTAINE le 17 juillet 2025

Monsieur PENET André
Commissaire-Enquêteur

Madame Françoise CROUSAZ
Maire de Salins-Fontaine

MAIRIE DE SALINS-FONTAINE (Savoie)