

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT-CHABLAIS

Modification simplifiée n°3 du Plan Local
d'Urbanisme de LES GETS

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour
être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du 6 juillet 2021,

Le Président de la
Communauté de Communes
du Haut-Chablais,
Fabien TROMBERT

Pièce n°1

Décembre 2020

Territoires
—demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
1.2 – Le Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais	p.3
1.3 – Le PLU de les Gets	p.3
II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	p.5
2.1 – L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	p.5
2.2 – la procédure de modification simplifiée	p.5
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU	p.7
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.7

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Les Gets est située dans un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon Rhône Alpin, le Chablais et plus précisément au niveau du col séparant les vallées d'Aulps et du Giffre.

Le territoire auquel appartient Les Gets s'organise par ailleurs à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), qui porte le Schéma de Cohérence Territoriale en cours de révision, et de la Communauté de Communes du Haut-Chablais, avec notamment l'élaboration en cours d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le contexte démographique :

Le dernier recensement de la population (Insee, 2017) montre une décroissance démographique sur la commune entre 1999 et 2007 de -0,5% par an, qui s'accroît entre 2007 et 2012, avec -0,7%, puis ralentit entre 2012 et 2017 (-0,3% par an), comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,0	1,5	2,0	0,5	-0,5	-0,7	-0,3
<i>due au solde naturel en %</i>	0,9	0,5	0,8	0,6	0,4	0,1	0,4
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	1,1	1,0	1,2	-0,0	-0,9	-0,7	-0,6
Taux de natalité (‰)	16,8	13,8	16,0	12,7	11,6	9,7	12,7
Taux de mortalité (‰)	7,6	8,4	8,1	7,2	7,9	9,1	8,8

(Source : Insee 2020)

En 2017, la commune comptait 1239 habitants.

2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU CHABLAIS

La révision du SCOT du Chablais a été approuvée le 30 janvier 2020, par délibération du Conseil Communautaire du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC). Ce document s'impose à la commune de Les Gets en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat.

Au sein de l'armature urbaine définie dans le SCOT, La commune de Les Gets est identifiée en tant que station. Selon le SCOT, les stations ont un rôle principalement lié à l'activité touristique principalement hivernale qui influe sur leur fonctionnement. Leur niveau de services et d'équipements est caractérisé par la saisonnalité. L'enjeu du SCOT est de pérenniser l'attractivité touristique des stations, de permettre leur développement toutes saisons et d'accompagner leur mutation potentielle. L'enjeu lié à l'augmentation du parc des résidences secondaires est important en lien avec la capacité des stations à fixer la population résidente.

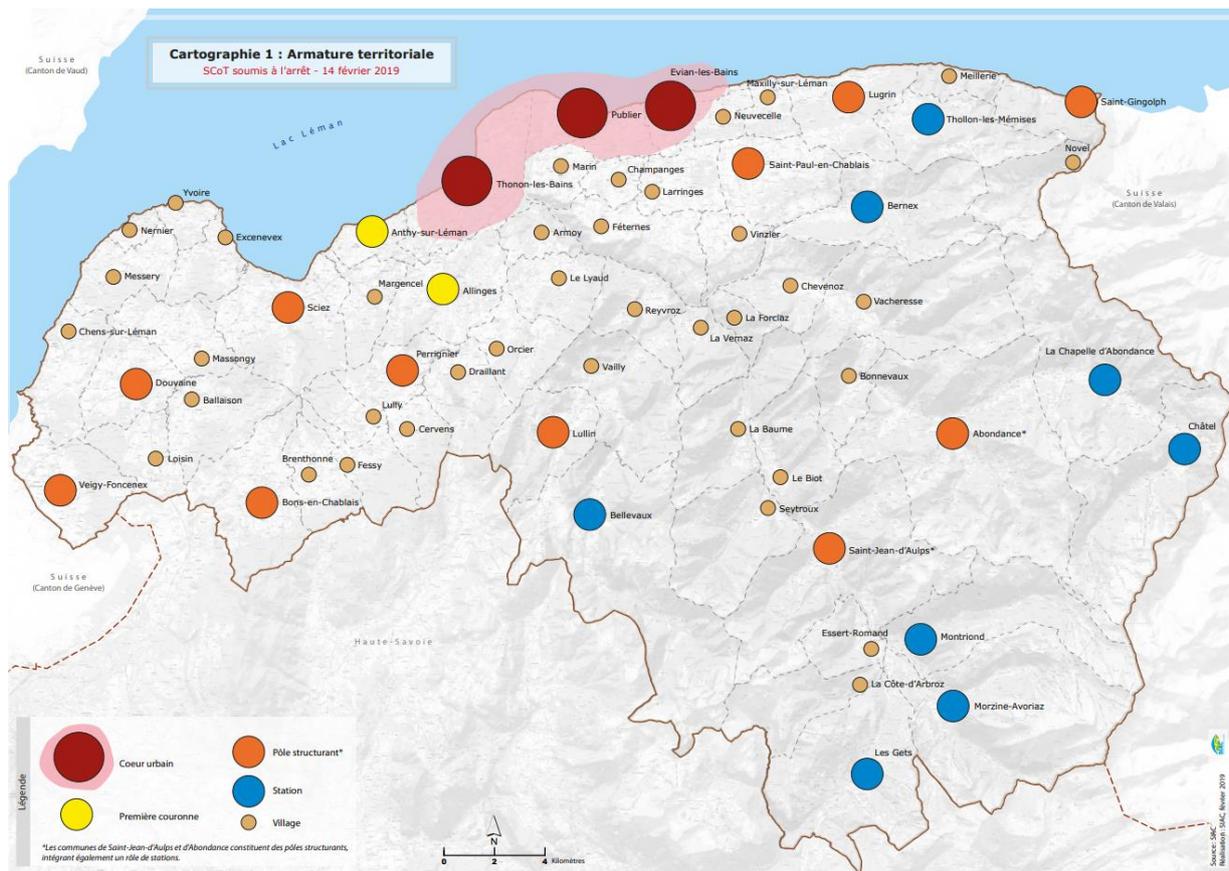


Figure 5 – l'armature urbaine du Chablais.

Source : www.siac-chablais.fr

Parmi ces différentes prescriptions, le DOO du SCOT précise :

- 3600 logements à créer à l'horizon 2040 en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique sur le territoire de la CCHC,
- Pour le développement résidentiel, une enveloppe foncière maximale, en consommation d'espace, de 29 ha pour les stations de la CCHC,
- Une densité minimale globale de 30 logts/ha pour les stations,
- 20% de maisons individuelles dans la production de nouveaux logements dans les stations.

3. LE PLUi-H DU HAUT-CHABLAIS

Le territoire du Haut-Chablais, par le biais de la CCHC dont la commune de Les Gets fait partie, est en cours d'élaboration de son PLU intercommunal, avec volet habitat. Il doit permettre de :

- Définir les orientations d'un projet d'aménagement du territoire pour les 15 prochaines années.
- Déterminer une politique et des objectifs en matière d'habitat durable et solidaire répondant aux besoins actuels et futurs du Haut-Chablais.

Ce document d'urbanisme remplacera, lorsqu'il sera approuvé, les documents d'urbanisme communaux.

Les études sont actuellement en cours, et le projet de PLUi-H devrait être arrêté au printemps 2021.

4. LE PLU DE LES GETS

La révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Les Gets a été approuvée le 24 novembre 2005.

Le PLU a été ensuite modifié deux fois :

- modification n°1 du PLU approuvée le 30/09/2010 ;
- modification n°2 du PLU approuvée le 20/12/2012 ;
- modification n°3 approuvée le 27/04/2015 annulée par le Tribunal Administratif de Grenoble en date du 18/05/2017 ;
- modification simplifiée n°1 approuvée le 18 juin 2019 ;
- modification simplifiée n°2, approuvée le 10 mars 2020.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le PLU actuellement opposable de la modification simplifiée n°2.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois orientations majeures suivantes :

- 1- En matière d'aménagement de l'espace et d'équilibre social de l'habitat :
 - 1.1 Maitriser le développement urbain
 - 1.2 Maintenir la mixité dans l'habitat et favoriser une offre diversifiée pour mieux répondre aux besoins
 - 1.3 Traiter les entrées du village
 - 1.4 Prendre en compte les différents usages de la station
 - 1.5 Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain
- 2- En matière de développement économique :
 - 2.1 Développer et implanter des activités industrielles et commerciales
 - 2.2 Développer l'économie liée au tourisme
- 3- En matière de développement économique :
 - 3.1 Préserver et protéger les espaces naturels
 - 3.2 Préserver la qualité des eaux
 - 3.3 Préserver la commune des risques naturels
 - 3.4 Préserver la qualité paysagère
 - 3.5 Utiliser les ressources dans une perspective de développement durable.

L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. L'OBJECTIF DE LA PROCÉDURE : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Cette procédure a pour objectif de faire évoluer les règlements écrit et graphique du PLU.

La commune de Les Gets bénéficie d'un développement économique relativement récent et lié aux activités touristiques hivernales et estivales, à destination des familles principalement. La commune a développé un tourisme de qualité, sécurisé et chaleureux, en utilisant au mieux les caractéristiques et la situation géographique de la commune.

Pour garantir le maintien de son activité économique, essentiellement liée au tourisme, la commune poursuit l'objectif, inscrit dans le PADD du PLU en vigueur, de la poursuite de l'exploitation du domaine skiable sur le territoire communal. Ce dernier est organisé selon deux versants de part et d'autre du Col des Gets, l'un au Sud-Est du territoire, qui constitue le domaine skiable des Chavannes, et l'autre au Nord-Ouest, qui constitue le domaine du Chéry.

Sur ce domaine, deux pistes de ski alpin existantes permettent de relier à skis le haut de la télécabine du Mont-Chéry au débart de cette dernière, au centre de la station : il s'agit des pistes du Chamois et de la Gazelle.

Comme énoncé précédemment, ces deux pistes existent, et sont pour partie matérialisées sur le règlement graphique en vigueur, mais non dans leur totalité et leur exactitude par rapport à la réalité du terrain.

La commune des Gets désire sur ces deux pistes instaurer une servitude régie par le Code du Tourisme (art. L342-20 et suivants), afin de pérenniser l'usage actuel de ce foncier.

Il est ainsi nécessaire de faire d'adapter le tracé de ces pistes de ski au niveau du règlement graphique en vigueur, en vue de permettre la mise en œuvre de ladite servitude.

Le code du Tourisme stipule que :

Article L342-20 du CT : *Les propriétés privées ou faisant partie du domaine privé d'une collectivité publique peuvent être grevées, au profit de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte concerné, d'une **servitude destinée à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin** et des sites nordiques destinés à accueillir des loisirs de neige non motorisés organisés, le survol des terrains où doivent être implantées des remontées mécaniques, l'implantation des supports de lignes dont l'emprise au sol est inférieure à quatre mètres carrés, le passage des pistes de montée, les accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des pistes et des installations de remontée mécanique.*

Article L342-20 du CT : *La servitude ne peut grever les terrains situés à moins de vingt mètres des bâtiments à usage d'habitation ou professionnel édifiés ou dont la construction a été autorisée avant la date de délimitation des zones et secteurs prévus à l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme, ni les terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs à la date de cette délimitation sauf :*

- dans le cas où la construction desdits bâtiments est postérieure à l'existence effective de la piste ou des équipements ;
- dans le cas où l'existence effective de la piste ou des équipements est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ;
- dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la réalisation des pistes, des équipements ou des accès visés à l'article L. 342-20 du présent code.

Le bénéficiaire de la servitude est subrogé au propriétaire du fonds dans l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'aménagement des pistes et équipements auxquels celui-ci pourrait être tenu en application d'une autre législation.

Article L342-18 du CT : *La servitude prévue aux articles L. 342-20 à L. 342-23 ne peut être établie **qu'à l'intérieur des zones et des secteurs délimités dans les plans locaux d'urbanisme**. Cette disposition n'est pas applicable aux servitudes instituées en vue de faciliter la pratique du ski de fond ou l'accès aux sites d'alpinisme, d'escalade en zone de montagne et de sports de nature au sens de L. 311-1 du code du sport ainsi que l'accès aux refuges de montagne.*

Le PLU doit donc mettre en œuvre un périmètre spécifique, délimité au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme (dans sa version actuellement en vigueur), permettant l'instauration de cette servitude.

Article L151-38 du Code de l'Urbanisme : *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. **Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski** et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.*

Sur ces points, on soulignera que **les adaptations envisagées du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel :**

- ni dans les **objectifs qui ont prévalu à son élaboration.**

En effet, la présente modification consiste à modifier légèrement quelques dispositions réglementaires, en vue de permettre non pas un usage du sol différent, mais la mise en place d'une procédure administrative, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.

- ni dans ses **grands principes réglementaires.**

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

Enfin, au vu des évolutions envisagées, et comme vu précédemment, **l'impact de la procédure sur les sensibilités environnementales globales de la commune restent minimales, voire nulles. En effet, l'objectif de la présente modification est de prendre en compte le tracé réel des deux pistes existantes, et de permettre seulement l'institution de la servitude, mais pas de modifier l'usage et la destination des sols actuelle.**

2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le champ d'application de la modification :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

Le régime juridique de la modification simplifiée :

Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut-Chablais, compétente en matière d'urbanisme.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

Les modifications apportées apparaissent en *rouge gras italique*.

Il est ajouté, à l'article 2 des zones Ua, Uc, N, Na, Ne, et Nr :

Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

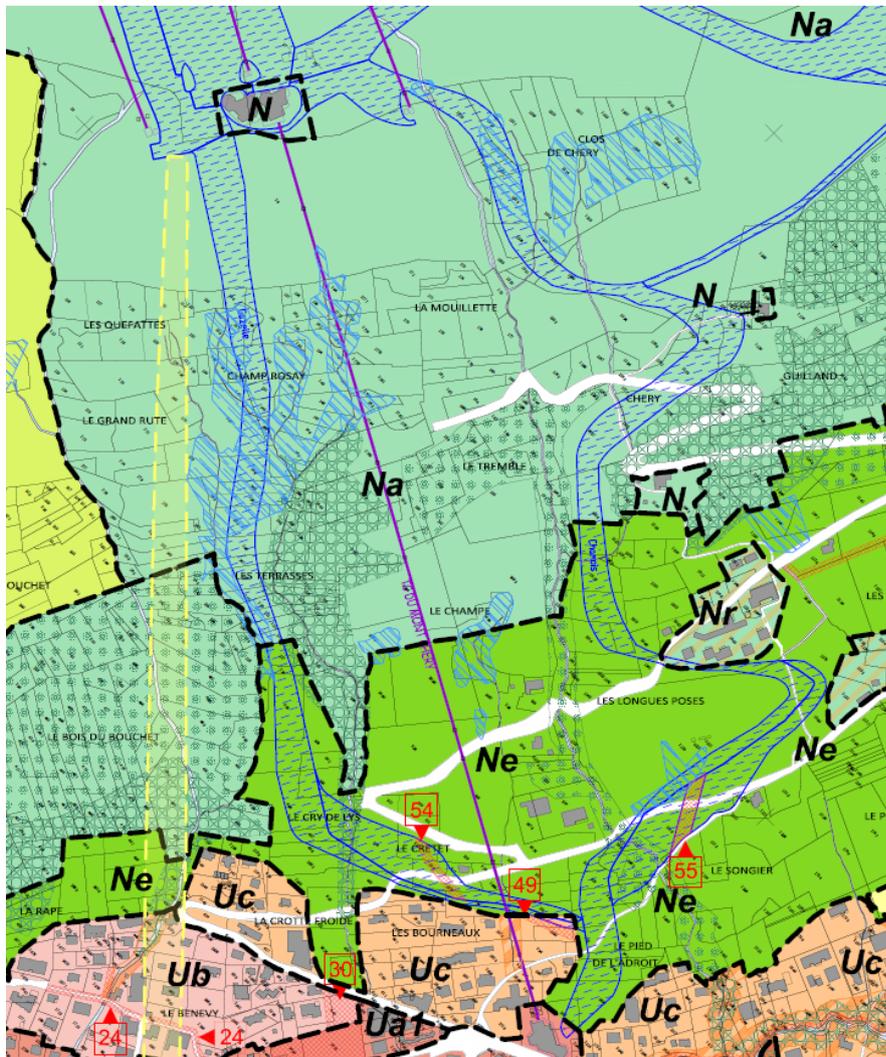
Dans les secteurs réservés au domaine skiable, est admis :

- *L'établissement de servitudes destinées à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin.*

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Un secteur spécifique permettant la mise en œuvre de la servitude est ajouté au règlement graphique, au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Sur ce secteur, il remplace le tracé du domaine skiable seulement donné à titre indicatif.

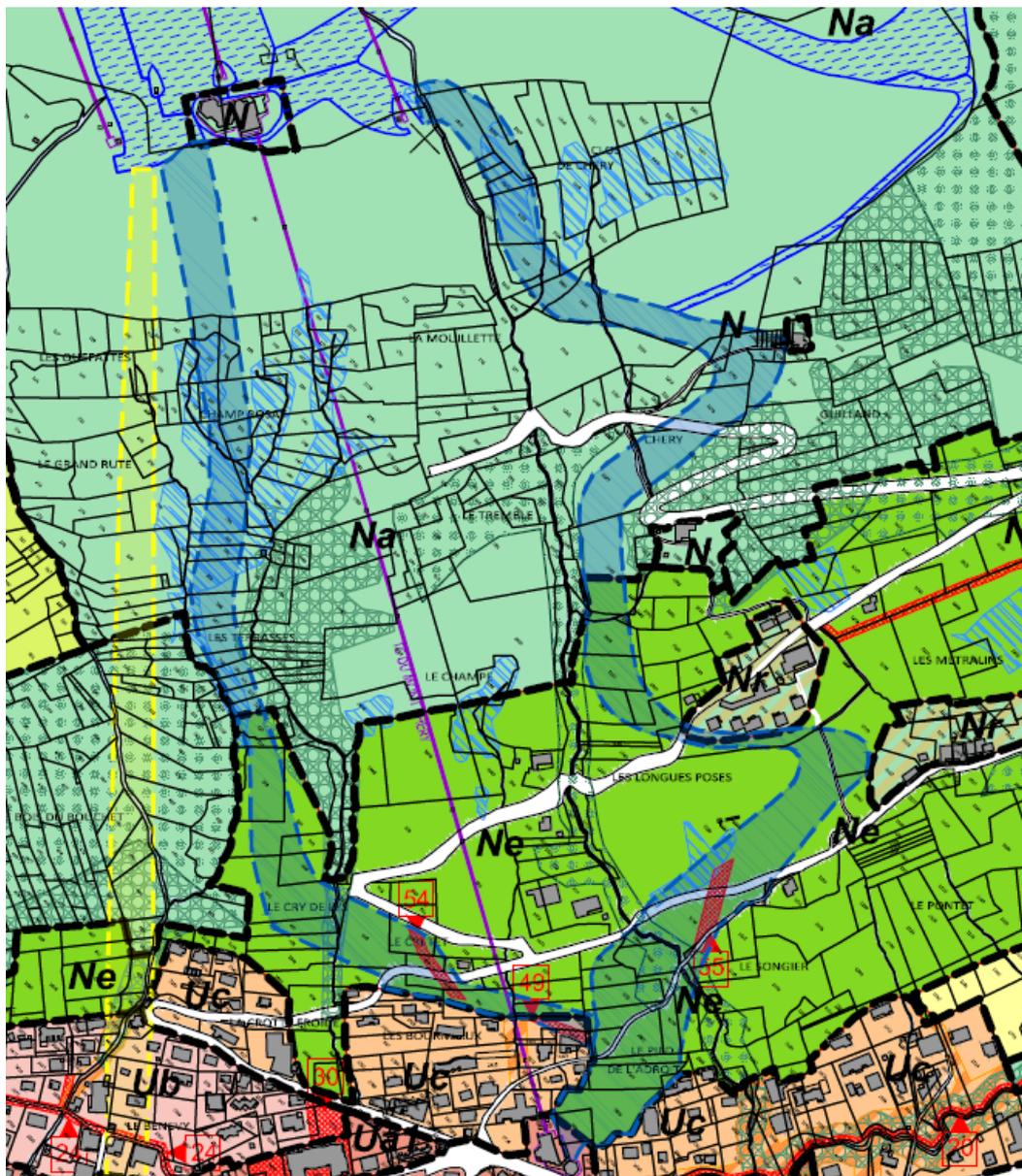
Règlement graphique avant la modification simplifiée n°3



Légende :

 Pistes de ski alpin représentées à titre indicatif

Règlement graphique après la modification simplifiée n°3



Légende :

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme:

-  Secteurs réservés aux remontées mécaniques
-  Secteurs réservés au domaine skiable