



**ARÂCHES** STATIONS  
LA FRASSE des CARROZ  
& de FLAINE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-neuf, le 25 novembre

Le conseil municipal de la commune d'Arâches La Frasse dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Marc IOCHUM, maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 20 novembre 2019

### Présents :

Le Maire : Marc IOCHUM

Les Adjoints : Christiane SIFFOINTE - Guy FIMALOZ - Catherine DABERE - Philippe SIMONETTI - Frédéric DAMMERY

Les Conseillers : Odile BOISIER - Patrick CHANCEREL - Jean-Paul CONSTANT - Christophe GREFFOZ - Yann MATHURIN - Elisabeth PASSY - Hélène ROUX

**Absents/Excusés :** Delphine AVENIER - Laurette BERTOZZI (pouvoir à Yann Mathurin) - Audrey BOURQUI - Patrick LINGLIN (pouvoir à Hélène ROUX) - Valérie SALES (pouvoir à Elisabeth PASSY) - Didier VANDEBROUCK

Monsieur Jean-Paul CONSTANT a été élu secrétaire de séance.

### Nombre de conseillers :

- En exercice : 19
- Présents : 13
- Votants : 16

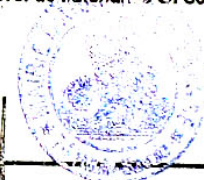
### Vote :

- Pour : 11
- Contre : 5
- Abstention : /

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville le :

et de sa publication par affichage en Mairie, le : 28 NOV. 2019

Le Maire,  
M. IOCHUM



**Objet : Objectifs et modalités de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme**

**N° 19.11.25.36**

**Vu** les articles L.153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Arâches approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 août 2005.

**Considérant** qu'il est possible de continuer l'urbanisation du secteur des « Gérats » à Flaine par une modification simplifiée du PLU, dans le respect de l'UTN de 2003.

**Considérant** que l'emprise d'un emplacement réservé n'est plus justifiée sur une parcelle située aux Carroz, il convient d'en modifier son emprise.

**Considérant** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la

qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**Considérant** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**Considérant** que cette modification n'a pas pour effet (1) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

**Considérant** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun. Ces modifications entrent donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée ;

La modification simplifiée vise notamment :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur Flaine, plus spécifiquement sur la réparation des droits à construire :
  - o Fixer les possibilités d'urbanisation sur le secteur de Flaine les Gérats à hauteur de 38 500 m<sup>2</sup> SHON, soit une augmentation de 10 %.
  - o Reporter des droits à construire existants disponibles sur le secteur Front Neige inutilisables (du fait de l'absence de foncier disponible).
- La réduction de l'emprise d'un emplacement réservé aux Carroz.

Les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée sont les suivantes :

- Le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU sera mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie pendant une durée de 1 mois à compter du 23 décembre 2019 jusqu'au 24 janvier 2020, hors jours fériés et fermeture exceptionnelle de la mairie.
- Les observations du public pourront être consignées dans un registre disponible aux jours et heures habituels d'ouverture hors jours fériés et fermeture exceptionnelle de la mairie, durant toute la durée de mise à disposition du dossier.
- Durant cette période, les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations par lettre adressée à l'attention de Monsieur le Maire, à l'adresse suivante: *Commune d'Arâches-la Frasse, 64 route de Frévuard 74 300 Arâches la-Frasse*, qui l'annexera au registre.

Les modalités de la mise à disposition seront portées à la connaissance du public par publication d'un avis au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition dans le journal « Le Dauphiné Libéré ». À l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et approuvera le projet de modification simplifiée n° 4.

**Après avoir délibéré, le conseil municipal à la majorité :**

- **Approuve** les objectifs poursuivis du dossier de modification simplifiée.
- **Approuve** les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification.

**Voies et délais de recours**

Cette délibération peut être contestée :

- Dans le cadre d'un recours administratif auprès de la Commune d'Arâches La Frasse par courrier à la Mairie d'Arâches - 64 route de Frévuard - 74300 ARACHES LA FRASSE dans un délai de deux mois suivant son affichage et sa notification.
- Dans le cadre d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble - 2 place de Verdun - 38019 Grenoble dans un délai de deux mois suivant son affichage et sa notification.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait conforme  
Au registre sont les signatures.

Le Maire  
M. Marc CHAM





**ARACHES** STATIONS  
LA FRASSE des CARROZ  
& de FLAINE

DÉPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

---

COMMUNE D'ARACHES LA FRASSE

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

---

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

---

---

« Certifiée conforme par  
le Maire et annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal en date du  
**XXXXXXXXXXXXXXXX**  
approuvant la  
modification simplifiée  
du PLU »

Le Maire,  
Marc IOCHUM

N O V E M B R E 2 0 1 9

---

---

## SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

---

---

<b>I - INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
1.1. Le droit applicable en matière de modification simplifiée	3
1.2. La procédure de modification simplifiée du P.L.U.	4
<b>II - EXPOSÉ DES MOTIFS.....</b>	<b>4</b>
<b>III - MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE.....</b>	<b>5</b>
<b>IV - MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>7</b>
<b>V - CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION DU P.L.U.....</b>	<b>9</b>
<b>VI - CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>9</b>

---

## **I - INTRODUCTION**

---

### **1.1. LE DROIT APPLICABLE EN MATIÈRE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

---

La modification simplifiée de Plan Local d'Urbanisme a été initiée par Monsieur Le Maire en novembre 2019 afin de permettre une légère évolution du document d'urbanisme. Elle vise notamment :

- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur Flaine, plus spécifiquement sur la répartition des droits à construire,
- La modification d'un emplacement réservé aux Carroz lieudit Bardella.

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'Accélération des programmes de construction et d'investissement (L.A.P.C.I.P.P.) a introduit la procédure de modification simplifiée des Plans Locaux d'Urbanisme dont les modalités ont été précisées par ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, codifiés à l'article L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette procédure, distincte de celle de la modification de droit commun, reste exclusivement limitée dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 dudit code. En effet, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les règles de formalisme ont été également assouplies puisque la procédure est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique, mais remplacées par un porter à la connaissance, avec mise à disposition du public d'un registre pendant une durée d'un mois, et destiné à recueillir ses observations.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose que la procédure de modification doit être retenue chaque fois que l'autorité compétente envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L 153-31 dudit code.

Pour le présent dossier mis à disposition du public, le point motivant la procédure de modification est exclu du champ de la révision car il ne porte pas sur :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

En l'espèce, la modification ne porte sur aucun de ces trois points. En outre, conformément à l'article L.153-41 dudit code, le projet de modification envisagé n'a pas pour effet ni :

- D'entraîner de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction dans une zone
- De diminuer les possibilités de construire
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Conformément à l'article L.153-45 dudit code, le projet de modification peut donc être adopté selon la procédure de modification simplifiée.

---

## **1.2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU P.L.U.**

---

La procédure de modification simplifiée se déroule de la façon suivante :

- Décision prise par le maire
- Délibération du conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition
- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs,
- Mesures de publicité : avis de publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ; Avis de publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la consultation du public.
- Ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.
- Clôture de la consultation.

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée peut :

- Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation.
- Soit abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le Maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.
- Soit être approuvé par délibération en Conseil Municipal. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du P.L.U. marque l'achèvement de la procédure.

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme. Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du P.L.U. qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité. Un exemplaire du dossier de P.L.U. modifié doit être adressé au Préfet et aux personnes publiques associées.

---

## **II - EXPOSÉ DES MOTIFS**

---

La Commune d'Arâches La Frasse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 août 2005. Ce P.L.U. a fait l'objet de trois révisions simplifiées approuvées les 07 décembre 2006, 22 février 2007 et 09 février 2011, quatre modifications approuvées les 12 juillet 2006, 11 janvier 2007, le 17 avril 2013 et le 4 avril 2016 et trois modifications simplifiées approuvées le 10 novembre 2015, le 5 juillet 2016 et le 3 avril 2018.

Aujourd'hui, le Conseil municipal souhaite modifier sommairement son Plan Local d'Urbanisme afin de modifier légèrement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur Flaine, plus spécifiquement sur la répartition des droits à construire :

- Fixer les possibilités d'urbanisation à hauteur de 38 500 m<sup>2</sup> SHON sur le secteur de Flaine les Gérats, soit une augmentation de 10 %.
  - Reporter les m<sup>2</sup> SHON UTN restant sur la zone Flaine Front de Neige et inutilisables sur le secteur des Gérats.
- Ainsi que la modification d'un emplacement réservé aux Carroz lieudit Bardella.

La modification envisagée concerne les pièces du P.L.U. suivantes :

- Le document graphique
- Liste des emplacements réservés

### III – MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE

#### Modification de l'emplacement réservé n°34

La modification concerne en partie la modification de l'emplacement réservé n°34 institué pour la création de stationnement et l'aménagement de voirie dans le secteur des Carroz : Pierre du Nant et Moulin-ouest.

#### SECTEUR CONCERNE

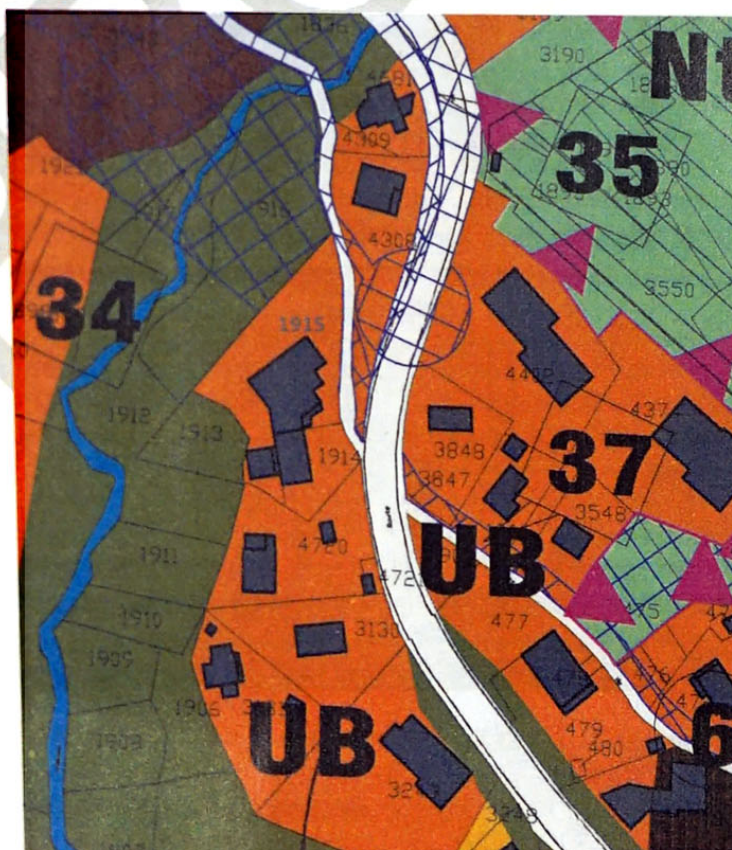


**Zonage actuel :**



Cet emplacement réservé n°34 est situé sur tout ou partie des parcelles cadastrées section B n° 1912, 1915, 1916, 1917 et 2943

**Zonage futur après modification :**





Cet emplacement réservé n°34 restera situé sur tout ou partie des parcelles cadastrées section B n° 1912, 1916, 1917 et 2943

**Justifications :**

Les propriétaires de la parcelle cadastrée section B n° 1915 ont à plusieurs reprises demandé la levée de l'emplacement réservé afin de pouvoir avancer dans leurs différents projets. Le conseil municipal n'envisageant pas de projet de stationnement à cet endroit, l'emprise de l'emplacement réservé n'a plus d'intérêt à être maintenu.

**Surface concernée par la modification simplifiée :**

La surface modifiée de l'emplacement réservé n°34 est d'environ 484 m<sup>2</sup>.

---

## IV – MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

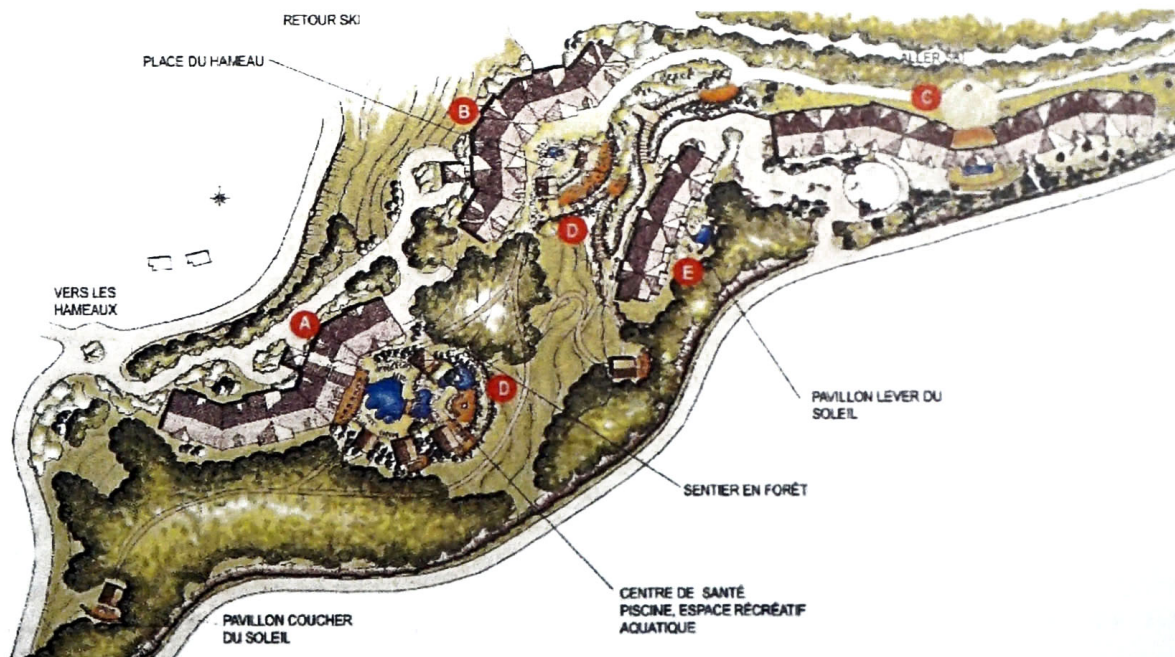
---

### Modification de l'OAP

Un dossier d'Unité Touristique Nouvelle a été accordé à la station de Flaine par arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2003. Celui-ci prévoyait la réalisation de 71 500m<sup>2</sup> de SHON dont 68 500 m<sup>2</sup> d'hébergements touristique et de commerces et 3 000 m<sup>2</sup> de logements pour les travailleurs.

La commune d'ARÂCHES LA FRASSE a retranscrit les orientations du dossier UTN au sein d'un PLU approuvé le 10/08/2005. Celui-ci prévoyait que le secteur des Gérats serait urbanisé à hauteur de 16 000 m<sup>2</sup> de SHON.

Cependant l'optimisation des projets a conduit à une densification du secteur des Gérats en reportant les mètres carrés de certaines zones sur ce secteur. Pour cela, une modification du PLU en date du 12/07/2006 a augmenté la surface constructible sur le secteur des Gérats à 35 000 m<sup>2</sup> de SHON.

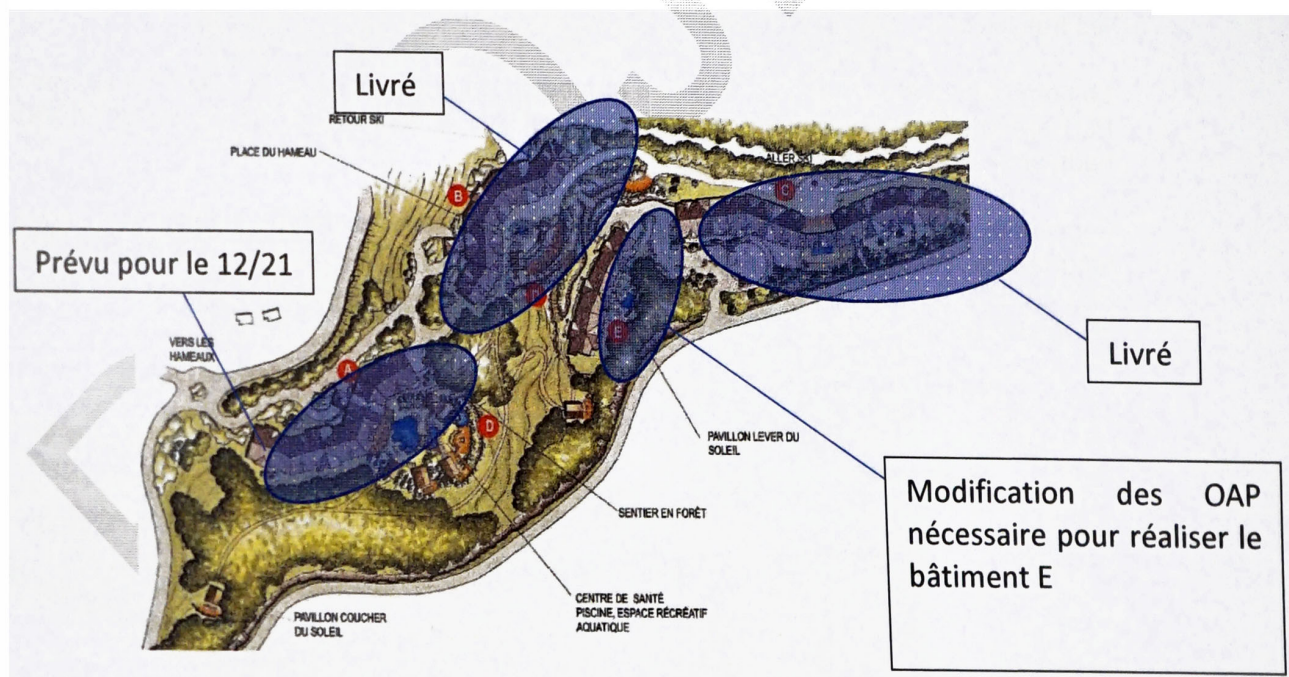


## Justifications

Aujourd'hui, les bâtiments B (10 054 m<sup>2</sup>) et C (12 187 m<sup>2</sup>) ont été réalisés. Un permis de construire vient d'être accordé (le 07/08/2019) pour la réalisation du bâtiment A. Ce bâtiment, initialement prévu en Résidence de Tourisme (9 505 m<sup>2</sup>), va accueillir un hôtel Club avec pour conséquence une augmentation de la SHON (12 523 m<sup>2</sup> au total) pour accueillir les nombreuses parties communes de l'établissement (3617 m<sup>2</sup>) et le logement des salariés (685 m<sup>2</sup>). L'espace récréatif aquatique a été supprimé, le sous-bassement du bâtiment a été élargie afin d'accueillir les parties communes, le volume des étages a été conservé quasi à l'identique ne remettant pas en cause l'équilibre de la zone.

L'ensemble de ces constructions représentent un total de 34 764 m<sup>2</sup> de SHON et donc le secteur arrive à sa limite de constructibilité prévue par les OAP. Cependant, il est encore possible de continuer à urbaniser ce secteur dans l'esprit du plan masse de 2006, avec la réalisation du bâtiment E (3 368 m<sup>2</sup>), sachant que ce bâtiment a déjà fait l'objet d'un PC accordé en 2008 puis retiré ensuite par le promoteur.

Du fait des capacités d'urbanisation encore inexploitées sur ce secteur, une modification des OAP permettrait de fixer une limite d'urbanisation supérieure à celle prévue. D'autant que, au niveau de l'UTN de 2003, modifié par l'UTN de 2008, une zone de 11 500 m<sup>2</sup> prévue sur le secteur Flaine Front de Neige, a vu sa capacité réduite à 7 965 m<sup>2</sup>. Dès lors un solde de l'ordre de 3 500 m<sup>2</sup> SHON persiste dans l'UTN de 2003.



## SHON concernée par la modification

Pour réaliser le projet d'aménagement à venir sur le secteur des Gérats, il est nécessaire d'étendre les possibilités de construction à 38 500 m<sup>2</sup> sur cette zone.

D'un point de vue des dossiers UTN de 2003 et 2008, les 3 500 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires viendraient d'un report de SHON non utilisées sur le secteur Flaine Front de neige.

Ainsi cette opération viendrait clore le dossier UTN de 2003 conformément au plan masse d'aménagement de cette zone.

---

## **V - CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION DU P.L.U**

---

La modification simplifiée du PLU respecte les dispositions de mise en œuvre de la modification simplifiée telle que définie par le code de l'Urbanisme,

Les modifications apportées au règlement du P.L.U. restent des modifications mineures.

Elles ne concernent aucun espace boisé classé au titre de l'article L130.1 du code de l'urbanisme, ne réduisent pas une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et enfin, ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées aux OAP restent des modifications mineures et respectent les critères définis par le PADD.

Pour finir, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Il apparaît donc que l'équilibre du document préexistant n'a pas été rompu et que les présentes modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ainsi qu'à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

La procédure développée dans ce dossier entre donc bien dans le cadre de la modification du P.L.U. conformément à l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme.

Il est enfin rappelé que les autres documents du dossier de PLU restent inchangés.

---

## **VI - CODE DE L'URBANISME**

---

### **EXTRAITS**

#### **Sous-section 2 : Modification simplifiée**

##### **Article L153-45**

**Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

##### **Article L153-47**

**Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

**Article L153-48**

**Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.