



Mémoire d'observations

Enquête publique — Révision allégée n°3 du PLUi Grand Lac

Association Pugny-Chatenod Grandeur Nature 204, route de Chef-lieu – 73100 Pugny-Chatenod –
Association Loi 1901 non-lucrative – pugnychatenodgrandeurnature@gmail.com

À l'attention de : Monsieur Ange SARTORI Commissaire enquêteur — Enquête publique n°2026-118
Révision allégée n°3 du PLUi Grand Lac (ex-CALB) 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 AIX-LES-
BAINS Cedex

Objet : Mémoire d'observations — Enquête publique relative au projet de révision allégée n°3 du
PLUi Grand Lac (ex-CALB) — Arrêté n°2026-118 du 9 septembre 2026

Pugny-Chatenod, le 19 octobre 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons l'honneur de vous adresser le présent mémoire d'observations au titre de la procédure d'enquête publique ouverte du lundi 5 octobre 2026 au jeudi 5 novembre 2026, portant sur le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération Grand Lac (ex-CALB).

Ce mémoire est déposé au nom de l'association **Pugny-Chatenod Grandeur Nature**, légalement constituée en association loi 1901, dont l'objet statutaire comprend expressément la défense du cadre de vie, de l'environnement et de l'identité architecturale et paysagère de la commune de Pugny-Chatenod.

I. Présentation de l'association et de sa légitimité

L'association **Pugny-Chatenod Grandeur Nature** a été créée le 28 mai 2026 par un groupe d'habitants de Pugny-Chatenod aux profils variés — anciens et nouveaux résidents, parents d'élèves, actifs et retraités — réunis par leur attachement commun au cadre de vie et à l'identité du village.

Son objet statutaire couvre expressément :

- La défense du cadre de vie et de l'identité architecturale et paysagère de la commune
- La surveillance et l'analyse des projets d'aménagement et d'urbanisme concernant le territoire communal
- L'information des habitants et la participation aux procédures de consultation publique
- L'exercice de tous recours légaux nécessaires à la protection de l'environnement et du cadre de vie

L'association est représentative du tissu civique local. Elle s'inscrit dans la continuité d'une liste citoyenne ayant recueilli **48 % des suffrages** lors des dernières élections municipales. Elle n'est affiliée à aucun parti politique et n'entend défendre aucun intérêt particulier, mais exclusivement l'intérêt général des habitants de Pugny-Chatenod.

En application de l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme, toute personne physique ou morale peut déposer des observations lors d'une enquête publique. L'association est légalement habilitée à le faire, et ses statuts lui confèrent qualité à agir dans le cadre de la présente procédure.

II. Observations générales — impact de la révision sur Pugny-Chatenod

La révision allégée n°3 du PLUi Grand Lac poursuit, entre autres objectifs, la prise en compte de nouveaux projets et la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). Ces évolutions concernent directement la commune de Pugny-Chatenod, sur laquelle le PLUi en vigueur prévoit déjà une croissance démographique et résidentielle que notre association considère disproportionnée.

L'état actuel des projections sur Pugny-Chatenod :

Le PLUi actuel program, sur le territoire de Pugny-Chatenod, l'ouverture à l'urbanisation de dix secteurs OAP représentant une capacité totale estimée à **environ 183 logements**, pour une commune qui compte aujourd'hui approximativement 1 000 habitants et 450 résidences principales.

Secteur OAP	Logements prévus	Statut
OAP L1 (Chatenod)	25	Operation livrée (reste des lots à vendre)
OAP L2-A (Les Cendres Sud)	8	Commercialisation en cours — 0 lot vendu depuis 4 ans
OAP L2-B (Les Cendres Nord)	35	Projet en cours — 0 lot vendu
OAP L3	26	Projeté
OAP L4 (route du Revard)	35	Projet promoteur en cours
OAP L5	8	Projeté
OAP L6 (zone UD)	10	Projet promoteur en cours
OAP L7	5	Projeté
OAP L8	3	Projeté
OAP L9 (Foran — centre-bourg)	13	Projet Savoisienne Habitat
OPAC 73	15	Projet social
TOTAL estimé	~183 logements	

Cette programmation représente une augmentation potentielle de **44 % du parc de logements** et de **40 à 50 % de la population** de la commune, dans un délai ne dépassant pas dix à quinze ans.

Notre association considère que ni la révision allégée n°3, ni le PLUi en vigueur, ne prennent suffisamment en compte les capacités réelles d'accueil de la commune de Pugny-Chatenod. Le présent mémoire développe cette analyse et formule des demandes précises à l'attention du commissaire enquêteur.

III. Incompatibilité avec les textes supérieurs

3.1 La loi Montagne

La commune de Pugny-Chatenod est intégralement soumise aux dispositions de la **loi Montagne du 9 janvier 1985**, codifiées aux articles L.122-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions imposent que l'urbanisation se réalise **en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**. Elles prohibent par principe l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en discontinuité du bâti existant.

Plusieurs des OAP prévues sur Pugny-Chatenod concernent des terrains agricoles ou naturels dont la situation en continuité avec le bâti existant n'est pas clairement établie. Notre association demande qu'une vérification systématique de cette conformité soit menée pour chacun des secteurs OAP concernant la commune.

3.2 La trajectoire ZAN — Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose une **réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** entre la décennie 2011-2021 et la décennie 2021-2031, en s'appuyant sur le SCoT de Métropole Savoie.

Le SCoT de Métropole Savoie a lui-même intégré cet objectif en fixant une réduction de **70 % de la consommation foncière en extension** pour la période 2021-2031. Cette trajectoire est juridiquement opposable au PLUi Grand Lac, qui doit lui être compatible.

Ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des OAP programmées sur Pugny-Chatenod consommerait plusieurs hectares d'espaces naturels et agricoles (OAP L2-B : 1,99 ha ; OAP L2-A : 0,58 ha ; OAP L4 : plusieurs hectares), ce qui paraît difficile à concilier avec la trajectoire ZAN dans le périmètre communal.

Notre association demande que le dossier d'enquête publique justifie explicitement la compatibilité des OAP de Pugny-Chatenod avec la trajectoire ZAN fixée par le SCoT.

3.3 La Charte du PNR du Massif des Bauges — incompatibilité directe et opposable

Pugny-Chatenod figure explicitement parmi les communes signataires de la Charte du Parc naturel régional du Massif des Bauges, dont la version en vigueur (2025-2040) est publiée sur le site officiel de la commune elle-même. Cette adhésion crée des obligations juridiques directes.

Cadre juridique — une compatibilité obligatoire

En application de l'article L.333-1 du Code de l'environnement, les documents d'urbanisme des communes membres d'un PNR doivent être **compatibles** avec la charte du parc. Cette compatibilité est une obligation de résultat : le PLUi Grand Lac ne peut pas déroger aux orientations de la Charte, et sa révision doit en vérifier la conformité.

Les engagements précis de la Charte 2025-2040 contrariés par le PLUi

La Charte s'articule autour de trois orientations stratégiques dont deux intéressent directement notre propos :

- Orientation 1 — *La pleine santé environnementale, par le respect de la biodiversité, la qualité des paysages et du cadre de vie des habitants.*
- Orientation 2 — *La sobriété d'utilisation des ressources naturelles, avec la limitation de l'artificialisation des sols.*

Sur la thématique Paysage et Urbanisme, la Charte fixe des engagements chiffrés et opérationnels :

- **Limiter fortement l'artificialisation des terres** et maintenir l'équilibre entre surfaces naturelles, urbaines et forestières

- **Préserver l'identité architecturale** et respecter l'identité rurale comme élément identitaire et fédérateur
- **Préserver les terres naturelles et agricoles**, contenir l'étalement urbain et conserver les équilibres entre espaces
- **Éviter la banalisation des aménagements** et maintenir une haute qualité environnementale et paysagère
- Le Parc constate lui-même que **7 % des espaces ont été artificialisés entre 2001 et 2013**, avec une croissance démographique de +1,1 %/an, et **68 % de maisons individuelles** : des tendances que la Charte entend inverser

Deux mesures opérationnelles sont dédiées à l'urbanisme : **MESURE URBANISME 1** (*Un usage harmonieux de l'espace*) et **MESURE URBANISME 2** (*Nos villes et villages attrayants et durables*). Le président du PNR déclare dans la synthèse que cette troisième charte « veille à préserver la qualité de vie des habitants et à maintenir de bons équilibres en matière d'aménagement du territoire ».

La contradiction avec les OAP de Pugny-Chatenod

Programmer ~183 logements sur une commune de 1 000 habitants, intégralement classée en territoire PNR et en zone de montagne, sans étude de capacité d'accueil, en artificialisant plusieurs hectares de terres naturelles et agricoles (OAP L2-B seule : 1,99 ha de zone AU), est directement contraire à chacun de ces engagements.

Notre association demande que le dossier d'enquête publique produise une **note de compatibilité explicite** entre les OAP de Pugny-Chatenod et les mesures Urbanisme 1 et Urbanisme 2 de la Charte du PNR des Bauges, et qu'à défaut de cette démonstration, les OAP concernées soient retirées ou suspendues.

3.4 Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) — une contrainte quantitative juridiquement opposable

Le cadre légal

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (article 191, codifié à l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme) fixe deux objectifs nationaux :

- **Réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie 2011-2021
- **Atteindre le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050**

Ces objectifs se déclinent en cascade : région → SCOT → PLUi → communes. Chaque niveau doit respecter la trajectoire du niveau supérieur.

La trajectoire opposable à Grand Lac

Le SCoT de Métropole Savoie a intégré cet objectif en fixant une réduction de **70 % de la consommation foncière en extension** pour la période 2021-2031. Cette trajectoire est **juridiquement opposable** au PLUi Grand Lac. La révision allégée n°3 doit démontrer sa compatibilité avec cet objectif. Or le dossier d'enquête publique ne contient, à notre connaissance, aucun bilan de la consommation foncière réelle sur la commune de Pugny-Chatenod depuis 2021, ni aucun calcul du solde disponible.

Application au cas de Pugny-Chatenod

L'ouverture à l'urbanisation des OAP prévues consomme une part significative de l'enveloppe foncière communale :

- OAP L2-B (Les Cendres Nord) : 1,99 ha de zone AU
- OAP L2-A (Les Cendres Sud) : 0,58 ha de zone AU
- OAP L3 : 2,45 ha
- OAP L4 : 1,45 ha
- OAP L6, L9 et autres secteurs : surfaces cumulées non négligeables

Par ailleurs, les lotissements des Cendres Sud et Nord n'ont produit aucun logement à ce jour, ce qui signifie que des espaces naturels ont d'ores et déjà été artificialisés (voirie, réseaux) sans résultat résidentiel effectif — une situation particulièrement incompatible avec les exigences de sobriété foncière du ZAN.

Sur la garantie communale d'1 hectare

Nous connaissons l'argument selon lequel la loi garantit à chaque commune une surface minimale d'artificialisation d'1 hectare par décennie. Cette garantie constitue un plancher, non un plafond : elle ne saurait justifier d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces très supérieures à ce minimum sans démontrer la compatibilité avec la trajectoire ZAN du SCoT.

Notre demande

Notre association demande que le dossier d'enquête publique soit complété d'un **bilan ZAN communal pour Pugny-Chatenod**, détaillant :

1. La consommation foncière réelle sur la période 2011-2021
 2. La consommation foncière constatée depuis 2021
 3. Le solde disponible au regard de la trajectoire ZAN du SCoT
 4. La démonstration que l'ensemble des OAP de Pugny-Chatenod est compatible avec ce solde
- À défaut d'un tel bilan, nous demandons le retrait ou le gel des OAP dont la réalisation excéderait l'enveloppe ZAN disponible.

3.5 La compatibilité avec le SCoT de Métropole Savoie

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie constitue le document de planification supérieur auquel le PLUi Grand Lac doit être **compatible**, en application des articles L.131-4 et L.131-6 du Code de l'urbanisme. Cette compatibilité est une obligation de résultat : une incompatibilité expose le PLUi à l'annulation contentieuse.

Le SCoT de Métropole Savoie, approuvé le 8 février 2020, a été complété par une **modification simplifiée n°2 adoptée le 6 février 2026** (délibération n° CS10-06022026), qui intègre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) imposés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ce document est le SCoT en vigueur au moment de la présente révision allégée, et ses dispositions s'imposent pleinement.

L'armature territoriale du SCoT : Pugny-Chatenod classée « commune rurale »

Le PADD du SCoT de Métropole Savoie établit une armature territoriale hiérarchisée distinguant : les pôles de l'axe métropolitain, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité, et les **communes rurales**. Pugny-Chatenod est classée dans cette dernière catégorie, qui constitue le niveau le plus bas de l'armature.

Pour ces communes rurales, le SCoT fixe un objectif explicite : « **maîtriser et organiser leur croissance pour enrayer la consommation d'espaces agricoles et naturels et l'accroissement des déplacements qu'elle génère** ». Cet objectif est directement contraire à la programmation de ~183 logements sur Pugny-Chatenod, qui représente une augmentation de 44 % du parc de logements sur une commune de 1 000 habitants sans desserte en transport en commun.

La modification simplifiée n°2 du 6 février 2026 confirme ce principe en précisant que les objectifs de densification sont **gradués selon la typologie de territoire : 20 % dans les communes rurales**, une cible très en-deçà de l'expansion programmée par le PLUi sur Pugny-Chatenod.

La priorité à la densification imposée par le SCoT

Le SCoT affirme clairement que « **le projet de SCoT vise à limiter la consommation d'espace en donnant la priorité au réinvestissement des tissus urbanisés** ». La modification simplifiée n°2 du 6 février 2026 renforce cette orientation en déclinant trois leviers confirmés par la MRAe : le renforcement de la densité, la mobilisation prioritaire du foncier déjà urbanisé, et la limitation de la consommation foncière en extension.

Or, les OAP prévues sur Pugny-Chatenod constituent majoritairement des **extensions urbaines sur espaces naturels et agricoles**, et non des opérations de densification du tissu existant. L'exemple des secteurs des Cendres Sud (0,58 ha de zone AU) et des Cendres Nord (1,99 ha de zone AU) illustre concrètement cette logique d'extension : aucun lot vendu depuis trois ans, espaces artificialisés pour la voirie et les réseaux sans résultat résidentiel. Par ailleurs, la garantie communale de 9 ha pour 2021-2041 dont se prévaut Grand Lac n'est pas inconditionnelle : le SCoT exige qu'elle « réponde » aux différentes orientations du SCoT, notamment ne pas impacter les espaces protégés — ce que les OAP situées en périmètre PNR ne respectent manifestement pas.

La protection des coteaux imposée par le SCoT

Le PADD du SCoT consacre une orientation spécifique aux coteaux : « **Le SCoT vise à conserver ce caractère identitaire, en veillant à une urbanisation maîtrisée des coteaux et plus particulièrement les pieds de coteaux** ». Pugny-Chatenod, dont l'altitude varie de 380 m à 1 539 m, s'inscrit précisément dans cette configuration de coteau. Ses secteurs OAP, situés en zone de montagne sur des terrains en pente, sont directement concernés par cette exigence de maîtrise de l'urbanisation.

La mobilité comme condition préalable à l'urbanisation

Le SCoT subordonne l'urbanisation nouvelle à l'existence d'une desserte en modes alternatifs à la voiture, en prônant « **le renforcement de l'urbanisation de manière prioritaire dans les secteurs desservis par les modes alternatifs à la voiture comme les secteurs gares et les haltes ferroviaires** ». Cette prescription est incompatible avec la situation de Pugny-Chatenod, qui ne dispose **d'aucune ligne de transport en commun permanente**. La délibération CS10-06022026 confirme que la Région Auvergne-Rhône-Alpes elle-même a demandé d'« accorder une attention particulière aux enjeux de mobilité » dans la déclinaison du SCoT au niveau des PLUi.

La ressource en eau comme condition de tout développement nouveau

Le SCoT conditionne expressément l'ouverture à l'urbanisation à « **l'existence de dispositifs d'assainissement performants et d'approvisionnement en eau** ». La modification simplifiée n°2 du 6 février 2026 confirme cette exigence en soulignant la **tension croissante sur la ressource en eau**, signalée lors de la consultation publique par plusieurs contributions : « diminution des pluies efficaces » et « disponibilité de l'eau potable » en question. Aucun élément du dossier d'enquête publique ne démontre que les réseaux d'eau et d'assainissement de Pugny-Chatenod disposent de la capacité suffisante pour absorber l'afflux de 400 à 500 habitants supplémentaires.

La trajectoire ZAN du SCoT révisé en février 2026 et ses conséquences directes sur le PLUi

La modification simplifiée n°2, adoptée le 6 février 2026, traduit les objectifs imposés par la loi Climat et Résilience pour la période 2021-2031 : une réduction de **54,5 %** de la consommation foncière par rapport à 2011-2021, dont **70 %** de réduction pour les extensions en zone naturelle ou agricole. L'État a émis un avis « **très favorable** » sur ce projet. La Chambre d'Agriculture a salué cette trajectoire comme une « étape importante vers la zéro artificialisation nette ».

Cette modification est **postérieure au dossier de révision allégée n°3 du PLUi Grand Lac**, qui ne peut donc avoir intégré ses nouvelles prescriptions. En application de l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme, le PLUi révisé doit être mis en compatibilité avec le SCoT modifié avant toute approbation. La délibération CS10-06022026 mentionne par ailleurs qu'une contribution a signalé l'incompatibilité d'un PLU voisin (Coise-Saint-Jean-Pied-Gauthier) avec les objectifs du SCoT — Métropole Savoie ayant déjà émis un avis négatif sur ce projet d'habitat en extension contraire à l'objectif de réduction des ENAF en septembre 2024. Ce précédent confirme que le respect du SCoT est activement contrôlé.

Notre demande

Notre association demande que le dossier d'enquête publique comporte une **note de compatibilité entre les OAP de Pugny-Chatenod et le SCoT de Métropole Savoie dans sa version révisée (délibération n° CS10-06022026 du 6 février 2026)**, démontrant notamment :

5. La conformité avec la classification de Pugny-Chatenod en « commune rurale » et l'objectif de croissance maîtrisée qui en découle ;
6. Le respect de la priorité accordée à la densification du tissu urbanisé existant sur l'extension en espaces naturels et agricoles ;
7. La démonstration d'une desserte en transports alternatifs préalable à toute urbanisation nouvelle ;
8. La vérification de la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement ;
9. L'inscription dans la trajectoire de réduction de 54,5 % de la consommation foncière approuvée le 6 février 2026.

En l'absence de cette démonstration, et au regard des orientations du SCoT rappelées ci-dessus, notre association considère que les OAP de Pugny-Chatenod sont **incompatibles avec le SCoT de Métropole Savoie** et doivent être retirées ou significativement réduites.

Pugny-Chatenod est classée **en totalité** dans le périmètre du Parc naturel régional du Massif des Bauges depuis le décret du 30 juillet 2008, renouvelé en 2019.

En application de l'article L.333-1 du Code de l'environnement, **le PLUi de Grand Lac doit être compatible avec la Charte du PNR des Bauges**. Or, la Charte 2023-2038 du Parc fixe des objectifs explicites de :

- Maîtrise de l'urbanisation et préservation des espaces naturels et agricoles
- Objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050
- Questionnement de la capacité d'accueil des territoires face à la pression démographique

Une programmation de 183 logements sur une commune de 1 000 habitants, entièrement incluse dans le PNR, paraît contraire à l'esprit et à la lettre de ces orientations. Notre association demande qu'une analyse de compatibilité avec la Charte du PNR des Bauges soit produite pour les OAP concernant Pugny-Chatenod.

IV. Incohérences internes des OAP — analyse détaillée

4.1 Absence de densité maximale

L'ensemble des OAP prévues sur Pugny-Chatenod fixent une **densité minimale** de construction, mais n'encadrent aucune **densité maximale**. Cette lacune ouvre la voie à une surdensification bien au-delà des chiffres annoncés dans les documents du PLUi.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les OAP peuvent déterminer les caractéristiques des constructions dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, ce qui inclut la possibilité de fixer des plafonds de densité. Notre association demande que chaque OAP concernant Pugny-Chatenod soit complétée par une densité maximale opposable.

4.2 OAP L4 — Route de Longchamp : contradiction interne

L'OAP L4 prévoit, dans sa rédaction actuelle, qu'**un recul par rapport à la route de Longchamp devra être prévu pour limiter les nuisances.**

Cette disposition est intrinsèquement contradictoire : les nuisances liées à la circulation sur la route de Longchamp seront elles-mêmes **directement générées par l'augmentation du trafic induite par les constructions autorisées par cette même OAP**. Prévoir un recul pour se protéger de nuisances que l'OAP elle-même crée constitue une incohérence que la révision allégée n°3 devrait corriger.

Notre association demande la révision de la rédaction de l'OAP L4 pour :

- Supprimer ou réécrire la disposition relative au recul, en reconnaissant l'impact du projet sur le trafic
- Intégrer une étude de capacité de la route de Longchamp préalablement à toute autorisation de construire en limitant la densité, et en prenant en compte le tissu pavillonnaire existant.
- Prévoir des mesures de sécurisation des déplacements des piétons et cyclistes

4.3 OAP L6 — Zone UD : requalification nécessaire

L'OAP L6 est intégralement située en **zone UD**, soit une zone urbaine à dominante pavillonnaire. Le règlement de cette zone prévoit un tissu bâti de faible densité, à caractère résidentiel individuel.

Or, le projet d'aménagement proposé par le promoteur retenu pour cette zone prévoit une densification et des typologies bâties qui ne correspondent pas au caractère pavillonnaire de la zone UD.

Notre association demande que l'OAP L6 soit **requalifiée en OAP « couture »**, réservée aux constructions individuelles et aux opérations de densification douce, conformément à la vocation réglementaire de la zone UD.

4.4 OAP L9 — Foran : classement et capacité d'accueil

L'OAP L9, située dans le secteur Foran en entrée de centre-bourg, prévoit environ 13 logements à **100 % en logements BRS**, sur une superficie de 0,14 ha et une zone AU de 0 ha.

Cette disposition appelle plusieurs observations :

- La localisation en entrée de village implique des exigences de qualité architecturale et d'intégration paysagère particulièrement élevées
- Un taux de 100 % de logements sociaux sur un secteur de faible superficie peut créer une forme de ségrégation non conforme aux objectifs de mixité sociale du PLUi
- La volumétrie du projet en cours (R+3 + combles, emprise de 270 m²) génère une silhouette bâtie imposante incompatible avec le caractère pavillonnaire du centre-bourg.

Notre association demande un réexamen de l'OAP L9 sous l'angle de la mixité sociale, de la volumétrie et de l'intégration architecturale.

V. Capacité d'accueil insuffisante de la commune

La programmation de ~183 logements sur Pugny-Chatenod suppose une croissance de la population de 400 à 500 habitants supplémentaires. Cette croissance n'a, à notre connaissance, fait l'objet d'aucune étude de capacité d'accueil portant sur les infrastructures et équipements de la commune. Notre association considère que cette lacune est rédhibitoire et doit être comblée avant toute validation des OAP concernées.

5.1 L'école communale

Pugny-Chatenod dispose d'une **école primaire unique**, dont la capacité d'accueil est dimensionnée pour une population scolaire en rapport avec la population actuelle de 1 000 habitants. L'arrivée potentielle de 400 à 500 nouveaux habitants, dont une proportion significative de familles avec enfants, implique une augmentation du nombre d'élèves qui pourrait excéder la capacité de l'école sans travaux d'extension substantiels.

Aucun emplacement réservé pour une extension ou une reconstruction de l'école n'est prévu dans les documents du PLUi relatifs à Pugny-Chatenod. Notre association demande qu'un emplacement réservé à cet effet soit inscrit dans le PLUi révisé.

5.2 La voirie et les accès routiers

La commune ne dispose **d'aucune ligne de transport en commun permanente**. La totalité des déplacements domicile-travail et domicile-services s'effectuent en véhicule particulier, via un réseau de voirie communale et départementale dont la capacité est limitée.

L'augmentation de population induite par les OAP programmées générera un trafic supplémentaire significatif, notamment sur :

- La **route de Longchamp** (OAP L4 et L6), déjà concernée par des problèmes de sécurité et de capacité
- La **route du Revard**, axe principal de desserte du village
- L'**entrée de bourg** (OAP L9 — Foran), secteur sensible sur le plan de la sécurité des piétons

Aucune étude de trafic ni de capacité routière n'a été produite à notre connaissance dans le cadre de la révision allégée n°3. Notre association demande qu'une telle étude soit réalisée et rendue publique.

5.3 Les réseaux d'eau et d'assainissement

Les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement de Pugny-Chatenod ont été dimensionnés pour une population correspondant à la capacité résidentielle actuelle de la commune. L'augmentation de 44 % du parc de logements génère des besoins supplémentaires dont la compatibilité avec les capacités actuelles des réseaux n'est pas établie dans les documents du PLUi.

Notre association demande qu'une étude de capacité des réseaux d'eau et d'assainissement soit produite et annexée au dossier d'enquête publique.

5.4 Réserve foncière pour les équipements publics futurs

La révision allégée n°3 ne prévoit pas, à notre connaissance, de réserves foncières spécifiques pour les équipements publics que la croissance démographique programmée rendra nécessaires : extension des équipements sportifs, création d'espaces verts et de parcs, locaux associatifs, commerces de proximité.

Notre association demande qu'un ou plusieurs emplacements réservés soient inscrits dans le PLUi révisé pour anticiper ces besoins.

VI. Exemples concrets illustrant les risques de l'urbanisation non maîtrisée

Nous produisons ci-après plusieurs exemples tirés de la réalité observable à Pugny-Chatenod, illustrant les risques concrets d'une urbanisation insuffisamment encadrée.

6.1 Les Cendres Sud (OAP L2-A) : un terrain en friche depuis trois ans

L'OAP L2-A (Les Cendres Sud) représente une superficie de 0,61 ha et 0,58 ha de zone AU. Ce secteur a été aménagé en lotissement de terrains à bâtir, avec des prix de vente compris entre 220 000 € et 299 000 € selon les lots (soit environ 300 à 450 €/m² de terrain).

Constat : aucun lot n'a été vendu depuis au moins quatre ans. Les terrains restent en friche, la voirie et les réseaux ont été réalisés sans que l'objectif résidentiel soit atteint. Ce secteur démontre que l'inscription d'une zone AU au PLUi ne garantit ni la réalisation effective des logements, ni l'adéquation des prix de marché à la demande locale.

6.2 Les Cendres Nord (OAP L2-B) : des terrains à 650 €/m²

L'OAP L2-B (Les Cendres Nord) porte sur 1,99 ha de zone AU pour 35 logements programmés, classée en OAP « quartier greffé ». Les terrains y sont commercialisés à des prix oscillant entre **178 000 € et 285 000 €** pour des surfaces de 280 à 326 m², soit un prix moyen de **650 €/m²**.

À ce niveau de prix, les acquéreurs potentiels supportent, en sus du terrain, le coût de la construction, pour une localisation en montagne accessible uniquement en voiture, sans service de transport en commun. L'absence de ventes démontre que ces niveaux de prix sont déconnectés du marché local.

Ce constat soulève une question fondamentale : si les OAP ne se traduisent pas par des constructions effectives faute d'acquéreurs, à quoi sert d'en ouvrir de nouvelles, au détriment d'espaces naturels et agricoles qui ne seront ni urbanisés, ni restaurés dans leur état antérieur ?

6.3 Le projet TESSARO : un immeuble R+4 au cœur du village

Un projet de construction de **20 logements collectifs** en R+4 est en cours d'instruction dans le centre du village de Pugny-Chatenod. Ce projet, dont les plans font apparaître une hauteur de **12 m sous faîtage** avec un retrait de 10 m par rapport à la limite de propriété, est incompatible avec le tissu pavillonnaire environnant et la silhouette traditionnelle du village.

Nous considérons ce projet comme un exemple concret et préoccupant de ce que le PLUi actuel autorise, faute d'encadrement suffisant de la volumétrie et de l'intégration architecturale dans le règlement graphique et écrit.

6.4 Le projet Savoisienne Habitat (OAP L9 — Foran) : volumétrie inadaptée

Le projet porté par **Savoisienne Habitat** sur l'OAP L9 (secteur Foran, entrée de centre-bourg) prévoit un immeuble collectif de R+3 + combles pour 13 logements sociaux BRS à 100 %. L'implantation en entrée de village, avec une emprise au sol de 270 m² mais une hauteur correspondant à quatre niveaux, génère une silhouette bâtie imposante et peu cohérente avec le caractère pavillonnaire du centre-bourg de Pugny-Chatenod.

Il est à noter qu'un premier projet (ALTEREGO) a déjà été abandonné sur ce même secteur, ce qui traduit une difficulté récurrente à trouver un équilibre entre les ambitions du PLUi et les contraintes réelles du site.

VII. Demandes précises de l'association

Sur la base des observations développées dans le présent mémoire, l'association Pugny-Chatenod Grandeur Nature formule les demandes suivantes, en invitant le commissaire enquêteur à les reprendre dans ses conclusions motivées :

Demande n°1 — Étude de capacité d'accueil préalable Demande la réalisation et la publication, préalablement à toute validation des OAP concernant Pugny-Chatenod, d'une étude de capacité d'accueil portant sur : l'école communale, le réseau viaire et les conditions de circulation, les réseaux d'eau potable et d'assainissement, et les équipements publics.

Demande n°2 — Ajout de densités maximales dans chaque OAP Demande que chaque OAP de Pugny-Chatenod soit complétée par une densité maximale de construction opposable, en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, afin d'encadrer les droits à construire effectivement accordés et de prévenir toute surdensification.

Demande n°3 — Révision de l'OAP L4 Demande la correction de l'incohérence interne de l'OAP L4 relative au recul de la route de Longchamp, en limitant la densité, et en prenant en compte le tissu pavillonnaire existant et l'intégration d'une étude de trafic préalable à toute autorisation de construire dans ce secteur.

Demande n°4 — Requalification de l'OAP L6 Demande la requalification de l'OAP L6 en OAP dite « couture », limitant les constructions autorisées aux seules habitations individuelles et aux opérations de densification douce, conformément au caractère pavillonnaire de la zone UD.

Demande n°5 — Révision de l'OAP L9 Demande le réexamen de l'OAP L9 sous l'angle de la mixité sociale (plafonnement du taux de logement social), de la volumétrie (limitation de la hauteur) et de l'intégration architecturale dans le centre-bourg.

Demande n°6 — Création de STECAL sur Pugny-Chatenod Demande la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur les secteurs naturels ou agricoles qui pourraient faire l'objet de constructions limitées, en remplacement ou en complément d'OAP d'ensemble dont la réalisation s'avère peu probable au regard de la situation des Cendres Sud et Nord.

Demande n°7 — Emplacements réservés pour équipements publics Demande l'inscription dans le PLUi révisé d'emplacements réservés pour : l'extension ou la reconstruction de l'école, la création d'espaces verts et parcs, et les futurs équipements sportifs et culturels nécessités par la croissance de la commune.

Demande n°8 — Justification de la compatibilité avec les textes supérieurs Demande que le dossier d'enquête publique soit complété d'une note justifiant la compatibilité de l'ensemble des OAP de Pugny-Chatenod avec : (a) la Charte 2025-2040 du PNR du Massif des Bauges (section 3.3) ; (b) la trajectoire ZAN du SCoT de Métropole Savoie issue de la modification simplifiée n°2 du 6 février 2026 (section 3.4) ; (c) l'ensemble des orientations du SCoT de Métropole Savoie applicables aux communes rurales, notamment en matière d'armature territoriale, de densification, de mobilité et de

ressource en eau (section 3.5). À défaut de cette démonstration, notre association demande le retrait des OAP incompatibles.

Demande n°9 — Encadrement du choix des opérateurs Demande que le PLUi révisé intègre des prescriptions permettant à la commune d'encadrer le choix des promoteurs et opérateurs immobiliers intervenant dans les secteurs OAP, notamment en termes d'exigences architecturales, de qualité constructive et d'intégration paysagère.

Conclusion

L'association Pugny-Chatenod Grandeur Nature ne s'oppose pas à tout développement de la commune. Elle reconnaît la légitimité d'une évolution résidentielle raisonnée, qui réponde aux besoins réels des habitants actuels et futurs dans le respect des capacités du territoire.

Mais elle considère que la programmation actuelle issue du PLUi — environ 183 logements pour 1 000 habitants, sur une commune intégralement classée en zone de montagne et en Parc naturel régional — dépasse largement les capacités d'accueil démontrées de la commune et contrevient à plusieurs textes supérieurs opposables.

Les exemples concrets cités dans ce mémoire — terrains en friche des Cendres Sud, lotissement des Cendres Nord sans aucune vente, projet Tessaro R+4 au cœur du village, volumétrie imposante du projet Savoisienne Habitat — illustrent que l'ouverture à l'urbanisation sans encadrement adapté ne répond pas à la demande réelle et nuit à l'identité du village.

Nous sollicitons en conséquence, Monsieur le Commissaire enquêteur, que vous preniez en compte les présentes observations dans votre rapport et que vous recommandiez les modifications du PLUi que notre association vous a soumises.

Nous restons à votre disposition pour toute audition ou tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération respectueuse.

Pugny-Chatenod, le 19 octobre 2026

Pour l'association Pugny-Chatenod Grandeur Nature

Yves CREVATIN, Président

Pièces jointes :

- *Statuts de l'association*
- *Récépissé de déclaration en préfecture*
- *Photographies des Cendres Sud (terrain en friche)*
- *Tableau de commercialisation des Cendres Nord (prix et lots disponibles)*
- *Plans du projet TESSARO (coupe, élévation)*
- *Visuels du projet Savoisienne Habitat (OAP L9)*
- *Plan d'aménagement OAP L4 + L6 (projet promoteur)*

ANNEXES

- *Statuts de l'association*
Annexe 1 statuts association signés
- *Récépissé de déclaration en prefecture*
Annexe 2 Cerfa d'enregistrement
- *Photographies des Cendres Sud (terrain en friche)*

Aucun lot vendu depuis 3 ans !

Un terrain en friche, des prix de terrain élevés.

Les Cendres Sud (L2-A)

0,61 ha d'OAP · 0,58 ha en zone AU

Lotissement de 8 lots de 500 à 900 m²



Terrains proposés à la vente

Lot	Surface	Prix	€/m ²
Terrain 1	730 m ²	299 000 €	410
Terrain 2	668 m ²	299 000 €	448
Terrain 3	618 m ²	non affiché	—
Terrain 4	500 m ²	220 000 €	440
Terrain 5	500 m ²	220 000 €	440
Terrain 6	900 m ²	280 000 €	311
Terrain 7	700 m ²	275 000 €	393
Terrain 8	731 m ²	275 000 €	376

- *Tableau de commercialisation des Cendres Nord (prix et lots disponibles)*

Des terrains au prix de 650 €/m² !

Une aberration urbanistique et financière qui conduit à une densification à marche forcée



Lot 21a – 182 000 € pour 280 m² – 650 €/m²

Lot	Surface	Prix	€/m ²
21a	280 m ²	182 000 €	650
20b	299 m ²	178 000 €	595
20a	319 m ²	182 000 €	571
24b	319 m ²	285 000 €	893
19a	326 m ²	185 000 €	567

Moyenne des 5 lots disponibles : 656 €/m².



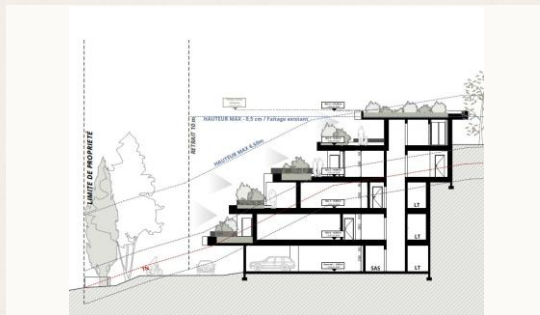
Les Cendres Nord (L2-B) : 2,12 ha d'OAP, dont 1,99 ha en zone AU.

- *Plans du projet TESSARO (coupe, élévation)*

Projet TESSARO : 17 logements collectifs en R+4

complètement inadapté au centre du village

17 logements collectifs
hauteur R+4



Coupe architecturale



Vue aérienne

- *Visuels du projet Savoisienne Habitat (OAP L9)*

Nouveau projet Savoisienne Habitat : une volumétrie imposante

Un projet qui ne s'intègre pas du tout dans le centre-bourg, de par sa **volumétrie imposante**.

Secteur Foran, OAP L9 : **0,14 ha** de site d'OAP et **0 ha** en zone AU. L'OAP prévoit environ 13 logements collectifs, en R+2+combles au maximum.



Projet initial - Alterego

Vue depuis l'angle sud-ouest, à l'entrée du centre-bourg.

- *Plan d'aménagement OAP L4 + L6 (projet promoteur)*

OAP L4 et L6 : 37 logements dans un tissu pavillonnaire



37 logements

Projet d'aménagement proposé par un promoteur. Une intégration dans le tissu bâti pavillonnaire existant qui interpelle, une densification qui laisse perplexe.

Ce que prévoit l'OAP, ce que prévoit le projet

L4

OAP : 20 à 25 logements

Projet : 32 logements

L6

OAP : 6 à 10 logements

Projet : 5 logements

OAP : individuel ou intermédiaire, dont 20 % de logement social.

Variante 2 : L6

12 logements - plex / 26 stationnements (Projet Kilig Immobilier)

