

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

—ooOoo—

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAMOENS (HAUTE-SAVOIE)



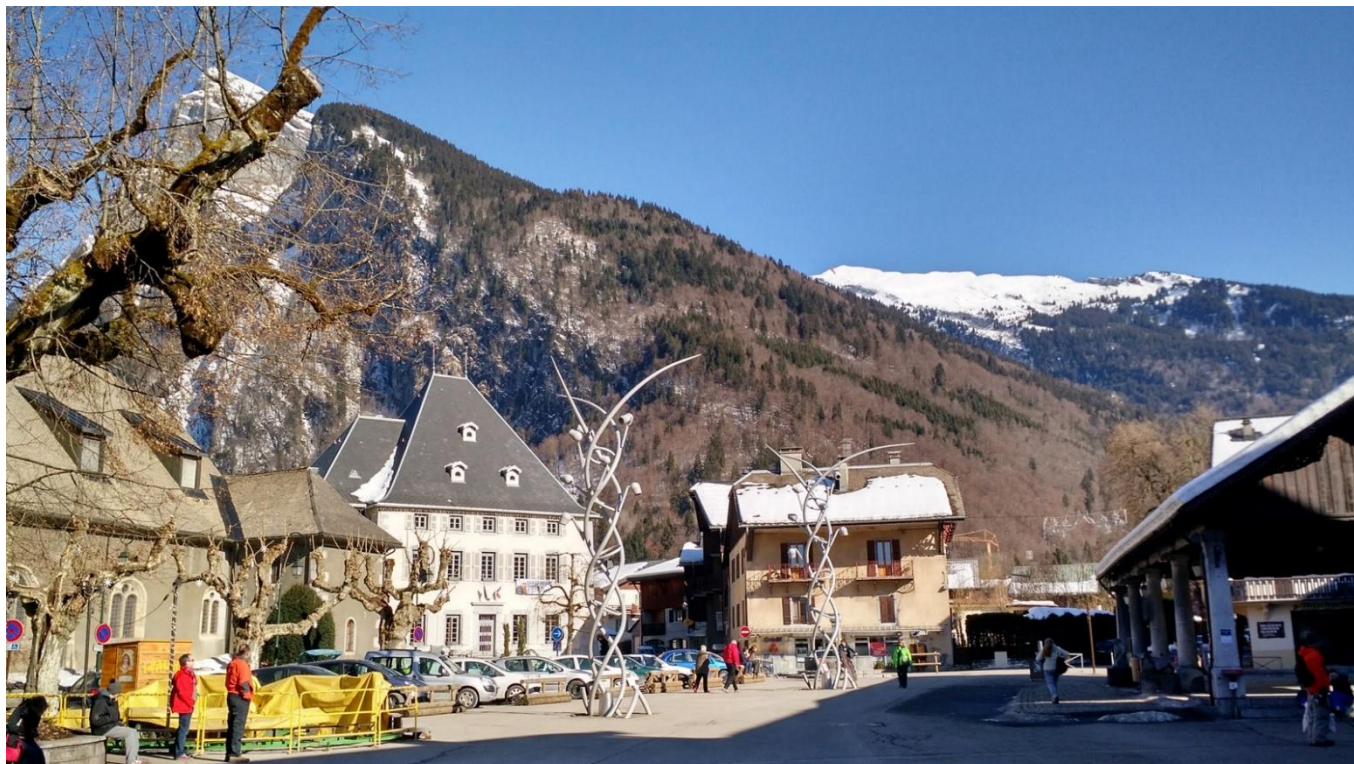
**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE :
DÉCISION N° E25000130/38 du 18 juin 2025**

**ARRÊTÉ N° 252/2025 en date 11 juin 2025 de
Monsieur le Maire de SAMOENS (Haute-Savoie)**

—ooOoo—



**Enquête Publique du 14 août 2025 au 15 septembre 2025
Projet de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Commune de SAMOENS (Haute-Savoie)**



RAPPORT D'ENQUÊTE

CONCLUSIONS MOTIVÉES

ANNEXES

Destinataires :

- **Monsieur le Maire de SAMOENS**
- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble**
- **Archives**

Je soussigné André PENET désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble par la décision n°E2500013/38 du 18/06/2025 pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme présenté par la commune de SAMOENS déclare avoir :

- Accepté cette mission et produit le présent rapport en toute indépendance et n'être en aucune façon lié, ni à titre personnel, ni à titre professionnel au projet du pétitionnaire ;
- Procédé à l'examen approfondi du dossier soumis à l'enquête ;
- Consulté l'autorité administrative et avoir rencontré le pétitionnaire et avoir visité les lieux objet du projet ;
- Coté et paraphé le registre d'enquête afin qu'il puisse être mis à la disposition du public dès l'ouverture de l'enquête ;
- Contrôlé le registre dématérialisé, affirmant qu'il est identique à celui déposé en mairie de SAMOENS ;
- Assuré les trois permanences au calendrier défini par l'arrêté pris par Monsieur le maire de SAMOENS ;
- Vérifié la bonne exécution des mesures de publicité suivantes :
 - o Affichages de l'avis d'enquête sur les panneaux de la commune,
 - o Publication de l'avis dans 2 journaux agréés,
 - o Site Internet de la Commune
 - o Site Internet du dossier et du registre dématérialisé ;

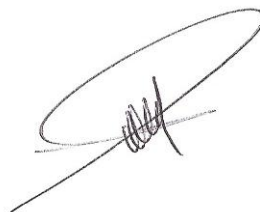
Selon les prescriptions de l'article 9 de l'arrêté 2525/2025 du 11 juillet 2025 de Monsieur le maire de SAMOENS, j'ai l'honneur de lui transmettre le dossier complet et les documents accompagnés :

- de mon rapport,
- de mes conclusions motivées sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAMOENS présenté par la commune de SAMOENS (Haute-Savoie),
- des annexes
- des documents paraphés attestant la bonne exécution des mesures de l'information et de publicité.

Aix-les-Bains le 29 septembre 2025

Le Commissaire-Enquêteur

André PENET



SOMMAIRE

Sommaire	page 04
Annexes	page 07
Préambule	page 08
1- Objet de l'enquête	page 09
2- Présentation de la commune de SAMOENS	page 09
2.1- Situation Géographique – Localisation	page 10
2.2- Climat	page 11
2.3- Urbanisme	page 11
2.3.1- Typologie	page 11
2.3.2- Occupation des sols	page 11
2.4- Démographie	page 12
2.5- Administration générale	page 13
2.5- Communications	page 13
2.6- Eau	page 13
2.7-- Économie - Tourisme	page 13
3 – Modification N°2 du PLU	page 14
3.1 - Déroulement de l'enquête	page 14
3.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête publique	page 15
3.2.1- Partie technique	page 15
3.2.2- Dossier évaluation environnementale	page 15
3.2.3- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	page 15
3.2.4- Partie administrative	page 15
3.2.5- Parution de presse	page 15
3.3 - Objet de la modification N°2 du PLU de SAMOENS	page 16
3.4 - Rappel des textes réglementaires	page 16
4 – Etude du dossier	page 17
4-1 - Plan Local d'Urbanisme de Samoens	page 17
4-2 – Coordonnées du Maître d'Ouvrage	page 17
4.3 - Analyses du contenu du projet de modification N°2	page 18
4-3.1- OAP N°3 (Les Chenets) mise en œuvre d'une décision de justice	page 18
4.3.2- Création d'une OAP Hôtellerie en centre-ville	page 18
4.3.3- Création d'un sous-secteur 1Aub mise en cohérence	

du règlement écrit et l'OAP N°4(Les Saix d'en haut)	page 20
4.3.4 – Mise en œuvre d'un jugement-Changement de Zonage de UC vers A	page 21
4.3.5 – Protection du commerce, ajout d'une servitude	page 21
4.3.6 – Création de règles en faveur des résidences permanentes	page 22
4.3.7- Arrêté du 20 janvier 2020 concernant les sous-destinations	page 23
4.3.8- Ajout d'un coefficient de pleine terre et évolution des emprises au sol	page 24
4.3.9 – Modification de la règle de recul entre bâtiments (UA, UB, UC)	page 26
4.3.10 – Rajouter l'emprise au sol dans le règlement de la zone UA	page 27
4.3.11- Modification du règlement de la zone A	page 28
4.3.12- Modification de l'Article 11	page 28
4.3.13- Suppression de la mention éoliennes	page 29
4.3.14- Evolution du rapport de présentation	page 30
4.3.15- Compatibilité avec le PADD	page 30
4.4- Concertation	page 30
4.5- Notifications au Personnes Publiques Associées (PPA)	page 30
4.6- Réponses de PPA	page 33
4.7-Entretien du Commissaire-Enquêteur avec les PPA	page 33
5 - Affichage et publicité	page 33
6 - Présentation au public	page 33
7 - Déroulement des permanences	page 33
7-1 – Jeudi 14 août 2025	page 33
7-2 – Lundi 1 ^{er} septembre 2025	page 33
7-3 – Lundi 15 septembre 2025	page 34
8- Participation du public	page 34
8.1- Registre déposé à la mairie de SAMOENS	page 34
8.2- Registre dématérialisé	page 34
9- Analyse des observations	page 35
9.1- Contributions déposées sur le registre mairie de Samoens	page 35
9.2- Contributions déposées sur le registre dématérialisé	page 74

10- Entretien avec le maître d'ouvrage	page 96
11- Procès-Verbal de Synthèse	page 96
12 – Clôture de l'enquête	page 96
13 – Mémoire en réponse au PV de synthèse	page 96
14 – Conclusions motivées du commissaire enquêteur	page 96

Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur (font l'objet d'une rédaction séparée du présent rapport) **page** 01 à 05

ANNEXES

Annexe 1 : Ordonnance de désignation du Commissaire Enquêteur
Décision N° E2500130/38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 14 décembre 2015

Annexe 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur le Maire en date du 11 juillet 2025

Annexe 3 : Photocopies des avis publiés dans la presse (pièces 1 à 4), copie de l'affiche (pièce 5), photographies des panneaux d'affichage de la mairie et des emplacements des panneaux d'information de la commune (pièce 6)

Annexe 4 : Certificat de Monsieur le Maire en date du 13/08/2025 concernant la publication et l'affichage de l'arrêté de mise à l'enquête publique de modification N° 2 du PLU de SAMOENS

Annexe 5 : Copie du courrier envoyé au PPA et liste des destinataires pour la modification N°2 du PLU

Annexe 6 : Avis des Personnes Publiques Associées sur la modification N° 2 du PLU

Annexe 7 : Copie des courriels échangés avec les Personnes Publiques Associées

Annexe 8 : Copie de la délibération du conseil municipal pour la modification N°2 du PLU

Annexe 9 : Copie des lettres reçues par la municipalité et par le commissaire enquêteur ayant rapport avec la modification N°2 du PLU.

Annexe 10 : Procès -verbal de synthèse

Annexe 11 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Annexe 12 : Copie des registres d'enquête ouverts par le Commissaire-Enquêteur

RAPPORT

Préambule

Rôle du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est un collaborateur ponctuel du service public chargé de conduire une enquête publique. Le commissaire enquêteur est nommé, selon les caractéristiques de l'enquête, par le président du Tribunal administratif, par le préfet ou par une collectivité territoriale. Cette désignation est faite sur la base de la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie chaque année par une commission départementale présidée par le président du Tribunal administratif. Il est chargé de conduire de manière indépendante et impartiale les enquêtes publiques dans des domaines variés dont les projets d'urbanismes. Le commissaire enquêteur participe à l'organisation de l'enquête publique en liaison avec l'autorité organisatrice, s'informe du contenu du dossier mis à enquête publique et si nécessaire le fait compléter. Il anime ensuite l'enquête publique durant laquelle il se tient à la disposition du public pour répondre aux questions relatives au projet soumis à l'enquête publique (notamment lors de permanences). Il recueille les observations et les propositions formulées, il veille également à la bonne information du public et au respect de la procédure. A l'issue de l'enquête publique, il transmet à l'autorité organisatrice de l'enquête un rapport d'enquête relatant la manière dont s'est déroulée celle-ci et rédige des conclusions motivées où il donne son avis personnel. Il est tenu à un devoir de réserve pendant et après l'enquête.

Place de l'enquête publique

L'enquête publique est une procédure qui vise à assurer l'information et la participation du public au processus d'élaboration de décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête peuvent ainsi être prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité administrative compétente pour prendre la décision.

1 - OBJET DE L'ENQUETE (source notice de présentation)

Enquête Publique concernant la modification N°2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de SAMOENS (HT-Savoie)

Références :

- Décision N° E25000130 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 18/06/2025 (Cf. annexe 1)
- Arrêté 252/2025 de Monsieur le Maire de SAMOENS en date du 11/07/2025 (Cf. annexe 02)

La procédure de modification n°2 est engagée au regard de l'évolution des projets depuis l'approbation du PLU fin 2019. Elle s'inscrit également dans la continuité d'une réflexion menée par la collectivité sur le devenir de son centre-ville (valorisation des espaces publics, dynamisation des commerces, ...).

Elle vise l'évolution de plusieurs pièces du document d'urbanisme : règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation.

Elle porte sur :

- La modification par application de jugement de l'OAP n°3 (Extension de la zone artisanale des Chenets)
- La création d'une OAP valant règlement pour préserver l'hôtellerie en centre-ville.
- Adaptation du règlement écrit (article 11)
- Mise à jour des sous-destinations (arrêté du 31 janvier 2020)
- Le changement de zonage (Uc vers A) de 3 parcelles sur le secteur du Villard par application d'un jugement
- La modification du règlement écrit pour exiger des logements permanents dans les secteurs UA / UB et UC
- La modification du règlement de la zone 1AUb pour mise en cohérence avec l'OAP des Saix
- La modification du règlement écrit sur le coefficient de pleine terre et le coefficient d'emprise au sol
- La modification des règles en matière d'implantation des bâtiments sur une même parcelle
- La modification du règlement écrit sur la limitation des hauteurs
- La modification du règlement écrit sur les annexes de la zone Ua
- La modification du règlement écrit de la zone A pour les constructions interdites et l'emprise au sol
- L'évolution des règles relatives aux éoliennes en zone A

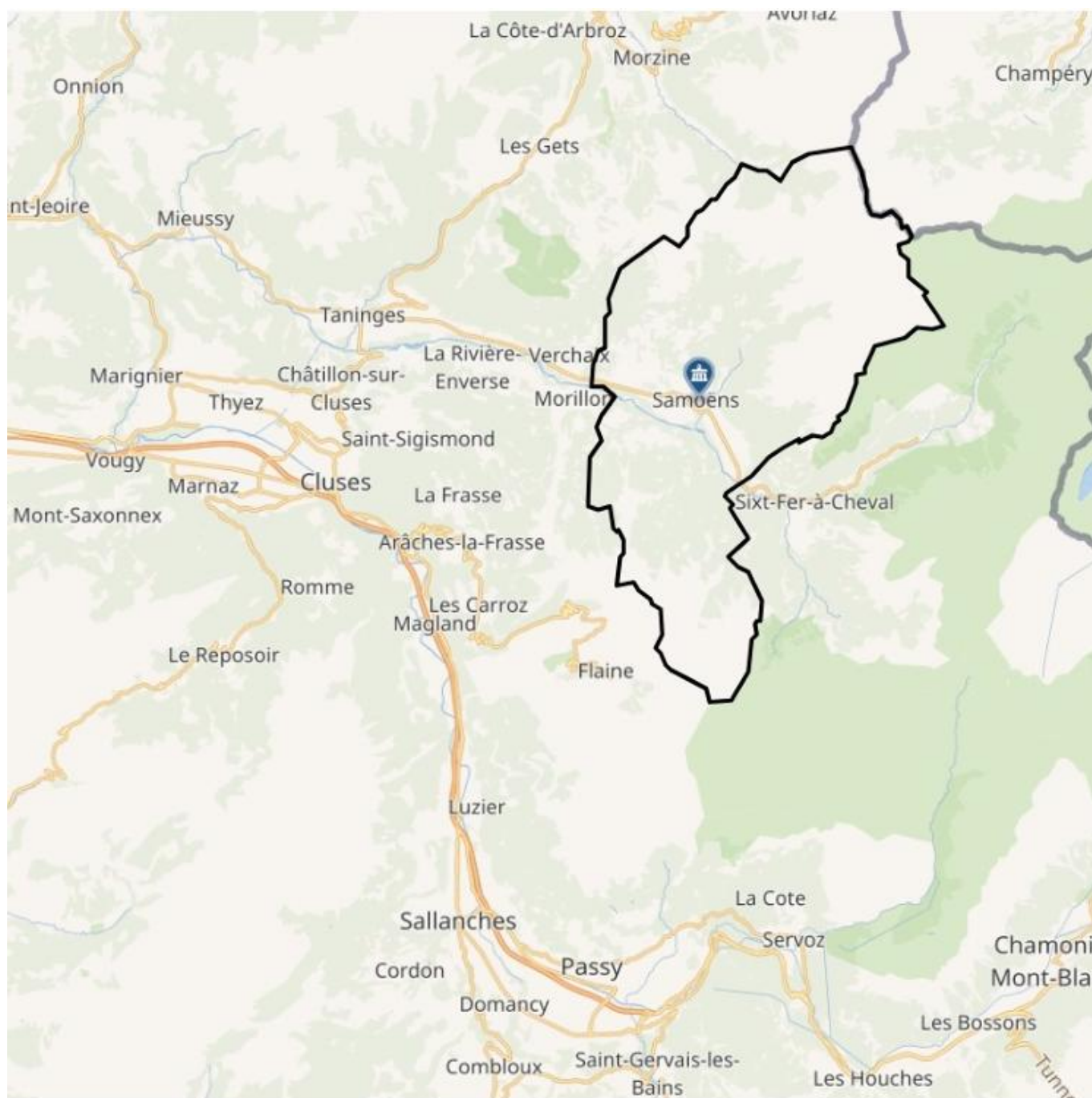
2 - PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SAMOENS

Samoëns est intégrée dans la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre, composée de 8 communes. La commune est couverte par un PLU approuvé le 17 décembre 2019. La dernière procédure de modification simplifiée a été approuvée le 8 novembre 2021. Le territoire n'est pas couvert par un SCoT approuvé.

Il est inclus dans le périmètre du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre, (périmètre validé le 22 décembre 2017) qui recouvre 32 communes dont ceux de la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre. Le SCoT est en cours d'élaboration.

Compétente en matière d'urbanisme et disposant d'un PLU, Samoëns peut mener les procédures d'évolution de son document d'urbanisme.

2.1- SITUATION GEOGRAPHIQUE – LOCALISATION (source Wikipédia)



La commune de Samoëns est située au cœur des Préalpes du nord dans la vallée du Giffre. Cette commune de montagne est une des plus étendues du département de la Haute-Savoie. La vallée de Samoëns et ses neuf hameaux se distinguent par la richesse de son patrimoine et une activité continue tout au long de l'année, principalement emmenée par le tourisme hivernal et estival.

Le chef-lieu est situé à 703 mètres d'altitude, mais la commune culmine à 2 666 m à la pointe des Avoudrues.

La commune est protégée par l'Aouille de Criou et à deux pas du cirque du Fer-à-Cheval, dernier bastion des Alpes calcaires.

Le calcaire prédomine aux alentours ; Samoëns est traversée par le Giffre, qui est le principal affluent de l'Arve.

Si les montagnes de Samoëns restent d'altitude relativement modeste, la commune est renommée pour son relief karstique original et pour ses cavités souterraines d'une extraordinaire profondeur tels les gouffres Jean-Bernard et Mirola.

Le nom des sept monts ou alpages entourant selon la tradition la commune sont : Cuidex, Vigny, Folly, Oddaz, Bostan, Chardonnière, Freterolles, La Vullie (semble être sur le Criou) ; dans un document ancien, on parle aussi de Versitorie, mais le lieu n'est plus connu.

2.2- CLIMAT

La situation de Samoëns, d'une altitude de 710 m au chef-lieu, se trouve dans un climat continental montagnard caractérisé par une humidité marquée^[2]. Les hivers sont froids et neigeux et la saison estivale douce avec parfois des épisodes orageux. Les intersaisons (avril et octobre) sont aussi plus humides.

2.3- URBANISME

2.3.1- Typologie

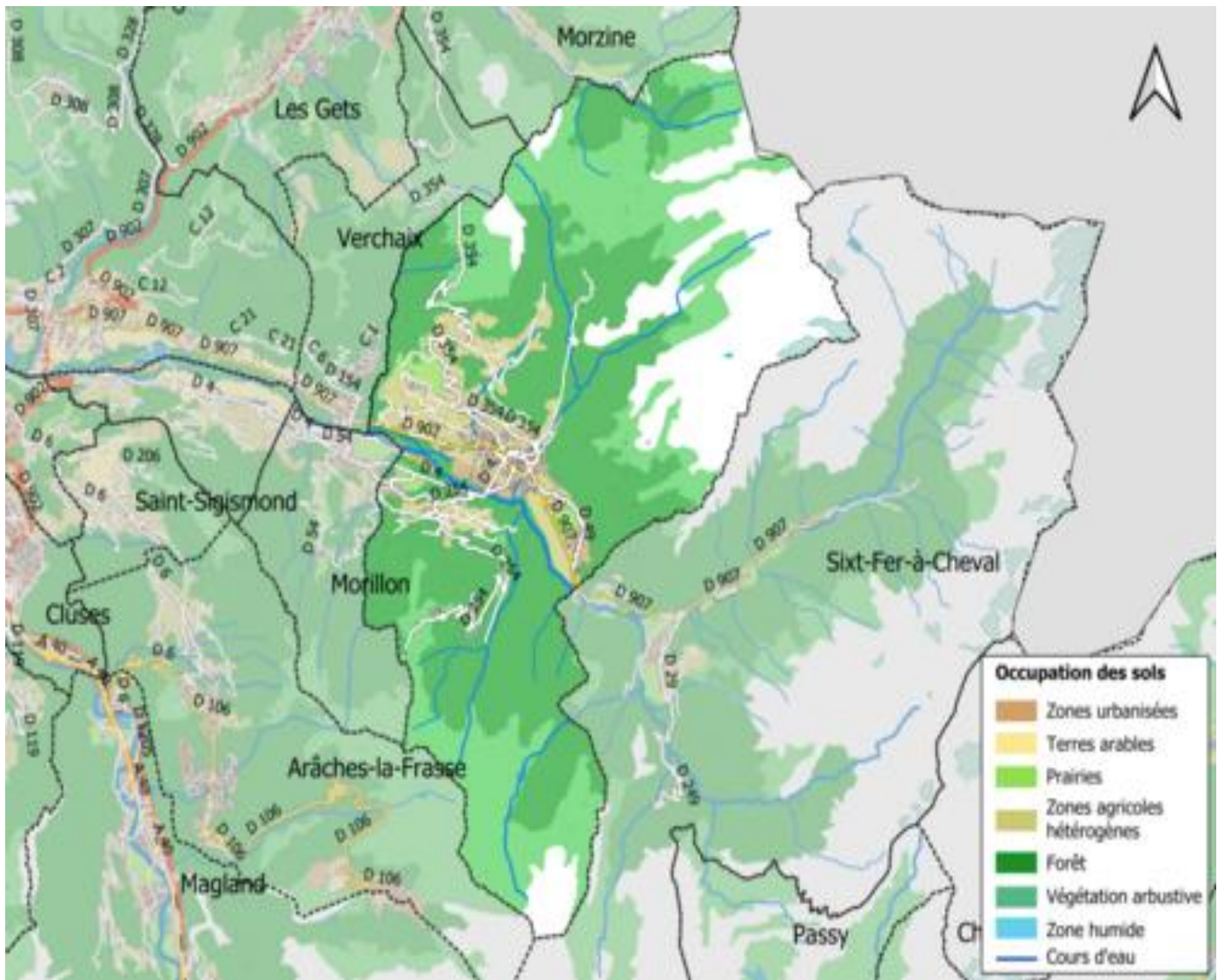
Au 1^{er} janvier 2024, Samoëns est catégorisée commune rurale à habitat dispersé, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Samoëns, une agglomération intra-départementale regroupant trois communes, dont elle est ville-centre. La commune est en outre hors attraction des villes.

2.3.2- Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (88,4 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (88,1 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- forêts (42,6 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (26,2 %), espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation (19,7 %),
- zones agricoles hétérogènes (7,7 %),
- zones urbanisées (2,1 %), prairies (1,3 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (0,5 %)^[8].

L'IGN met par ailleurs à disposition un outil en ligne permettant de comparer l'évolution dans le temps de l'occupation des sols de la commune (ou de territoires à des échelles différentes). Plusieurs époques sont accessibles sous forme de cartes ou photos aériennes : la carte de Cassini (XVIII^e siècle), la carte d'état-major (1820-1866) et la période actuelle (1950 à aujourd'hui).



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols en 2018 (CLC) de la commune.

Source Corine Land Cover

2.4- DEMOGRAPHIE

Les habitants sont les *septimontains* peut-être en souvenir des sept « monts » ou alpages communaux dont jouissaient les habitants des siècles passés, mais l'ancien usage était *Samoisiens*. Le gentilé semble toutefois apocryphe.

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations de référence des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation.

Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2006.

En 2022, la commune comptait 2 193 habitants, en évolution de -10,53 % par rapport à 2016.

2.5- ADMINISTRATION GENERALE

SAMOENS appartient :

- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Département Haute-Savoie
- Arrondissement de Bonneville
- Intercommunalités ; Communauté de communes des Montagnes du Giffre

2.6- COMMUNICATIONS

Les communes limitrophes de SAMOENS sont MORZINE, CHAMPERY (Suisse-Valais), SIXT-FER-A-CHEVAL, ARACHES LA FRASSES, MORILLON, VERCHAIX.

Voies de communication et transports

La commune de Samoens se situe sur la route des grandes stations de sports d'hiver de la vallée de la Chamonix, elle est donc desservie par un important trafic routier et ferroviaire.

Voies routières

A 20 minutes de l'autoroute A40. (autoroute blanche)

Transport ferroviaire

Les gares SNCF d'Annecy, d'Annemasse et de Cluses (20 km) se situent respectivement à 80, 57 et 20 km de Samoëns dans le Grand Massif.

Transports aériens

Une heure de l'aéroport de Genève.

2.7- ECONOMIE – TOURISME

La station de ski de Samoëns est intégrée à l'ensemble du domaine skiable du Grand Massif, avec Sixt, Morillon, Les Carroz d'Arâches et Flaine, soient 265 km de pistes et plus de 70 remontées mécaniques.

Samoëns appartient aux communes de la Vallée du Haut-Giffre, du nom de la rivière traversant celle-ci.

En 2014, la capacité d'accueil de la commune, estimée par l'organisme *Savoie Mont Blanc*, est de 19 669 lits touristiques répartis dans 3 001 structure. Les hébergements se répartissent comme suit : 940 meublés ; 6 résidences de tourisme ; 8 hôtels ; une structure d'hôtellerie de plein air ; 8 centres ou villages de vacances/auberges de jeunesse ; 6 refuges ou gîtes d'étape et trois chambres d'hôte.

En 2017, la commune est labellisée « Station verte ».

3- MODIFICATION N° 2 DU PLU

3.1 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête relative à la modification N°2 du PLU de la commune de SAMOENS conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal N°252/2025 en date du 11 juin 2025 de Monsieur le Maire de SAMOENS, s'est déroulée du 14 août 2025 au 15 septembre 2025.

Chronologie

Désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble :
Ordonnance de désignation du Commissaire Enquêteur N°E25000130/38 du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 18/06/2025.

Prise de contact le 19/06/2025 avec Mme Eva KUHN Directrice du développement et de l'aménagement durable en charge de l'enquête

J'envoie également au TA de Grenoble ma déclaration sur l'honneur.

Dès la prise contact Mme KHUN m'adresse les documents du dossier d'enquête. Après une première lecture du dossier et des documents transmis je relève que la MRAe a donné son avis le 6 mars 2025. Le 24/06/25 nous reprenons contact par téléphone, je lui demande de m'adresser par courriel les avis des PPA. Le 26/06/25 je lui adresse une proposition de planning. Le planning est validé et dans le même temps elle m'envoie le projet d'arrêté et le projet d'avis que je valide par retour de courriel.

L'enquête se déroulera du 14/08/2025 à 9h00 au 15/09/2025 12h00, soit trente-trois jours, les permanences au nombre de trois sont fixées :

- Le 14/08/2025 de 9h00 à 12h00
- Le 01/09/2025 de 15h00 à 18h00
- Le 15/09/2025 de 09h00 à 12h00.

Le siège de l'enquête est la mairie de SAMOENS, il n'y a qu'un seul lieu de permanence.

Nous prenons rendez-vous le 18 juillet 2025 à 9h00 pour les modalités et la visite des lieux.

Le 18/05/2025 je contrôle avec Mme KUHN la totalité des documents du dossier d'enquête. L'arrêté et l'avis ont été signé.

Je paraphe l'ensemble des documents du dossier papier et le registre.

Le 18 mai je suis reçu par M. le maire qui m'explique les enjeux du projet de modification.

Le registre dématérialisé choisi par la commune est la société Préambules. Je lui demande de d'adresser les coordonnées au responsable et les éléments relatifs à la sécurité du registre.

J'effectue avec Mme KUHN la visite des lieux concernés par l'enquête en m'expliquant les détails et une visite complète de la commune pour me montrer la topologie des lieux et l'historique.

Le 28/07/25 je reçois les détails et l'adresse du registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6456/>).

Je contrôle les documents mis en place, qui sont conformes à la procédure

Le 28/07/2025 je verrouille le registre qui s'ouvrira automatiquement le 14/08/25 à 9h00.

L'ensemble des deux dossiers et registres, « papier » et dématérialisé sont à présent finalisé et complet.

Le 30/07/25 je reçois la copie des avis de presse de la première parution et les

photos de l'affichage (annexe 3 du rapport).

Le 14/08/2025 je contrôle le registre dématérialisé et effectue un test.

Le 15/09/2025 à 12h00 je clos le registre déposé à la mairie de Samoens.

3.2 - COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dossier de la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de SAMOENS

3.2.1- Partie technique

Annexe 1 - Notice explicative

Annexe 2 - Localisation

Annexe 3 - Auto-évaluation

Atlas cartographique

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

n°5 - Hôtellerie

Décision de justice à appliquer

3.2.2- Dossier Evaluation Environnementale

Avis MRAe - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Délibération - Dispense d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification 2 du PLU - EXECUTO

3.2.3- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis

Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) (avis de l'Etat)

Avis de la - DDT - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Avis de la Commission locale de l'eau du bassin de l'Arve

Avis de l'Institut National de l'origine et de la qualité

Avis du Département de Haute-Savoie

Avis de la CCI de Haute-Savoie

3.2.4- Partie administrative du dossier d'enquête publique

Décision de Désignation du Commissaire Enquêteur

AR373-24 - Prescription de la procédure de modification n°2 du PLU

AR252-25 - Prescription de l'enquête publique modification n°2 du PLU

Avis d'enquête publique

3.2.5- Parutions de presse

Parution avis dans le Dauphiné Libéré du 28 juillet 2025

Parution avis dans le Messenger Chablais du 31 juillet 2025.

Ces dossiers sont conformes aux dispositions du code de l'urbanisme. Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, après examen des documents, sans porter d'appréciation sur le fond, le commissaire enquêteur a considéré que le dossier était complet et pouvait être mis en l'état à la disposition du public. Sur chacune des pages des documents a été posé la marque d'un tampon libellé « André PENET Commissaire Enquêteur avec la signature du commissaire enquêteur ».

3.3 – OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE SAMOENS (source notice de présentation)

La procédure de modification n°2 est engagée au regard de l'évolution des projets depuis l'approbation du PLU fin 2019. Elle s'inscrit également dans la continuité d'une réflexion menée par la collectivité sur le devenir de son centre-ville (valorisation des espaces publics, dynamisation des commerces, ...).

Elle vise l'évolution de plusieurs pièces du document d'urbanisme : règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation.

Elle porte sur :

- La modification par application de jugement de l'OAP n°3 (Extension de la zone artisanale des Chenets)
- La création d'une OAP valant règlement pour préserver l'hôtellerie en centre-ville
Adaptation du règlement écrit (article 11)
- Mise à jour des sous-destinations (arrêté du 31 janvier 2020)
- Le changement de zonage (Uc vers A) de 3 parcelles sur le secteur du Villard par application d'un jugement
- La modification du règlement écrit pour exiger des logements permanents dans les secteurs UA / UB et UC
- La modification du règlement de la zone 1Aub pour mise en cohérence avec l'OAP des Saix
- La modification du règlement écrit sur le coefficient de pleine terre et le coefficient d'emprise au sol
- La modification des règles en matière d'implantation des bâtiments sur une même parcelle
- La modification du règlement écrit sur la limitation des hauteurs
- La modification du règlement écrit sur les annexes de la zone Ua
- La modification du règlement écrit de la zone A pour les constructions interdites et l'emprise au sol
- L'évolution des règles relatives aux éoliennes en zone A.

3.4 - RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Plusieurs procédures distinctes permettent de modifier le contenu d'un PLU après son approbation. En fonction de la nature des modifications apportées au projet territorial, le lancement de la procédure, les niveaux de concertation, de consultation du public et d'association des personnes publiques associées (PPA) diffèrent de manière importante.

La présente procédure rentre dans le champ de la modification dite de droit commun, tel que définie à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

Elle est utilisée pour :

- soit augmenter de plus de 20% la densité des zones urbaines ou à urbaniser ;
- soit diminuer ces possibilités de construire ;
- soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

La modification d'un PLU, modification de droit commun, selon l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, est utilisée pour augmenter de plus de 20% la densité des zones urbaines ou à urbaniser (hors cas prévus expressément par le code de l'urbanisme), diminuer ces possibilités de construire, ou encore réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Conformément aux articles R. 122-2 et R.122-7 du code de l'Environnement, ce dossier n'est soumis ni à étude d'impact, ni à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Le code de l'urbanisme, articles L.153-36, L.153-41 et L.153-45 ;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et L.123-9 ;
- L'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) (n°2024-ARA-AC-3655) en date du 06 mars 2025 indiquant que le dossier de modification du PLU de SAMOENS n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- L'arrêté municipal n°2024-373 en date du 4 octobre 2024 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU de SAMOENS ;
- La délibération du Conseil municipal de SAMOENS n°2025/00054 en date du 2 juin 2025 approuvant le principe de modification du PLU et ces objectifs poursuivis ;

L'arrêté 252/2025 de Monsieur le Maire SAMOENS prescrivant l'ouverture de l'enquête a été pris en date du 11 juillet 2025.

- La décision de désignation n°E25000130 en date du 18 juin 2025 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAMOENS (74) et désignant Messieurs PENET André et Philippe NIVELLE respectivement en tant que commissaires enquêteurs titulaire et suppléant.

4 - ETUDE DU DOSSIER

4.1– Plan Local d'Urbanisme de SAMOENS (source notice explicative)

Samoëns est intégrée dans la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre, composée de 8 communes.

La commune est couverte par un PLU approuvé le 10 décembre 2019.

La dernière procédure de modification simplifiée a été approuvée le 8 novembre 2021.

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT approuvé.

Il est inclus dans le périmètre du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre, (périmètre validé le 22 décembre 2017) qui recouvre 32 communes dont ceux de la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre.

Le SCoT est en cours d'élaboration.

Compétente en matière d'urbanisme et disposant d'un PLU, Samoëns peut mener les procédures d'évolution de son document d'urbanisme.

Le territoire de Samoëns supporte deux Plans de Prévention des Risques :

- le Plan d'Exposition aux Risques (P.E.R.) de 1990
- le Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) de 2004 propre au Giffre.

4.2-Coordonnées du Maître d'ouvrage

Le projet est porté par :

Mairie de Samoëns Place des Dents Blanches 74340 SAMOËNS

4.3- ANALYSE DU CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION N°2

4.3.1- OAP N°3 (LES CHENETS) : MISE EN ŒUVRE D'UNE DECISION

JURIDIQUE (source notice explicative)

La copie de la décision juridique a été mise dans le dossier d'enquête.

Enjeux et contenu de la modification (source notice explicative)

Pour préserver le cadre naturel des espaces autour de l'OAP, celle-ci prévoit la préservation des espaces, notamment en bordure du cours d'eau. Une bande inconstructible d'un minimum de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau était inscrite à cet effet dans l'OAP approuvé en 2017. Par décision en date du 8 juin 2023, le juge du tribunal administratif de Grenoble a estimé que la bande de 5m était insuffisante car elle ne prend pas suffisamment en compte le risque naturel présent sur le secteur. Pour répondre à cela, il est proposé d'augmenter la bande inconstructible de part et d'autre du cours d'eau à un minimum de 10 mètres. En effet, cela permettra de réduire l'impact du développement de la ZA sur l'environnement, et de mieux préserver les espaces naturels de l'OAP. De plus, cette modification n'impacte pas le plan d'aménagement prévu et permet de régulariser l'OAP par rapport aux enjeux environnementaux.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier la correction du PLU la modification devra être effectuée dans les termes de la décision de justice

Après la visite des lieux, la bande des 10 m de part et d'autre du cours d'eau est d'ores et déjà respectée.

4.3.2- CREATION D'UNE OAP PRESERVATION DE L'HOTELLERIE EN CENTRE VILLE (source notice explicative)

Contexte (source notice explicative)

Le centre-ville de Samoëns compte actuellement 4 sites hôteliers (Neige et Roc, Glacier, Gai Soleil, Alexane) et un tènement sur lequel un projet hôtelier est en cours. Ils constituent des lits professionnels dans un département attractif où le taux d'occupation moyen hivernal est de près de 35 % et avoisine en été 65%.

En cela, ils participent pleinement à la vie économique de la commune et en particulier au dynamisme des commerces du centre-ville. Ils favorisent également une présence régulière tout au long de l'année, au contraire des résidences secondaires (lits froids) qui présentent un très faible taux d'occupation.

Dans le cadre de l'étude sur le dynamisme du centre-ville, la municipalité a mis en évidence l'enjeu de maintien de ces activités. Pour autant, les tènements fonciers qu'elles occupent présentent des potentiels de développement et les règles en vigueur au PLU autoriseraient des changements de destination, en particulier vers du logement. La distinction réglementaire entre le logement principal et la résidence secondaire ne pouvant être réalisée dans le cadre du PLU, le risque pour la collectivité est de perdre ces activités et par effet induit une partie de la vitalité économique et humaine du centre-ville.

Enjeux et contenu de la modification (source notice explicative)

La commune souhaite donc proposer un encadrement de ces sites stratégiques afin d'assurer le maintien des activités hôtelières en place tout en autorisant qu'une partie des fonciers qu'ils occupent puissent bénéficier à d'autres occupations.

Ces sites hôteliers sont l'objet d'une nouvelle OAP valant règlement dans le PLU. Ce type d'OAP permet d'élaborer des prescriptions particulières plus précises que le règlement du PLU, et donc d'orienter l'espace vers une utilisation spécifique. Elle se substitue au règlement écrit.

Le principal objectif de cette OAP est de protéger les activités hôtelières du centre-ville sans contraindre le développement de nouveau projet. L'OAP propose donc qu'en cas d'évolution sur les tenements, 100% de la surface existante dédiée à l'hébergement hôtelier soit à minima maintenue.

Cette règle sera respectée dans plusieurs cas :

- Le maintien des activités en place
- Le maintien des activités et la création d'autres bâtis à usage différent
- La démolition de tout ou partie des bâtis existant et la recreation de surface d'hôtellerie équivalente dans les nouveaux bâtiments
- Le changement de destination avec la recreation d'une surface équivalente à l'existant

Evolution des documents (source notice explicative)

Modifications apportées :

Création d'une nouvelle OAP valant règlement dans le centre-ville

Une OAP valant règlement est constituée de 6 parties thématiques, (article R 151-8 du code de l'Urbanisme).

1.la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère.

Ce paragraphe régit l'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives, les hauteurs, les toitures, les ouvertures, les pleins et les vides.

2.la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce paragraphe régit les usages possibles sur les sites répertoriés et les obligations en matière de type d'hébergement.

3.la qualité environnementale et prévention des risques.

Cette partie régit les aspects architecturaux et énergétiques ainsi que les aspects paysagers.

4.les besoins en matière de stationnement.

En fonction des types d'usages cette partie détermine les règles et volonté de la commune en termes de stationnement.

5.la desserte par les transports en commun.

Compte tenu du contexte communal détaillé dans le PLU la partie desserte par les transports en commun n'est pas complétée.

6.la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Cette dernière partie régit les dessertes par les voies publiques et les dessertes par les réseaux.

Dans chacune de ces parties des règles sont écrites pour encadrer le développement des projets sur ces secteurs.

Pour traduire les enjeux de préservation de l'activité hôtelière dans l'OAP, chaque partie doit adapter les règles dans le contexte global du PLU et des secteurs en question tout en prévoyant des règles adaptées.

Pour L'OAP hôtellerie de la commune de Samoëns, les dispositions viennent majoritairement du règlement de la zones Ua. De plus, la condition obligatoire

d'ouverture à l'urbanisation figure en début d'OAP pour encadrer les futurs projets. C'est ainsi que les secteurs couverts par l'OAP imposent la conservation de la surface existante dédiée à l'hébergement hôtelier. Cette obligation s'applique dans les 4 cas cités précédemment au 2.3.2.1. (le maintien des activités en place, le maintien des activités et la création d'autres bâtis à usage différent, la démolition de tout ou partie des bâtis existants et la recréation de surface d'hôtellerie équivalente dans les nouveaux bâtiments, le changement de destination avec la recréation d'une surface équivalente à l'existant)

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le 18 mai 2025 à je suis reçu par M. le maire qui m'explique les détails de création d'une OAP valant règlement pour préserver l'hôtellerie en centre-ville. A la lecture du document je relève que sur le plan, des lieux ont été pastillé.

Il me paraît plus logique d'appliquer le règlement à toute la zone Ua du centre-ville. Dans un entretien avec M. le Maire je lui précise qu'il pourra à l'ouverture de l'enquête effectuer une déposition sur le registre dans ce sens.

Pas d'autres commentaire sur cette création qui apparaît comme une protection envisageable pour conserver les ressources hôtelières d'hébergement sur la commune.

4.3.3- CREATION D'UN SOUS-SECTEUR 1Aub1 POUR MISE EN COHERENCE DU REGLEMENT ECRIT ET DE L'OAP N°4 (LES SAIX D'EN HAUT) (source notice explicative)

Contexte

Le secteur des Saix d'en Haut est couvert par une OAP. L'OAP se situe en continuité du bâti existant et vise à créer un front urbain pour densifier les espaces urbanisés déjà présents. L'OAP prévoit également de modifier l'espace de stationnement actuel pour le rendre plus qualitatif et valoriser le plateau des Saix. Le projet veut établir un « hameau de montagne » avec des commerces, services touristiques et logements saisonniers.

Enjeux et contenu de la modification

Actuellement, le zonage de l'OAP correspond au même que celui de l'OAP des Drugères (AUB) avec des bâtiments limités à R+2+C. Or l'OAP des Saix indique une hauteur autorisée de R+4 / R+5 en cohérence avec l'UTN autorisée.

Dans le cas de cette incohérence, le règlement écrit prévaut limitant les hauteurs aux Saix à R+2+C. Pour réaliser le projet souhaité par la commune, le règlement écrit doit être modifié. Cependant, le changement de limitation des hauteurs doit s'appliquer uniquement à l'OAP des Saix et pas à celle des Drugères. Il est proposé de modifier le règlement graphique de l'OAP des Saix de AUB à Aub1. Ainsi le nouveau zonage Aub1 autorisera dans le règlement écrit la hauteur de bâti de R+4/R+5. Cette modification permet de supprimer l'incohérence entre le règlement écrit et l'OAP des Saix, ainsi que de différencier le règlement de l'OAP des Saix à celle des Drugères pour assurer que les projets communaux puissent se réaliser. Extrait du règlement écrit APRES modification (article 10)

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13 m, avec un gabarit maximum de R+2+C.

Sur le seul secteur Aub1 (OAP des Saix), le gabarit maximal sera de R+4 à R+5 , en fonction de l'adaptation à la pente du terrain.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente.

4.3.4-MISE EN OEUVRE D'UN JUGEMENT : CHANGEMENT DE ZONAGE UC VERS A (source notice explicative)

La copie de la décision juridique a été mise dans le dossier d'enquête

Contexte

Par jugement en date du 8 Juin 2023, le tribunal administratif a ordonné le reclassement de 3 parcelles du secteur des Lilas en zone A.

La modification vise à l'application de ce jugement.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire, la modification devra être effectuée dans les termes de la décision de justice.

4.3.5- PROTECTION DU COMMERCE : AJOUT D'UNE SERVITUDE (source notice explicative)**Contexte**

La commune souhaite ajouter au règlement graphique une servitude de protection d'un commerce existant.

La servitude vient compléter celles existantes sur le secteur.

Enjeux et contenu de la modification

Le terrain concerné est situé sur la parcelle G n°1958.

Il est situé au cœur de Samoëns, à proximité des linéaires commerciaux déjà existants et dont la plupart sont préservés au PLU (linéaire jaune sur la carte ci-dessus).

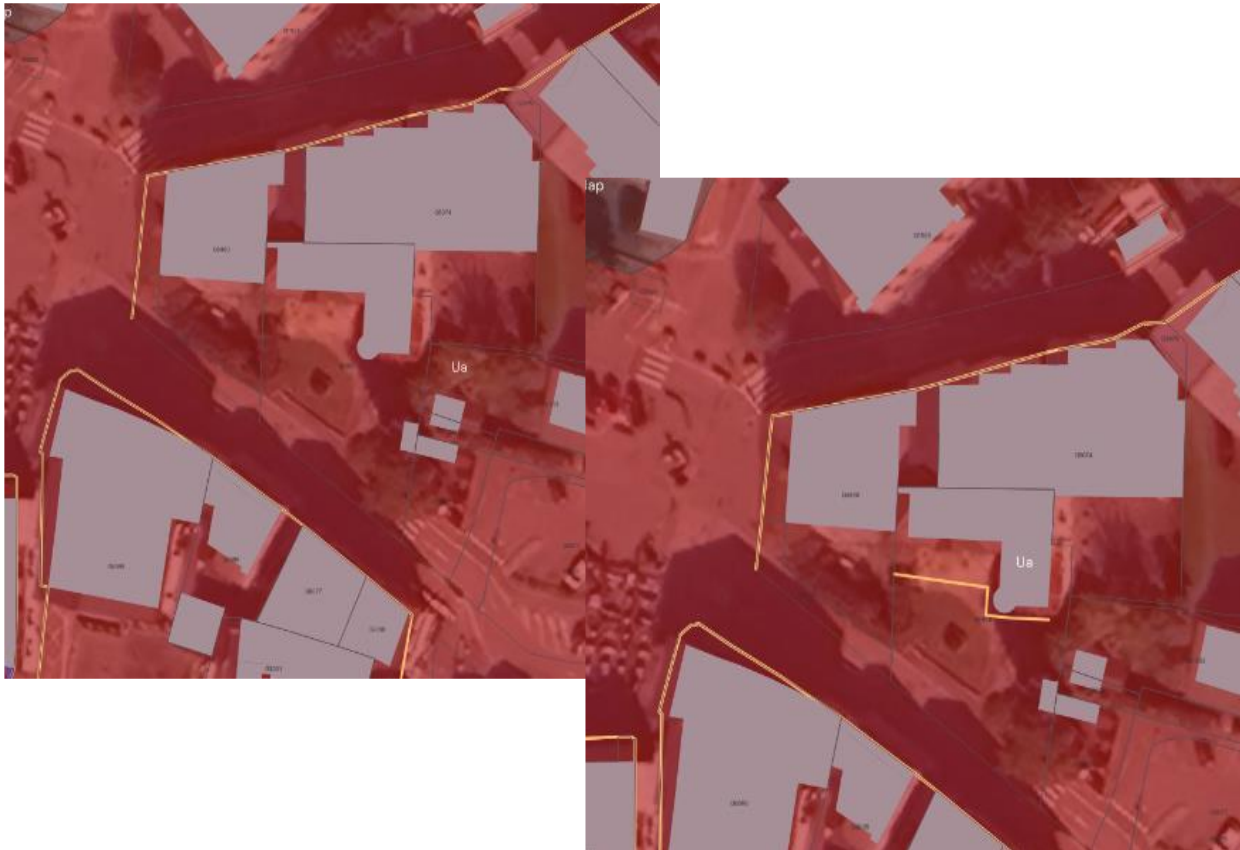
La parcelle fait l'objet de projet de mutations et la ville souhaite imposer en rez-de-chaussée du futur immeuble un espace commercial qui viendra renforcer l'offre existante et participer pleinement à la redynamisation du centre village tel qu'initié avec l'étude menée en 2023.

Evolution des documents

Modifications apportées :

Inscription d'un linéaire commercial sur la parcelle G1958

Règlement graphique AVANT et APRES modification

**Avis du Commissaire-Enquêteur**

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente.

4.3.6- CREATION DE REGLES EN FAVEUR DES RESIDENCES PERMANENTES

(source notice explicative)

Contexte

La commune connaît comme beaucoup de stations de montagne de réelles difficultés à loger ses propres habitants et en particulier les ménages les moins aisés ou les jeunes ménages qui débutent dans leur parcours résidentiel. La part grandissante des résidences secondaires et les forts enjeux économiques qui y sont associés rendent difficiles la promotion sociale et la réalisation de résidences permanentes accessibles. La commune souhaite apporter des réponses à ce besoin réel et s'inspirer des démarches initiées dans d'autres territoires de montagne en imposant une part de logement aidé dans les projets (accession ou location) permettant ainsi la mise sur le marché de résidences permanentes susceptibles de le rester durablement (par conventionnement).

Compte tenu de l'application du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que quelle que soit la typologie de logement (principal, secondaire, social), seule la sous-destination logement s'applique. Dès lors, la mise en place d'un seuil de logement aidé s'appliquera à tout projet de logement, quelle que soit sa finalité.

Contenu de la modification

Cette modification prévoit de modifier le règlement écrit afin d'imposer un taux de logement aidé¹ minimum. Elle rappelle également que le logement aidé est défini par l'article L302-5 du Code de la Construction et vise :

**Enquête Publique du 14 août 2025 au 15 septembre 2025
Projet de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Commune de SAMOENS (Haute-Savoie)**

Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré
Les logements conventionnés
Logements appartenant aux Sociétés d'Economie Mixte (SEM)
Logements de personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales
Terrains locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage
Logements faisant l'objet du dispositif d'intermédiation locative
Logements de fonction
Logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire
Les logements en accession social location-accession (PSLA)

Evolution des documents

Modification apportée :

Modification du règlement écrit des zones UA, UB et UC.

Modification du règlement écrit des zones UA, UB et UC – Article 3

50% de logements aidés (accession ou location) sont exigés pour tout projet de plus de 4 logements.

Cette disposition s'applique également dans les seules OAP n°1 (La Glière) et n°2 (Lévy).

Sont réputés logements aidés les typologies définies à l'article L302-5 du Code de la Construction.

(1) La commune entend s'appuyer sur les définitions proposées par l'article L302-5 du Code de la Construction qui vise des catégories de logements sociaux. Pour rappel, la commune n'est pas concernée par l'application de cet article.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente. Prendre en compte l'avis de l'Etat.

4.3.7- ARRETE DU 31 JANVIER 2020 CONCERNANT LES SOUS-DESTINATIONS (source notice explicative)

Enjeux et contenu de la modification

Cette modification concerne une mise à jour des destinations et sous-destination au regard de l'arrêté du 31 janvier 2020 qui est venu clarifier les sous-destination du code de l'urbanisme.

Ainsi, la sous destination « hébergement hôtelier et touristique » est désormais remplacés par deux sous-destinations

Hôtels : elle recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

Autres hébergements touristiques : elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Evolution des documents

Le règlement écrit sera modifié dans l'ensemble de ces articles 1 et 2 où la distinction est à faire.

L'OAP hôtellerie valant règlement est rédigée en tenant compte de cette distinction : ses prescriptions concernent les hôtels.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente.

4.3.8- AJOUT D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE ET EVOLUTION DES EMPRISES AU SOL EN ZONES U (source notice explicative)**Enjeux et contenu de la modification**

Dans le PLU actuel, les zones urbanisées ne sont pas soumises à un coefficient de pleine terre. Réguler la part d'espace perméable des parcelles urbanisées permet de réduire l'impact de l'artificialisation des sols, et conserver les espaces végétalisés au sein de la commune.

En l'état actuel, seule l'emprise au sol et une part d'espaces végétalisés réglementée par rapport aux espaces non bâtis sont inscrits dans le PLU. De fait, la part d'espace végétalisé peut être fortement réduite dès lors que l'emprise maximale est atteinte. La commune souhaite aujourd'hui retravailler ces différents coefficients afin de mieux répondre aux enjeux de densification, de perméabilité, d'artificialisation et de qualité paysagère de sa trame urbaine. Cette évolution fait également écho au travail mené sur la requalification du centre village qui envisage de redonner à la nature une place dans la centralité et les espaces publics.

En parallèle, les emprises au sol de la zone Uap sont réévaluées : majoritairement composée de secteur de hameau, elle autorise des densifications importantes alors que les secteurs sont excentrés de la centralité des équipements. Il s'agit aussi le plus souvent de secteurs à forte valeur paysagère et patrimoniale comme c'est le cas pour la zone du centre-ville.

Actuellement, le règlement de la zone Uap ne limite pas l'emprise au sol.

La modification propose de mettre en place un coefficient d'emprise au sol de 0,4.

La mise en place du coefficient de pleine-terre est réalisée de manière proportionnelle aux emprises en vigueur ou instaurées (Uap). Ces dispositions viennent s'ajouter aux articles 9 et 13 des zones U indicées du PLU.

Evolution des documents**Modifications apportées :**

Modification des règlements relatifs aux emprises, espaces verts et pleine terre en zone U

Définition de la pleine terre

Ajout de la définition suivante au règlement écrit

Espace de pleine terre : Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- > son revêtement est perméable ;
- > sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- > il doit être végétalisé et/ou peut recevoir des plantations. Ne sont pas

considérés comme espace de pleine terre les surfaces situées sous des balcons ou éléments en saillie par rapport au nu de la façade, dès lors que ces derniers sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède 0,5 mètres par rapport au nu de la façade.

Synthèse des évolutions au sein des articles 9 et 13

Zones	Emprise au sol	Coefficient de pleine terre	% d'espaces verts (inchangés)
Au	0,5	0.4	50% des espaces non-bâtis
Uap	0,4	0.5	
Ub	0,4	0.5	
Uc	0,35	0.5	
Uch	0.35	0.5	

Extrait du règlement écrit APRES modification - article Ua9)

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50.

En secteur Uap, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40.

Extrait du règlement écrit APRES procédure - article Ua 13

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX ET PLEINE TERRE

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 50% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

Les arbres de hautes tiges devront être des feuillus ou des fruitiers d'essence locale

Les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites

Les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'espèce locales.

Coefficient de pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

> son revêtement est perméable ;

> sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;

> il doit être végétalisé et/ou peut recevoir des plantations. Ne sont pas considérés comme espace de pleine terre les surfaces situées sous des balcons ou éléments en saillie par rapport au nu de la façade, dès lors que ces derniers sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède 0,5 mètres.

Pour la zone Ua le coefficient de pleine terre applicable est de 0.4 par unité foncière.

Pour la zone Uap, le coefficient de pleine terre applicable est de 0.5 par unité

foncière.

Ces dispositions doivent tenir compte des autres règles s'imposant au PLU et notamment celles ayant trait à la prise en compte des risques.

Extrait du règlement écrit APRES procédure - article Ub 13 – Uc 13 – Ud 13

ARTICLE Ub, Uc et Ud 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX ET PLEINE TERRE

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 50% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

Les arbres de hautes tiges devront être des feuillus ou des fruitiers d'essence locale

Les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites

Les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'espèces locales.

Coefficient de pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

> son revêtement est perméable ;

> sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;

> il doit être végétalisé et/ou peut recevoir des plantations. Ne sont pas considérés comme espace de pleine terre les surfaces situées sous des balcons ou éléments en saillie par rapport au nu de la façade, dès lors que ces derniers sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède 0,5 mètres.

- Pour la zone Ub / Uc / Ud le coefficient de pleine terre applicable est de 0.5 par unité foncière.

Ces dispositions doivent tenir compte des autres règles s'imposant au PLU et notamment celles ayant trait à la prise en compte des risques.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente.

4.3.9- MODIFICATION DE LA REGLE SUR LE REcul ENTRE LES BATIMENTS (UA, UB, UC) (source notice explicative)

Enjeux et contenu de la modification

Actuellement, l'article 8 sur le recul entre constructions d'une même propriété n'est pas réglementé.

La modification propose d'instaurer un recul de 4 mètres entre les bâtiments à usage d'habitation principale. Ce règlement est uniquement applicable aux bâtiments d'habitation principale. Il ne s'applique pas aux annexes ou autres

structures non-habitable.

Evolution des documents

Modifications apportées :

Modification de l'article 8 (Recul entre constructions)

Cette évolution est portée pour les principales zones urbaines résidentielles et leurs sous-secteurs : UA, UB, UC.

Extrait du règlement écrit après modification (article 8)

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance minimale de 4 m sera respectée entre deux constructions à usage d'habitation. Les annexes non habitables pourront s'implanter librement tout en respectant les règles de recul imposées.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente.

4.3.10- RAJOUTER L'EMPRISE AU SOL DANS LE REGLEMENT DE LA ZONE UA

(source notice explicative)

Enjeux et contenu de la modification

Actuellement, le règlement de la zone Ua ne mentionne pas l'emprise au sol dans la règle des annexes non habitables.

Limiter l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle revient à réduire les droits à construire et à préserver des espaces ouverts sur les parcelles. Dans la rédaction actuelle du règlement, l'article ne mentionne pas que la surface de 20m² correspond à l'emprise au sol mais uniquement à la surface de plancher. La modification propose d'ajouter la mention « emprise au sol ». C'est-à-dire que les constructions de type annexes non habitables et les piscines de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés dans cette zone.

Evolution des documents

Modifications apportées :

Modification de l'article 2 (Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières)

Extrait du règlement écrit APRES modification (article 2)

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les annexes non habitables de 20 m² de surface de plancher **ou emprise au sol maximum** sont autorisées, et une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente.

4.3.11- MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A (source notice explicative)**Enjeux et contenu de la modification**

Plusieurs modifications sont proposées au règlement écrit de la zone A.

Dans l'article 1, il est proposé de remplacer « toutes constructions agricoles » par « toutes constructions et tous bâtiments » pour les zones Ap, Aei et Aep pour renforcer la protection de ces espaces.

Dans l'article 8, il est proposé de mettre en place un coefficient d'emprise au sol de 0,2 pour les extensions de bâtiment d'habitation, c'est-à-dire une augmentation de 20% de la surface. La modification permet de contrôler l'extension des surfaces habitables en zone agricole et préserver la fonction de ces espaces.

Evolution des documents

Modifications apportées :

Modification de l'article 1 (Interdit) de la zone A

Modification de l'article 8 de la zone A

Extrait du règlement écrit APRES modification (article 1)**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur Ap, pour des raisons de sauvegarde des paysages, **toutes constructions et tous bâtiments** sont strictement interdites, annexes comprises. Néanmoins les annexes existantes en secteur Ap peuvent être réhabilitées dans le volume sans extension ni modification.

Dans le secteur Aei, pour des raisons de sauvegarde des nappes phréatiques, **toutes constructions et tous bâtiments** sont strictement interdites, annexes comprises.

Dans le secteur Aep, pour des raisons de sauvegarde du paysage, **tous bâtiments et toutes constructions** y compris annexes, granges, parkings ou autres constructions sont strictement interdites

Extrait du règlement écrit APRES modification (article 9)**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,2 dans le cadre de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'habitation sous réserve :

De ne pas excéder 20 % de la surface de plancher, en une ou plusieurs fois

De disposer d'une surface de plancher minimale de l'habitation avant extension de 50 m².

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente.

4.3.12- MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 (source notice explicative)**Enjeux et contenu de la modification**

Il est proposé de reprendre l'article 11 afin de :

clarifier son application notamment en faveur d'une meilleure prise en compte architecturale rectifier la gestion des matériaux spécifiques. Il est proposé d'intégrer des apparences générales dans le texte pour remplacer les matériaux spécifiques. Ceci permet de maintenir la cohérence paysagère du bâti dans le règlement sans prescrire l'utilisation de matériaux spécifiques.

Intégrer de nouveaux éléments de préservation relatif au patrimoine vernaculaire : initialement prévue comme un travail spécifique aux chapelles, il a été finalement retenu des dispositions plus larges visant l'ensemble du patrimoine. L'objectif étant de maintenir la qualité architecturale et patrimoniale actuelle des constructions répertoriées dans le patrimoine de la commune.

Evolution des documents

Modifications apportées :

Modification de l'article 11 comme décrit dans la notice explicative

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente.

4.3.13- SUPPRESSION DE LA MENTION DES EOLIENNES (source notice explicative)

Enjeux et contenu de la modification

Actuellement, le règlement de la zone A autorise l'implantation des éoliennes à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments destinés à l'habitation.

La ville de Samoëns ne souhaite plus autoriser les éoliennes dans cette zone.

Il convient donc de supprimer la mention « Les éoliennes » dans l'article 2 de la Zone Agricole du règlement du PLU.

Evolution des documents

Modifications apportées :

Modification de l'article 2 (Occupation et utilisation du sol admises sous conditions) de la zone A

Extrait du règlement écrit après modification (article 2)

ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments destinés à l'habitation.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui apparaît comme cohérente.

4.3.14- ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION (source notice explicative)

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLU.
Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	Surface avant modification – M5 juillet 2022 (ha)	Surface après modification – M9 (ha)	Différence (ha)
U	215.27 ha	214.74 ha	-0,53
Dont Uc	138.09 ha	137.56 ha	-0,53
AU	6.64 ha	6.64 ha	0
A	107.98 ha	108.51 ha	+0,53
N	8461.68 ha	8461.68 ha	0

Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°2 du PLU

Avis du Commissaire-Enquêteur

La procédure de modification du PLU est conforme aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4.3.15- COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) (source notice explicative)

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD. Elles proposent essentiellement des modifications mineures sur le règlement graphique et écrit (changements de zonage, modification de textes...), n'impliquant pas d'incompatibilité avec le PADD en vigueur. Les modifications projetées sur les OAP (modification de l'espace protégé, mise en cohérence) n'ont pas vocation à entrer en incompatibilité avec le projet du PLU. Les évolutions de zonage sont liées à l'application de jugements rendus par le tribunal administratif et compatible avec le PADD et la procédure de modification.

Avis du Commissaire-Enquêteur

En accord avec l'énoncé ci-avant.

4.4 - CONCERTATION

Le projet de modification du PLU peut s'accompagner d'une concertation facultative, non mise en place dans le cas présent.

4.5 - NOTIFICATIONS AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux prescriptions du code de l'Urbanisme, ont été destinataires d'un dossier de présentation du projet de modification N°2 du PLU de SAMOENS
La copie du courrier envoyé par la Mairie de SAMOENS et la liste des destinataires sont jointes à l'annexe 5.

LISTE DES PPA DESTINATAIRES DES DOCUMENTS DE LA MODIFICATION N° 2 DE LA COMMUNE DE SAMOENS					
Destinataires	Date d'envoi	Date de réception	Date de réponse	Avis Favorable	Avis défavorable
CONSEIL REGIONAL AUVERGNE- RHÔNE-ALPES	31/10/2024	25/11/2024			
Syndicat Mixte SCOT MONT-BLANC ARVE GIFFRE	31/10/2024	27/11/2024			
CHAMBRE D'AGRICULTURE	31/10/2024	22/11/2024			
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	31/10/2024	22/11/2024	28/11/2024	Avec remarque sur OAP Hôtellerie	
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES MONTAGNES DU GIFFRE	31/10/2024				
CHAMBRES DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	31/10/2024	22/11/2024			
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-SAVOIE	31/10/2024	22/11/2024			
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	31/10/2024				
Institut National de l'Origine et de la Qualité	31/10/2024	26/11/2024	16/11/2024		
Préfecture de la Haute-Savoie	31/10/2024	25/11/2024	10/04/2025	Favorable avec remarques	
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes	31/10/2024				
MAIRIE DE MORILLON	31/10/2024				
Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais	31/10/2024				
MAIRIE DE MORZINE-AVORIAZ	31/10/2024	18/11/2024			

Syndicat Intercommunal De La Vallée Du Haut Giffre	31/10/2024	26/11/2024			
Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes	31/10/2024	26/11/2024			
Syndicat Intercommunal des Montagnes du Giffre	31/102024				
SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT ARVE ET AFFLUENTS	31/10/2024	12/11/2024	25/11/2024		
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE RHÔNE-ALPES	31/102024	26/11/2024			
MAIRIE D'ARÂCHES-LA-FRASSE	31/102024				
MAIRIE DE CHÂTILLON-SUR-CLUSES	31/10/2024				
MAIRIE DE LA RIVIERE ENVERSE	31/102024	22/11/2024			
MAIRIE DE VERCHAIX	31/10/2024	22/11/2024			
MAIRIE DE MIEUSSY	31/102024	22/11/2024			
MAIRIE DE TANINGES	31/10/2024				
MAIRIE DE SIXT-FER-A-CHEVAL	31/102024	22/11/2024			

4.6 - REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La copie des réponses des PPA est en annexe 6.

Aucun avis défavorable n'a été émis par les destinataires.

4.7 - ENTRETIEN DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AVEC LES PPA

Le commissaire enquêteur a sollicité un entretien téléphonique a eu lieu le 4/08/2025 avec Madame Camille SIMONIN DDT 74 du service aménagement et risques Pôle aménagement, nous avons échangé sur le contenu du dossier.

5- AFFICHAGES ET PUBLICITE

Conformément à l'arrêté municipal du 11/07/2025 (cf. annexe 02) un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié au moins quinze jours avant le début de celle-ci le journal « Le Dauphiné Libéré » du 28/07/2025 (cf. annexe 03 - pièce 1) et dans « Le Messenger » du 31/07/2025 (cf. annexe 03 pièce 2) .

Cet avis a été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, le 18/08/2025 dans « Le Messenger » (cf. annexe 03 - pièce 3) et dans le journal « Le Dauphiné-Libéré » le 21/08/2025 (cf. annexe 03 - pièce 4)

Cet avis d'enquête (dont la copie figure en annexe 3 pièce 5) a été également affiché sur le panneau d'affichage principal de la Mairie, sur les 9 panneaux d'affichage de quartier, comme le précise le certificat d'affichage en date du 13/08/2025 (cf. annexe 04).

Cet affichage a été contrôlé le 14/08/2025 par le commissaire enquêteur, des photographies ont été réalisées ((cf. annexe 03 - pièce 6), la copie de l'affiche est en annexe 3 pièce 5.

Cet avis a également été inséré sur le site Internet de la ville du 31/07/2025 au 15 09/2025 (cf. annexe 03 pièce 7).

6 - PRESENTATION AU PUBLIC

Nous, André PENET, Commissaire Enquêteur, agissant dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble et conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de SAMOENS, nous avons siégé à la Mairie de SAMOENS aux dates et heures suivantes :

Le jeudi 14/08/2025 de 9 heures à 12 heures,

Le lundi 01/09/2025 de 15 heures à 18 heures,

Le jeudi 15/09/2025 de 9 heures à 12 heures,

Pour y recevoir les observations du Public.

7 – DEROULEMENT DES PERMANENCES

7-1 – Jeudi 14 août 2025

La salle de la municipalité est mise à la disposition du commissaire enquêteur, la secrétaire ouvre la salle à 8h45, le dossier concernant la modification N°2 du PLU est en place et complet. Un test du registre dématérialisé est effectué

7-2 – Lundi 1^{er} septembre 2025

La salle de la municipalité est mise à la disposition du commissaire enquêteur, la secrétaire ouvre la salle à 14h45, le dossier concernant la modification du PLU est en place et complet.

7-3 – Jeudi 15 septembre 2025

La salle de la municipalité est mise à la disposition du commissaire enquêteur, la secrétaire ouvre la salle à 8h45, le dossier concernant la modification du PLU est en place et complet.

Les permanences se sont déroulé sans problème particulier.

8 - PARTICIPATION DU PUBLIC

Ont été inscrites sur les registres d'enquête :

81-Registre à la mairie de SAMOENS :

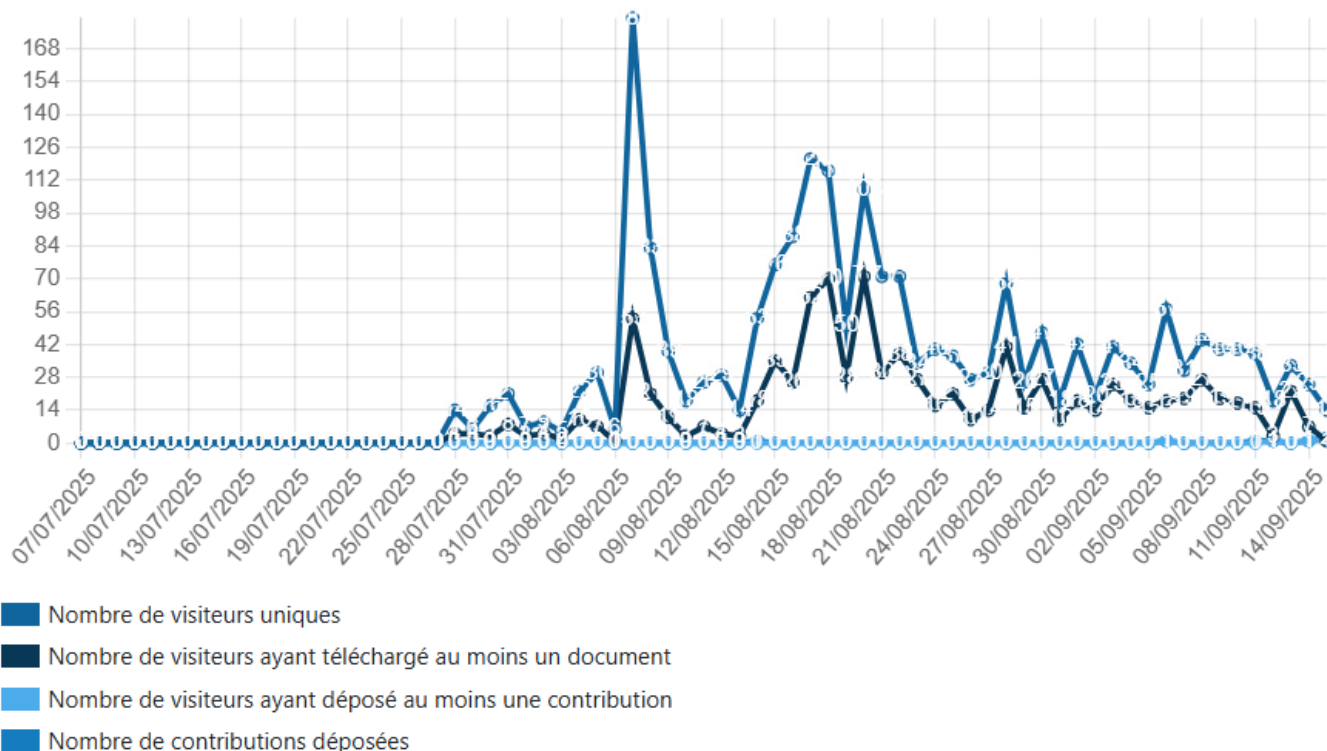
21 observations

82-Registre dématérialisé :

7 observations

Le registre dématérialisé nous fournit des statistiques :

- visites sur le site Internet : 2109
- téléchargement : 1243
- observations : 7

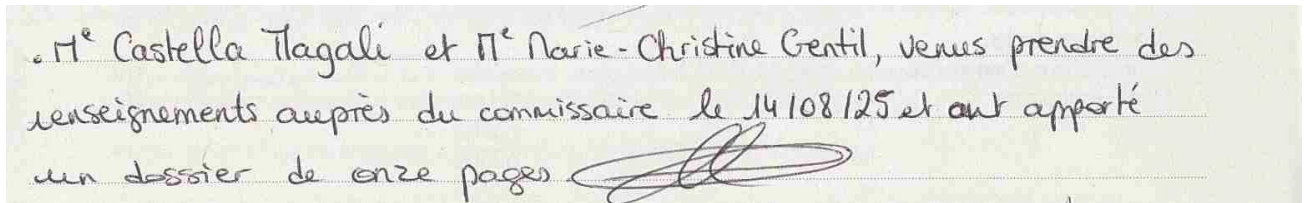


Les copies des registres sont en annexe 13.

9- ANALYSES DES OBSERVATIONS

9.1- Contributions déposées sur le registre déposé à la mairie de SAMOENS

Observation N°1- 14/08/25 Mmes CASTELLA Magali et GENTIL Marie-Christine



M^{me} Castella Magali et M^{me} Marie-Christine Gentil, venus prendre des renseignements auprès du commissaire le 14/08/25 et ont apporté un dossier de onze pages.

Pièces jointes à l'observation N°1

Observation 1

CASTELLA Magali

417 chemin de sur la ville

74340 SAMOËNS

Tel : 06 22 45 69 72s

Mail : magali.castella@icloud.com

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Enquête publique relative à la modification n°2 de PLU de la commune de Samoëns . 33 Place des Dents Blanches 74340 Samoëns

A Samoëns, le 12 Août 2025

Objet : Demande de classement en zone constructible de la parcelle n° 6499

Dont je suis copropriétaire avec ma tante Mme Gentil Marie-Christine

Monsieur le Commissaire Enquêteur ,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la modification Plan Local d'Urbanisme de la commune de Samoëns , je me permets de vous adresser la présente afin de solliciter l'intégration la parcelle cadastrée n°6499 , dont je suis copropriétaires , en zone constructible.

Mon projet est d'y construire ma résidence principale , en cohérence avec l'un des objectifs affichés par la commune : favoriser le développement de logements destinés à l'habitat permanent. Cette volonté municipale répond à un besoin réel et mon projet s'inscrit pleinement dans cette logique.

Cette parcelle présente plusieurs atout :

Elle est située **en prolongement d'un quartier résidentiel** , parfaitement intégré au tissu urbain.

Les viabilités de la parcelle sont à proximités de celle-ci (eau potable , électricité, et réseau d'assainissement collectif) ce trouvant dans la voie d'accès privé. Ce qui nécessite aucune dépense supplémentaire pour la collectivité.

Je suis ostéopathe à Samoëns depuis plus de douze ans. Mon activité me lie profondément à la population locale et à son quotidien. Mon compagnon et moi élevons notre fille ici ; elle fréquente la crèche communale et nous avons à cœur qu'elle grandisse dans cet environnement. De plus, mes parents, résidents à Samoëns et désormais âgés, ont besoin de ma présence régulière pour leur apporter soutien et soins.

La réalisation de ce projet me permettrait donc :

- *De m'installer durablement dans la commune où j'exerce et où je suis socialement intégrée.
- *De contribuer à la vitalité économique et sociale du village.
- *De rester auprès de mes proches et de participer à leur accompagnement.
- *D'apporter une réponse concrète à la problématique locale du logement permanent.

Au regard de ces éléments, je vous saurais gré de bien vouloir prendre en considération cette demande lors de vos conclusions et recommandations.

Je vous remercie de l'attention portée à ma démarche et reste à votre disposition pour toute information complémentaire ou rencontre dans le cadre de l'enquête publique.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Magali CASTELLA



Mme Marie-Christine GENTIL
Résidence Nohée Carré Chablais
9 bis avenue Jules Ferry
74200 Thonon Les Bains
Tel : 0745486223 (tel mon fils qui s'occupe de mes affaires)
fr.gentil@icloud.com

Mme - M. Le Commissaire enquêteur
Mairie de Samoëns
Place des dents blanches
74340 Samoëns

Thonon, le 08/08/2025,

Objet :

Demande de constructibilité pour mon terrain au lieu dit « La Crotte » parcelle 6499

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous écris afin de vous demander la constructibilité de mon terrain au lieu dit « La Crotte », chemin de la piscine, parcelle numéro 6499, à Samoëns, dont je possède 1/3, les 2/3 appartenant à ma nièce, Mme Magali Castella, qui formule une même demande, conjointement à la mienne.

En effet, au regard de sa localisation, de sa desserte par les réseaux (eau, électricité, voirie, etc.) et de sa proximité avec des zones déjà urbanisées, il me semblerait pertinent que nos terrains soit reclassées en zone constructible. Nous aimerions en effet débloquer ces terrains pour créer des habitations principales. A noter que la précédente enquête de révision du PLU avait émis un avis favorable au classement de mon terrain en zone constructible.

Je vous remercie de bien vouloir examiner cette demande et de la prendre en considération dans vos conclusions. Ayant des difficultés pour me déplacer, ma soeur, Mme Martine Castella, me représente.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes meilleures salutations.

Marie-Christine GENTIL





cadastre.data.gouv.fr



Parcelle 6499



Section : G

Commune : Samoëns - 74258

Contenance cadastrale : 24,68 a

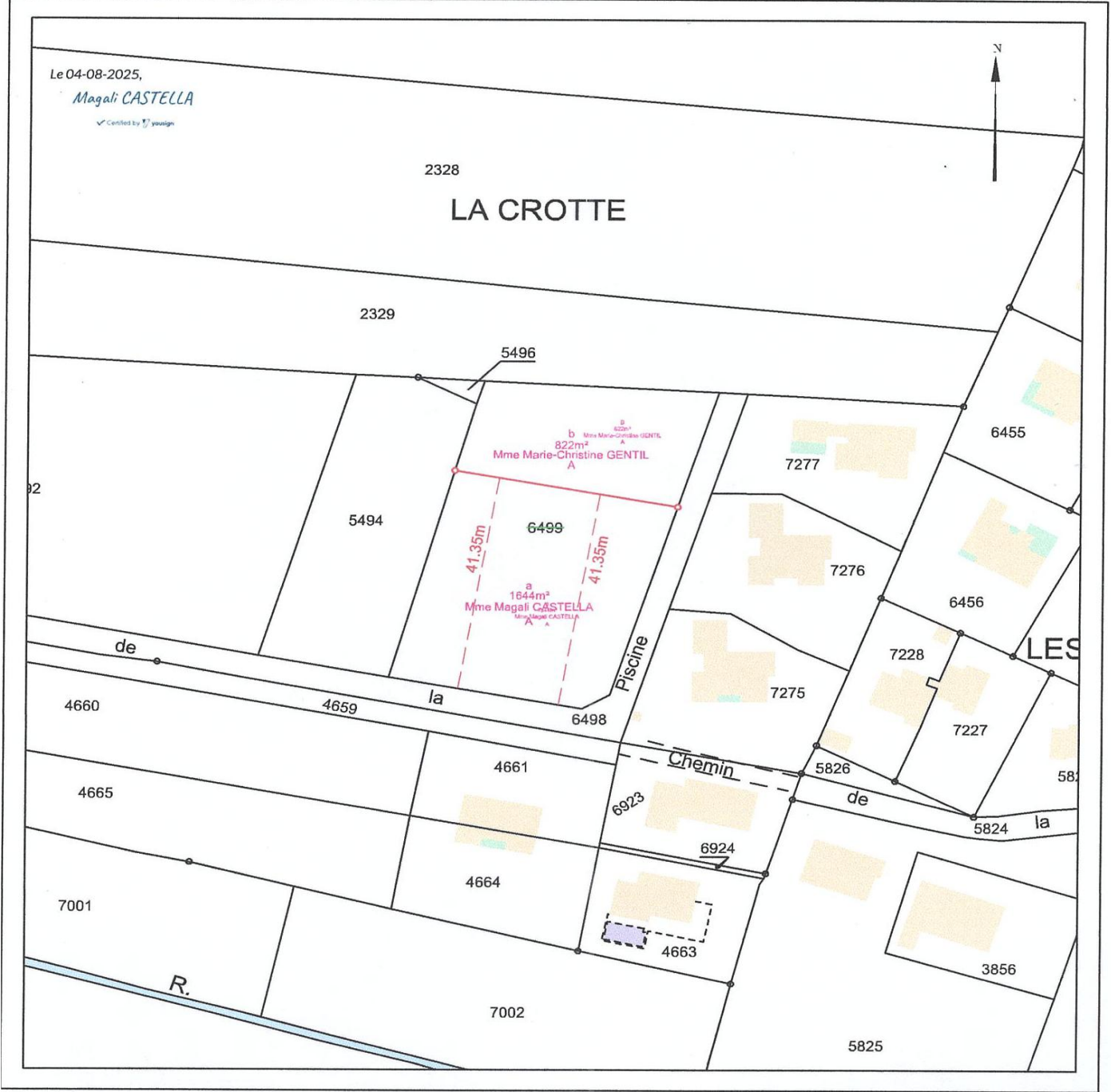


© DINUM (data.gouv.fr) | Images aériennes © IGN | © DINUM (data.gouv.fr) - avril 2025 | © DINUM (data.gouv.fr) © OpenMapTiles ©
Contributeurs OpenStreetMap

Enquête Publique du 14 août 2025 au 15 septembre 2025
Projet de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Commune de SAMOËNS (Haute-Savoie)

Commune : 74258 Samoëns	MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)	Cachet du rédacteur du document : 
Número d'ordre du document d'arpentage Document vérifié et numéroté le A Par	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955) Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 04/08/2025, par M. me.BLANC..... géomètre à .TANINGES..... Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463. A .TANINGES....., le 04/08/2025.....	Document dressé par Emilie.BLANC..... à .TANINGES..... Date 04/08/2025..... Signature :
Section : 000G9 Feuille(s) : 09 Qualité du plan : non régulier Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/1000 Date de l'édition : 01/01/1921		

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat représentant qualité de failli ou expropriant).



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

département	commune	canton	feuille
HAUTE-SAOIE	Saint-Jean		9
préfète	section	G	
000			

Document établi pour (2) :

- ☒ modifier le parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier
- ☐ modifier le parcellaire cadastral selon les énonciations du présent document
- ☐ appliquer un plan d'arpentage ou un procès-verbal de bornage selon les indications du présent document (sans modifier les limites parcellaires figurées au plan cadastral et sans acte à publier)

Procès-verbal de délimitation n° 55-471 du 30 avril 1955

DOCUMENT D'ARPENTAGE ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 25 DU DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955

Número d'ordre du document

Date de rédaction du document

lotissement

expropriation

aménagement foncier agricole forestier et environnemental

DÉSIGNATION DES PARTIES	
propriétaire(s) avant modification	
Indivision CASTELLA / GENTIL	
propriétaire(s) après modification	
Mme Magali CASTELLA	
Mme Marie-Christine GENTIL	

SIGNATURE ET CACHET DE LA PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT	
6099	
Numéro d'inscription à l'ordre des géomètres-experts :	
CARRIER GEOMÈTRES EXPERTS	
Emilie BLANC	
399 Avenue des Théâtres	
74340 TAININGS	

1) Si le document d'apartage est produit sous forme d'esquisse, rayer "PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION" et préciser "ESQUISSE".
2) Cocher la case correspondante.

INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Article 7 (partiel) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la convenance et la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu-dit).

DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RÉNOVATION ET À LA CONSERVATION DU CADASTRE

Article 25 (partiel) - Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, léassement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au Service du Cadastre préalablement à la relation de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux lots de propriété.

L'établissement des documents d'arpentage relève de personnes agréées par le directeur général des finances publiques, dont la liste est rendue publique et consultable sur le site internet www.cadastre.gouv.fr. L'arrêté du 22 décembre 1992 relatif à l'information des usagers sur les prix des prestations cadastrales dispose que, préalablement à l'exécution des travaux, le professionnel remet un devis au maître de l'ouvrage. Le devis doit être établi par le professionnel en charge par l'administration ou par une collectivité publique des autres prestations effectuées au gré des clients (bornage, arpentage, etc.). Cette obligation s'applique également à la note d'honoraires. L'arrêté précise aussi l'obligation d'affichage du prix des prestations.

RÉUNIONS DE PARCELLES - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du tiers immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées au service de la publicité foncière et, en principe, non grevées de droits différents).

DIVISIONS DE PARCELLES - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE OU DE BORNAGE - Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en état de conformité les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (seigne conventionnel).

DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Nous soussigné(s) _____

le 04-08-2025 _____

demands l'application du présent document d'arpentage selon les modalités définies en page 1.

À TANNES

Signature(s) (1) :

☒ du (ou des) propriétaire(s) (2)

☐ du mandataire autorisé par le pouvoir joint (2)

Le 04-08-2025,
Angeli CASTELLA
Arpenteur D

LE SERVICE DU CADASTRE

Après vérification (1) :

☐ accepte le présent document d'arpentage

☐ rejette le présent document d'arpentage et joint une note explicative du (ou des) motifs de rejet

Cachet du service À _____ le _____

(1) Cocher la case correspondante.
 (2) Préciser le nom, prénom et, s'il s'agit d'une personne morale, la qualité du signataire.

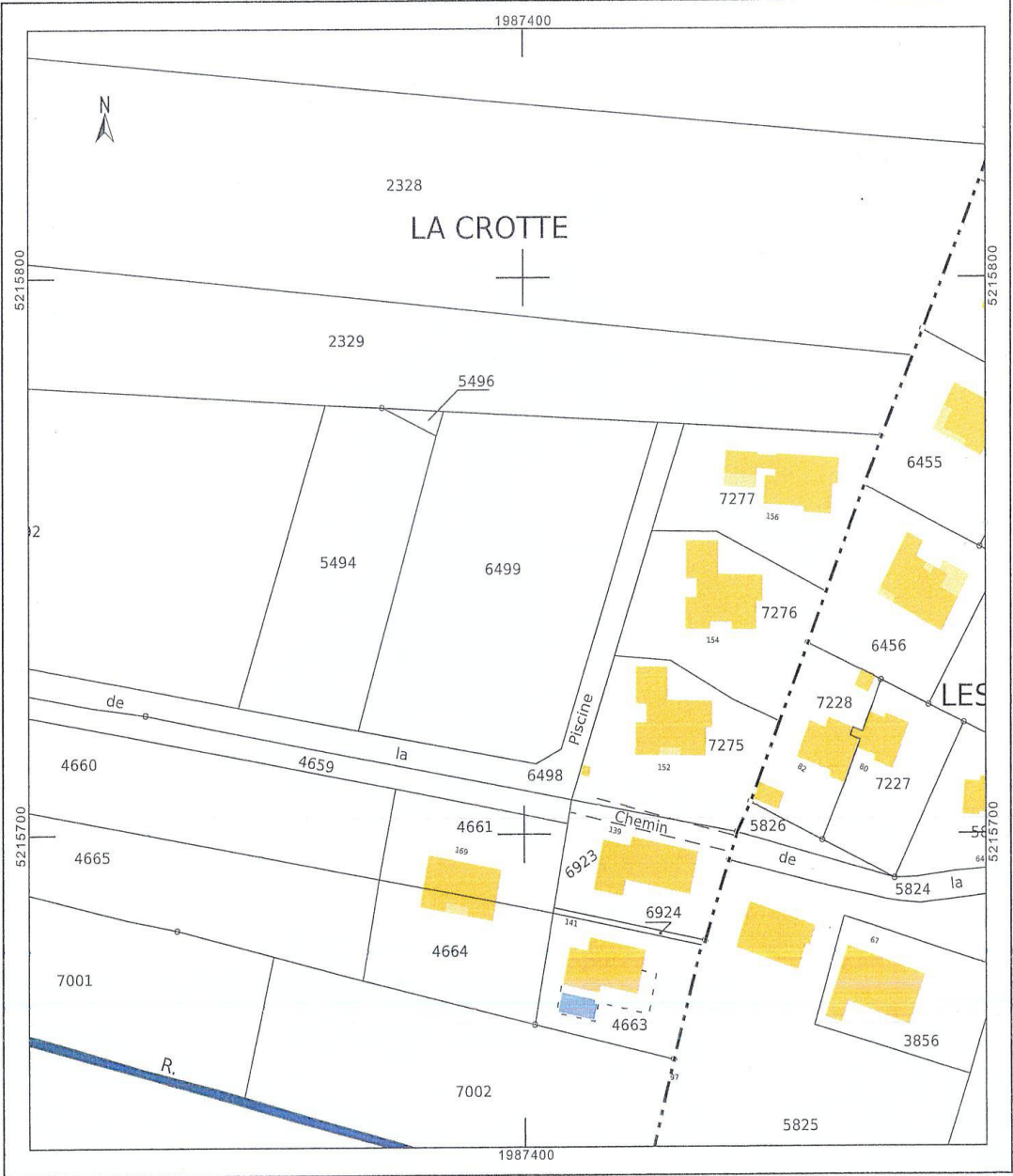
CHANGEMENTS CONSTATÉS, ATTRIBUTION DES NOUVEAUX NUMÉROS DE PLAN ET CALCUL DES CONTENANCES

[illegible]

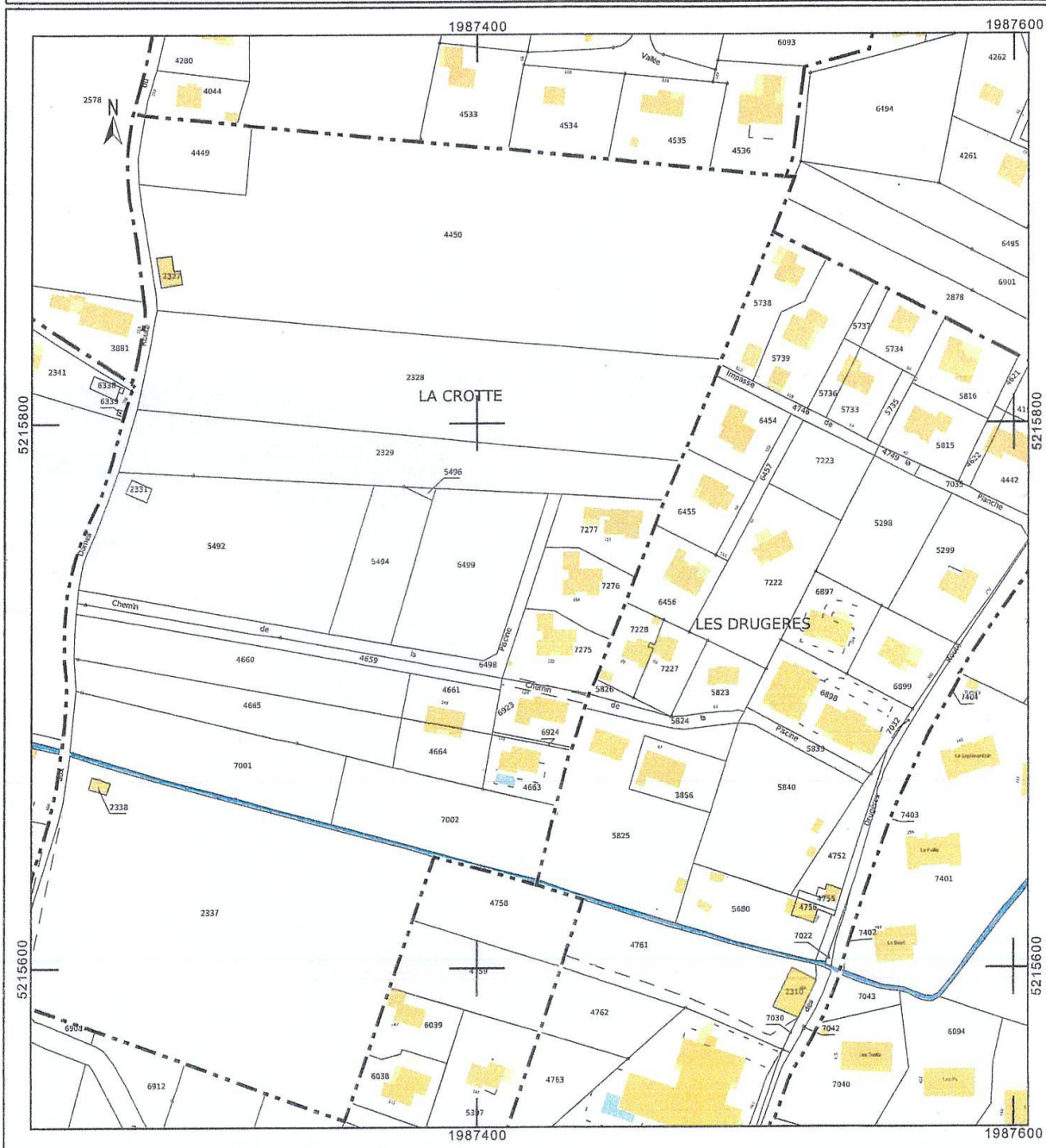
1) La personne habilitée à établir le document doit identifier chaque parcelle nouvelle, sur l'extrait de plan, par une désignation provisoire sous la forme A, B, C...

[illegible]

Département : HAUTE SAVOIE Commune : SAMOENS	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Centre Des Impôts Foncier de BONNEVILLE 45 Rue Pierre de Coubertin BP 131 74136 74136 BONNEVILLE Cedex tél. 04 50 97 19 01 -fax cdif.bonneville@dgif.finances.gouv.fr
Section : G Feuille : 000 G 09 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 27/05/2025 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



Département : HAUTE SAVOIE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL 	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Centre Des Impôts Foncier de BONNEVILLE 45 Rue Pierre de Coubertin BP 131 74136 74136 BONNEVILLE Cedex tél. 04 50 97 19 01 -fax cdif.bonneville@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : SAMOENS		
Section : G Feuille : 000 G 09 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 10/04/2025 (fuseau horaire de Paris)		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		

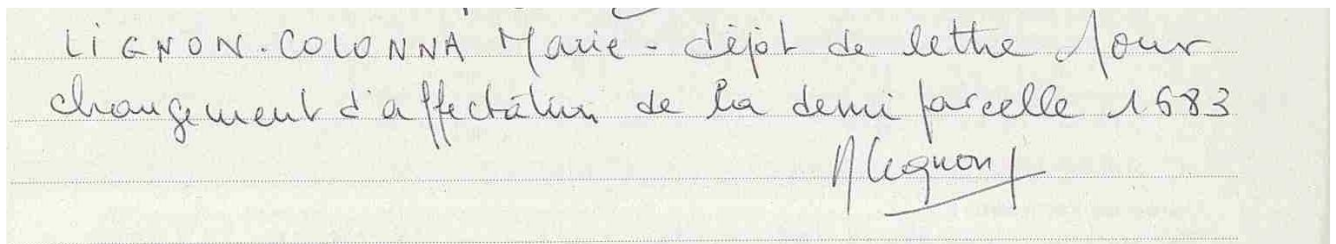


Réponse de la Commune de SAMOENS

La contribution n°1 ne concerne pas la modification n°2 du PLU.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

Le dossier qui m'a été remis ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. J'en ai informé Mmes CASTELLA et GENTIL les ai invitées à présenter cette demande lors d'une révision du PLU et je l'ai agrafé au registre. La commune donnera son avis si elle le juge utile.



LIGNON-CORONNA Marie - dépôt de lettre pour
changement d'affectation de la demi parcelle 1583
M Lignon

Observation N°2 – 14/08/2025 Mme LIGNON-CORONNA Marie**Lettre déposée avec la contribution**

Observation 2

Marie Lignon Colonna
9 route du Clos Moccand
Samoëns

Samoëns le 14 août 2025

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur
33 place des Dents Blanches
74340 Samoëns

Je prends note de l'enquête publique concernant la modification du PLU de 2019, cette modification devant servir à « rectifier les incohérences »

Lors du PLU précédent, j'avais déjà fait part de mon désaccord au sujet du déclassement de ma demi parcelle 1683 section G en zone UE.

En effet la parcelle où se trouve ma maison et son jardin a été coupée en deux : UB pour la maison et UE pour l'arrière soit « zone d'équipement d'intérêt général et collectif »

Or cette demi parcelle qui d'après ^{les} vos documents cadastraux mesure 699 m² (15 m de large), superficie réduite puisque le terrain est occupé par un abri de jardin construit après autorisation de la mairie le 27 juillet 2017 (travaux terminés le 18 juin 2018) et surtout construit à 10 mètres du ruisseau jugé par vos services de « cours d'eau au risque naturel notoire dangereux pour les usagers..... »

Cet abri de jardin ne figure pas sur le cadastre à ce jour.

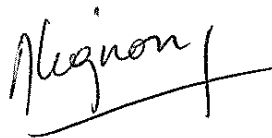
Par ailleurs, la présentation du rapport du PLU de 2019 (pages 142/143) précisant l'utilisation des zones UE et leurs localisations ne correspond absolument pas à ma parcelle.

Je précise également que le seul accès possible à cette portion de ma parcelle 1683 est l'entrée de mon domicile avec un passage de moins de 3 mètres de chaque côté donc inutilisable pour un collectif.

Je vous prie donc de bien vouloir corriger cette incohérence et rétablir la totalité de la parcelle 1683 section en zone UB

Avec mes salutations

Marie Lignon Colonna

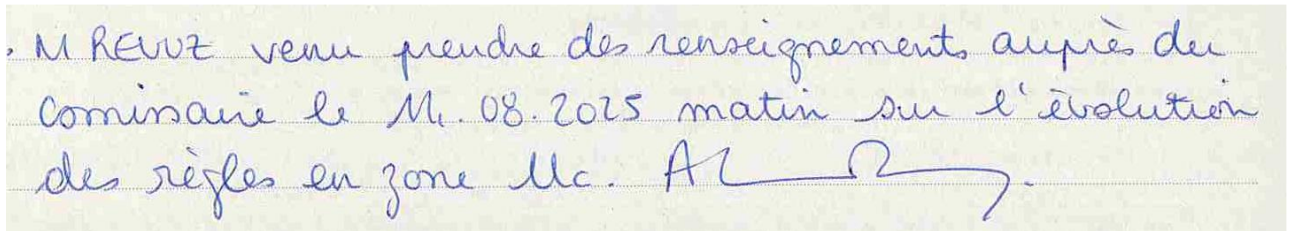


Réponse de la Commune de SAMOENS

La contribution n°2 ne concerne pas la modification n°2 du PLU.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

La lettre qui m'a été remise ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. J'en ai informé Mme LIGNON-CORONNA l'ai invitée à présenter cette demande lors d'une révision du PLU et je l'ai agrafée au registre.
La commune donnera son avis si elle le juge utile.

Observation N°3 – 14/08/2025 M. REVUZ

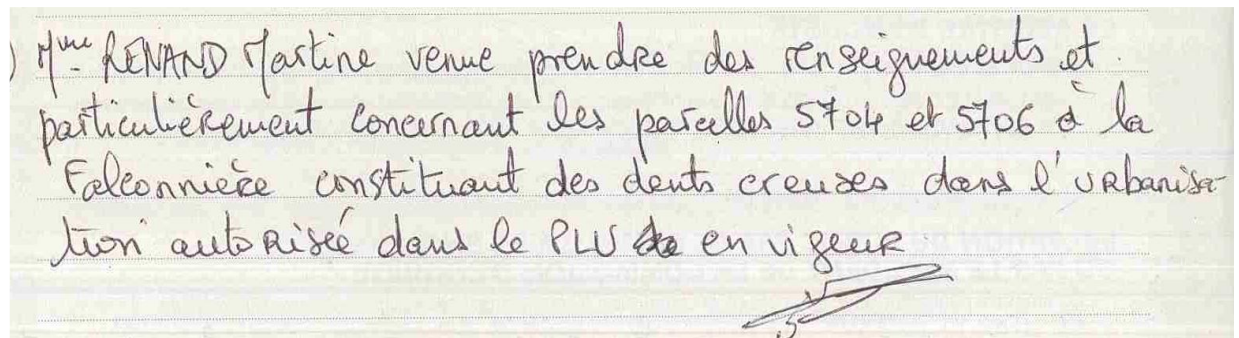
M REVUZ venu prendre des renseignements auprès du commissaire le 14.08.2025 matin sur l'évolution des règles en zone M. AL

Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°3.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

M. REVUZ est venu demander des renseignements concernant les différentes modifications dans les zones UC énoncées dans le projet de modification N°2. Je lui ai donné les renseignements souhaités et je l'ai invité à télécharger le dossier d'enquête publique soit sur le site de la commune soit sur le site du registre dématérialisé.

Observation N°4 – 14/08/2025 Mme RENAND Martine

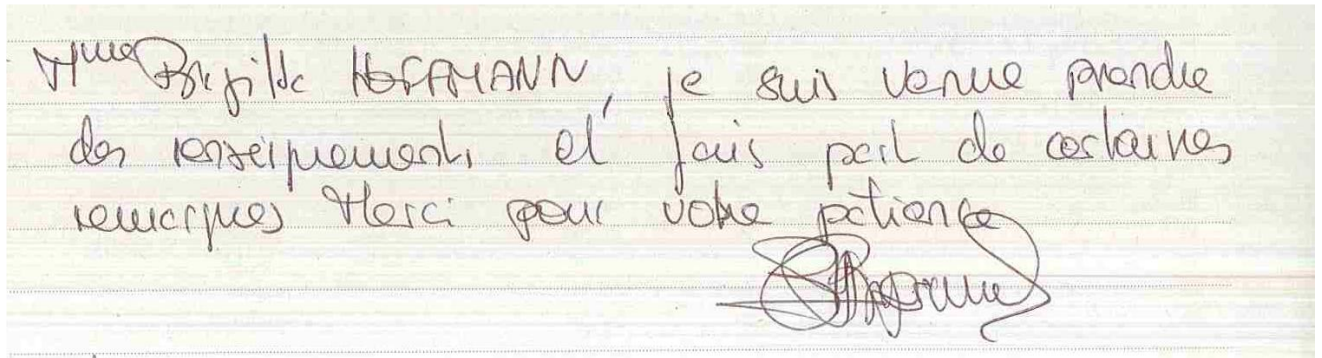
Mme RENAND Martine venue prendre des renseignements et particulièrement concernant les parcelles 5704 et 5706 à la Faleonnière constituant des dents creuses dans l'urbanisme autorisé dans le PLU de en vigueur

Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°4.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai donné à Mme RENAND les renseignements qu'elle souhaitait. Le changement de zonage des parcelles 5704 et 5706 ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. J'en ai informé Mme RENAND l'ai invitée à présenter cette demande lors d'une révision du PLU.

Observation N°5- Mme HOFFMANN Brigitte

Mme Brigitte HOFFMANN, je suis venue prendre des renseignements et fais part de certaines remarques. Merci pour votre patience.

[Signature]

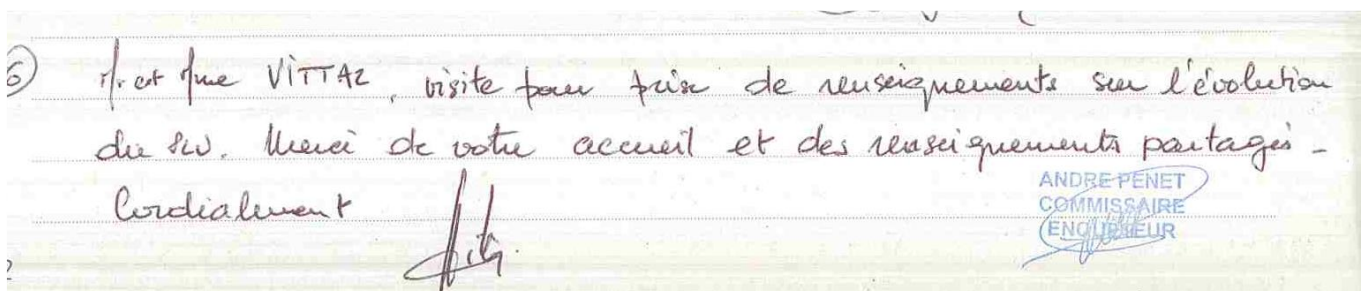
Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°5.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

Mme HOFFMANN est venue demander des renseignements concernant les différentes modifications énoncées dans le projet de modification N°2. Elle m'a dit que dans certain secteur des arbres avait été coupés, je lui ai expliqué que le déboisement était soumis à autorisation et aux règles énoncées dans le PLU.

Je lui ai donné les renseignements souhaités et je l'ai invité à télécharger le dossier d'enquête publique soit sur le site de la commune soit sur le site du registre dématérialisé.

Observation N°6 – M et Mme VITTAZ

6) M et Mme VITTAZ, visite pour faire des renseignements sur l'évolution du SIV. Merci de votre accueil et des renseignements partagés. Cordialement.

[Signature]

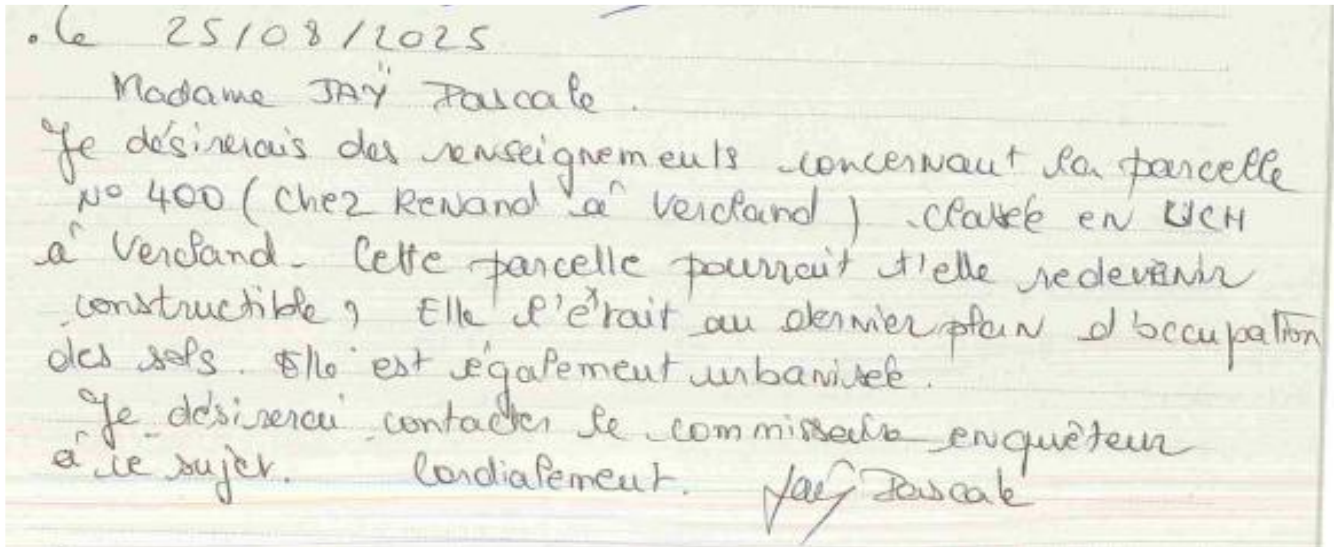
ANDRÉ PÉNET
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°6.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

M. et Mme sont venus demander des renseignements concernant les différentes modifications énoncées dans le projet de modification N°2. Je leur ai donné les renseignements souhaités et je les ai invités à télécharger le dossier d'enquête publique soit sur le site de la commune soit sur le site du registre dématérialisé.

Observation N°7 – Mme JAY Pascale

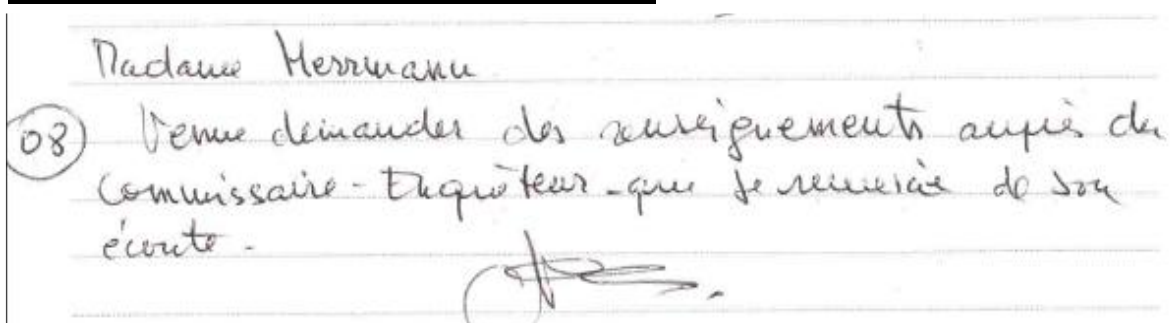
Le 25/08/2025
Madame JAY Pascale
Je désirerais des renseignements concernant la parcelle n° 400 (chez Renard à Vercland) classée en UCH à Vercland. Cette parcelle pourrait-elle redevenir constructible ? Elle l'était au dernier plan d'occupation des sols. Elle est également urbanisée.
Je désirerais contacter le commissaire enquêteur à ce sujet. Cordialement. JAY Pascale

Réponse de la Commune de SAMOENS

La contribution n°7 ne concerne pas la modification n°2 du PLU.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

Mme JAY a déposé son observation le 28/08/2025. Le changement de zonage de la parcelle 400 ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. Je l'invite à présenter cette demande lors d'une révision du PLU. La commune donnera son avis si elle le juge utile.

Observation N°8 – Mme HERRMANN

Madame Herrmann
(08) Venu demander des renseignements auprès du Commissaire-Enquêteur que je remercie de son écoute.

Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°8.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai donné à Mme HERRMANN les renseignements souhaités et je l'ai invité à télécharger le dossier d'enquête publique soit sur le site de la commune soit sur le site du registre dématérialisé.

Observation N°9 – Mme et M. Anonyme (ont signé la contribution sans mettre leurs noms)

69) Venus demander des renseignements sur l'enquête publique menée. Les explications du commissaire enquêteur ont été communiquées. Nous sommes inquiets sur l'évolution de l'immobilier sur Samoens centre ville mais aussi les hameaux annexes. Sommes sensibles à la préservation du patrimoine local, souhaitons permettre aux habitants ^{de Samoens} de pouvoir se loger et souhaitons limiter le développement des locations courte durée de type Airbnb.

Ketty Galsus

Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°9.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai donné à ce Monsieur et à cette Dame les renseignements souhaités et je l'ai invité à télécharger le dossier d'enquête publique soit sur le site de la commune soit sur le site du registre dématérialisé.

Je laisse la commune de Samoens répondre à leurs préoccupations.

Observation N°10 – M. DEFFAUGT Olivier

20. MR DEFFAUGT OLIVIER.
J'AI DEPOSE UNE LETTRE POUR MON DESACCORD SUR OAP HABITUELLE
A L'ATTENTION DU COMMISSAIRE.

ANDRÉ FÉLICI
COMMISSAIRE
(ENCLUSEUR)

Lettre remise au moment de la contribution et agrafée au registre d'enquête

Mr deffaugt olivier
sas hotel Neige et Roc

255 route de Taninges
74340 Samoëns

Email o.deffaugt@neigeetroc.com

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Enquête publique – Modification du PLU de Samoëns
Mairie de Samoëns

Objet : Observations et opposition à l'OAP hôtelière prévue dans la modification du PLU de Samoëns

Samoëns, le [date]

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets, en tant qu'hôtelier implanté à Samoëns depuis de nombreuses années (3 générations), de vous adresser mes observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme, et plus précisément concernant la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation exclusivement hôtelière sur plusieurs terrains situés dans le centre du village.

Cette OAP m'interpelle profondément et soulève de nombreux problèmes pour les professionnels concernés, dont je fais partie, et pour l'avenir économique et social de notre commune. J'y suis opposé pour les raisons suivantes :

1. Une atteinte à la liberté d'entreprendre et de disposer de son bien

La création d'une OAP imposant le maintien d'une destination hôtelière pour certains bâtiments prive les propriétaires concernés de la liberté d'usage de leur bien. Elle empêche toute reconversion ou vente à un autre usage, alors que dans un marché hôtelier devenu incertain et peu rentable, la reconversion est parfois une nécessité, non un choix.

2. Un dispositif inégalitaire et injuste

Cinq terrains ont été ciblés par cette OAP, dont le mien, mais je constate avec incompréhension que certains hôtels situés dans la même zone échappent à cette contrainte, simplement parce qu'un permis de construire avec changement de destination a été déposé avant l'enquête publique. Cela crée une situation profondément inéquitable entre professionnels, pénalisant certains au profit d'autres, sans transparence ni justification claire.

3. Un bâtiment ancien, non conforme aux normes actuelles

Mon établissement date des années 1970. Il ne répond plus aux normes thermiques en vigueur ni aux exigences d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les travaux de rénovation pour une mise aux normes seraient extrêmement coûteux, et difficilement rentabilisables dans le contexte économique actuel de l'hôtellerie de montagne. La contrainte imposée par l'OAP rend cette situation encore plus problématique, car elle empêche toute adaptation ou changement d'usage qui pourrait donner un avenir viable à ce bâtiment.

4. Une entrave à la transmission et à la pérennité de l'activité

Je suis aujourd'hui proche de la retraite. J'ai trois enfants, dont un travaille dans l'hôtellerie à Genève. Malgré cela, il ne peut pas reprendre l'établissement familial en raison des frais de succession et de la compensation qu'il devrait verser à ses sœurs. La revente de mon hôtel devient donc une étape nécessaire. Or, cette OAP rend pratiquement impossible la vente de mon bien : les acquéreurs potentiels se raréfient, la rentabilité des hôtels saisonniers est en forte baisse, et les rares groupes intéressés privilégient des structures beaucoup plus grandes ou plus rentables à l'année.

5. Une perte de valeur immobilière

En nous empêchant de vendre à des porteurs de projets autres qu'hôteliers, cette OAP dévalorise directement notre patrimoine immobilier. Dans un contexte où le foncier en zone de montagne est extrêmement cher, il est injuste de bloquer des biens dans une activité qui ne trouve plus preneur.

6. Un risque pour l'équilibre du centre-bourg

Plutôt que de dynamiser le cœur de village, cette OAP risque au contraire d'y maintenir des bâtiments vacants ou sous-exploités, faute de repreneurs. Une politique plus souple, permettant des projets mixtes ou des reconversions, serait bien plus favorable à la vitalité économique et sociale du centre de Samoëns.

7. L'évolution des modes de consommation dans le secteur de l'hébergement touristique

Les habitudes de consommation ont radicalement changé ces dernières années, notamment sous l'effet de la recherche constante de flexibilité et d'optimisation budgétaire de la part des voyageurs. Aujourd'hui, les hôtels traditionnels peinent à rivaliser avec les grandes résidences de tourisme et les plateformes de location d'appartements, qui proposent des alternatives plus économiques et adaptées aux nouveaux besoins des clients.

Ces résidences offrent souvent de grands appartements pouvant accueillir plusieurs familles ou groupes d'amis. Le coût par personne devient alors bien plus avantageux que la réservation de plusieurs chambres d'hôtel. De plus, ces établissements se sont adaptés aux nouvelles attentes des consommateurs en abandonnant la location exclusive à la semaine, autrefois la norme au profit de la location à la nuitée, offrant ainsi une flexibilité similaire à celle des hôtels, mais à un tarif souvent plus attractif.

Ce changement de paradigme pose un réel défi pour les hôtels traditionnels comme le notre, qui doivent repenser leur modèle économique et leur offre de services pour rester compétitifs dans un marché en pleine transformation. Mais il est très difficile pour les petits hôtels familiaux de faire les transformations car les coûts sont trop élevés.

8. je souhaite formuler une remarque portant sur les **perspectives d'évolution du tourisme hivernal**, compte tenu du **réchauffement climatique**.

Samoëns a la chance de bénéficier de deux saisons touristiques — été et hiver — mais il est important de souligner que **la saison hivernale génère environ deux tiers du chiffre d'affaires touristique**. Cette dépendance économique forte au ski pose question, dans un contexte où les **stations de moyenne altitude** comme Samoëns (située à environ 700 m) sont particulièrement vulnérables à la diminution de l'enneigement naturel.

Avec des hivers de plus en plus courts et incertains, la **rentabilité des infrastructures touristiques hivernales, en particulier hôtelières, pourrait devenir de plus en plus difficile à assurer** sur le long terme. Cela soulève des interrogations légitimes sur la pertinence d'investissements hôteliers avec une seule saison d'été

Je recommande aux conseillers municipaux et au commissaire enquêteur de prendre en compte : l'impact attendu du changement climatique sur l'activité hivernale,

Et les limites de la neige artificielle (avec des hivers de moins en moins froids),

En conclusion

Je m'oppose donc fermement à l'instauration de cette OAP hôtelière sur mon terrain et sur ceux de mes confrères concernés. Je demande que cette orientation soit retirée ou profondément revue, afin de garantir une plus grande liberté aux propriétaires, une équité de traitement entre les professionnels, et une réelle adaptation aux réalités économiques de l'hôtellerie de montagne.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma position dans votre rapport d'enquête.

Veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Mr DEFFAUGT OLIVIER



Réponse de la Commune de SAMOENS

La commune prend acte des inquiétudes exprimées concernant l'OAP hôtelière. Il est prévu que le règlement proposé supprime le système des « pastilles » au profit d'un dispositif désormais uniforme et équitable sur l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc. L'OAP garantit le maintien d'un socle minimal de surface hôtelière pour préserver l'équilibre économique du centre-bourg, tout en ouvrant des perspectives d'évolution : possibilité, en dernier recours, de reconversion en résidences de tourisme classées, et valorisation foncière grâce à l'augmentation de l'emprise au sol et à d'autres assouplissements. Ainsi, la modification de l'OAP ne fige pas les situations mais répond aux préoccupations exprimées en conciliant protection de l'offre hôtelière et adaptation aux réalités économiques.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai pris en compte la réponse de la commune de ma question posée dans le PV de synthèse :

Nous ne pastillerons pas les établissements, il s'agira d'appliquer le règlement de l'OAP aux zones urbaines (Ua, Ub, Uc)

Et la déposition de Monsieur le Maire sur le registre d'enquête (contribution N°19).

Pour garantir la prise en compte de l'ensemble des éléments j'émettrais une réserve dans mes conclusions.

Observation N°11 – M. et Mme V. TIBERGHEN

⑪ Monsieur et Madame V. Tiberghen
Demande d'éclaircissement sur la conservation
des patrimoines locaux. 

Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°11.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai donné à M. et Mme V. TIBERGHEN les renseignements souhaités.

Observation N°12 – Mme COFFY Elodie

⑫ Mme COFFY Elodie
Je dépose ce jour un courrier pour exprimer mon désaccord.
Concernant l'OAP hôtellerie du futur PLU.


Lettre remise au moment de la contribution et agrafée au registre d'enquête

(12)

HOTEL LE GAI SOLEIL
SAS HOTEL COFFY MAURICE
26 route de Taninges
74340 SAMOENS
hotel.gai-soleil@wanadoo.fr

Samoëns le 20/08/2025

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur
Enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Samoëns

Objet : Observations sur le projet de PLU – OAP relative à la préservation de l'hôtellerie du centre-ville

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En ma qualité de propriétaire et exploitante de l'hôtel Gai Soleil, situé 26 route de Taninges à Samoëns, je souhaite attirer votre attention sur les conséquences économiques et juridiques des dispositions envisagées par le projet de PLU, et notamment de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à « préserver l'hôtellerie dans le centre du village » en interdisant le changement de destination des hôtels existants.

1. **Un dispositif économiquement dangereux pour les exploitants**
L'interdiction générale et absolue du changement de destination des établissements hôteliers met directement en péril la pérennité de nos entreprises. Le marché des repreneurs potentiels est très restreint, et une telle contrainte aura pour conséquence immédiate une chute de la valeur de nos biens professionnels. Nous serons privés de toute perspective de reconversion ou de revente à un prix équilibré.
2. **Une atteinte disproportionnée aux droits des propriétaires et exploitants**
En imposant une interdiction de principe, la commune porte atteinte au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre, principes de valeur constitutionnelle. La jurisprudence (notamment CAA Lyon, 14 mars 2023, n°20LY02520) a déjà sanctionné des mesures similaires lorsqu'elles imposaient une restriction excessive, sans démontrer un équilibre entre intérêt général et protection des droits privés.
3. **Un objectif mal ciblé**
L'argument de la « préservation de l'hôtellerie » vise en réalité à corriger les effets des autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement, qui ont permis la multiplication des résidences secondaires ou « lits froids ». Or, nous n'avons pas à supporter les conséquences de choix d'urbanisme passés. Faire peser aujourd'hui cette charge exclusivement sur les hôteliers du centre constitue une erreur manifeste d'appréciation et une rupture d'égalité devant les charges publiques.
4. **Une justification insuffisante au regard du Code de l'urbanisme**
Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU doivent

être motivées et en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Or, aucun diagnostic précis n'est produit quant à l'état de l'hôtellerie à Samoëns, ni quant aux mesures alternatives possibles (soutien à la rénovation, incitations fiscales, actions de promotion touristique, etc.). Une interdiction absolue apparaît donc ni justifiée, ni proportionnée.

En conséquence, je demande que le projet de PLU soit modifié afin que :

- les dispositions interdisant le changement de destination des hôtels soient retirées ou, à tout le moins, limitées et encadrées par des critères objectifs et proportionnés ;
- des solutions alternatives, concertées avec les professionnels, soient mises en place pour soutenir réellement l'hôtellerie locale sans compromettre la viabilité financière de nos établissements.

Je vous remercie de prendre en considération ces observations et de veiller à ce que le projet de PLU respecte à la fois l'intérêt général et les droits légitimes des acteurs économiques du territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.



Elodie Coffy
présidente de la SAS HOTEL COFFY MAURICE

Réponse de la Commune de SAMOENS

La commune prend acte des inquiétudes exprimées concernant l'OAP hôtelière. Il

Nous ne pastillerons pas les établissements, il s'agira d'appliquer le règlement de l'OAP aux zones urbaines (Ua, Ub, Uc)

et l'OAP garantit le maintien d'un socle minimal de services hôteliers pour préserver l'équilibre économique du centre-bourg, tout en ouvrant des perspectives d'évolution : possibilité, en dernier recours, de reconversion en résidences de tourisme classées, et valorisation foncière grâce à l'augmentation de l'emprise au sol et à d'autres assouplissements. Ainsi, la modification de l'OAP ne fige pas les situations mais répond aux préoccupations exprimées en conciliant protection de l'offre hôtelière et adaptation aux réalités économiques.

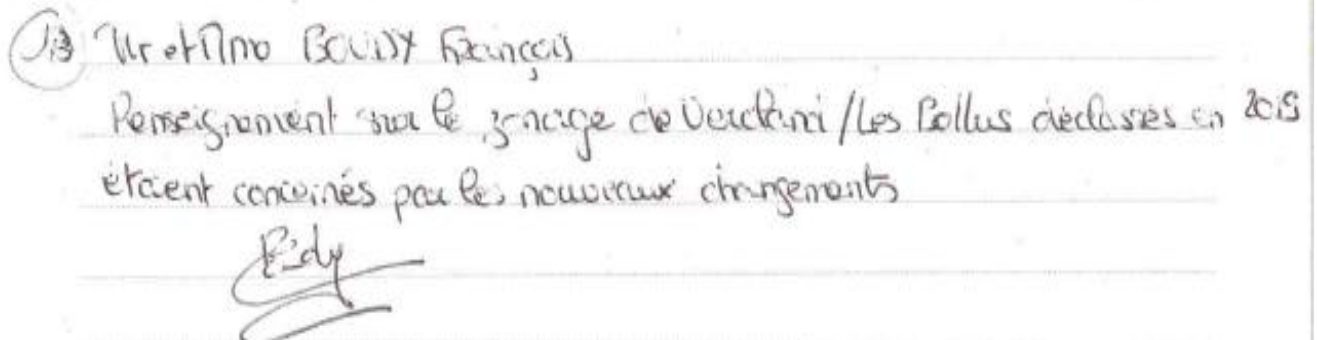
Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai pris en compte la réponse de la commune de ma question posée dans le PV de synthèse :

Nous ne pastillerons pas les établissements, il s'agira d'appliquer le règlement de l'OAP aux zones urbaines (Ua, Ub, Uc)

Et la déposition de Monsieur le Maire sur le registre d'enquête (contribution N°19).

Pour garantir la prise en compte de l'ensemble des éléments j'émettrais une réserve dans mes conclusions.

Observation N°13 – M. et Mme BOUDY François

13 Mr et Mme BOUDY François
Renseignements sur le zonage de Veuchin / Les Bollus déclarés en 2013
étaient concernés par les nouveaux changements
Bidy

Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°13.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai donné à M. et Mme BOUDY les renseignements qu'elle souhaitait. Le changement de zonage ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. J'en ai informé M. et Mme BOUDY et les ai invités à présenter cette demande lors d'une révision du PLU.

Observation N°14 – Mme ANTHONIOZ DESCOMBES Yolande

14) Mme Yolande ANTHONIOZ DESCOMBES
1/ demande de renseignements pour récupérer le terrain à construire du Bafar suite lors du P.L.U.
2/ renseignements pour extension de construct° en zone agricole -
H.D.

Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°14.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai donné Mme ANTHONIOZ DESCOMBES les renseignements qu'elle souhaitait. Le changement de zonage ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. J'en ai informé Mme ANTHONIOZ DESCOMBES et l'ai invitée à présenter cette demande lors d'une révision du PLU et de se renseigner auprès du service urbanisme de la commune.

Observation N°15- Mme F. DELMAS

15) F. DELMAS
Demande d'informations sur Risques naturels
zone des saix et mise en compte des pbls déjà
survenus dans cette zone (si extension ou refonte
chaussée oblique)
F. Delmas

Réponse de la Commune de SAMOENS

Pas de réponse à apporter à la contribution n°15.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

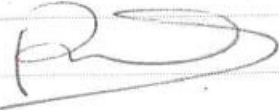
Le PPRN de la commune de SAMOENS est toujours en vigueur. Cette demande n'a pas de rapport avec la modification N° 2 du PLU.

J'ai donné à Mme DELMAS les renseignements que je possédais sur le PPRN et je l'ai invité à télécharger le document pour avoir les détails des risques pris en compte.

Contribution N°16 – M. RIONDEL Claudy

⑩ M^r RIONDEL Claudy

Suis venu me renseigner au sujet de la
modification du PLU. En ce qui me concerne,
j'ai reçu 3 indications valables
Je remercie pour la réponse du PLU
le 15/09/2025.

**Réponse de la Commune de SAMOENS**

Pas de réponse à apporter à la contribution n°16.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai donné M RIONDEL les renseignements qu'il souhaitait. Le changement de zonage ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. J'en ai informé M. RIONDEL et l'ai invité à présenter cette demande lors d'une révision du PLU et de se renseigner auprès du service urbanisme de la commune.

Contribution N°17 – Mme RENAND Martine

⑪ Mme RENAND Martine.

de pose une lettre pour la
commissaire-enquêteur.



Lettre jointe à la contribution 17

Samoëns, le 12 septembre 2025

Martine CHAMOT épouse RENAND
47 chemin de la Falconnière
74 340 SAMOENS
port. 06 25 73 39 08
martine.chamot74@gmail.com

à l'attention de

Monsieur André PENET
Commissaire enquêteur
Mairie de SAMOENS
33 place des Dents Blanches
74 340 SAMOENS

Contribution numérique et déposée en mains
propres lors de la permanence du 15
septembre 2025

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR EN CHARGE
DE L'ENQUETE PUBLIQUE Commune de Samoëns RELATIVE A LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Commissaire enquêteur

J'écris ce courrier en tant que propriétaire des parcelles 5704 et 5706 à la Falconnière sur la commune de SAMOENS.

A l'occasion de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'Urbanisme de la commune de Samoëns, je constate que ces parcelles ont fait l'objet d'un déclassement lors du PLU approuvé en date du 10 décembre 2019 et modifié en date du 08 novembre 2021.

Ces parcelles acquises auprès de la Société MGM en janvier 2003, étaient inscrites dans la zone NAC selon le POS en vigueur et se trouvent déclassées en zone A selon le PLU. (cf renseignements d'Urbanisme joints à l'acte de vente)

Je m'étonne de la situation, car au regard du PLU, dans le document (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) indique clairement p12 *« On rappellera que SAMOËNS est une commune constituée de très nombreux hameaux et départs d'urbanisations et que son développement passe aussi par l'implantation de logements au sein des multiples « dents creuses » ».*

Et, le rapport de présentation, p127 chapitre 5.3. LES SURFACES DECLASSEES ENTRE LES POS ET LE PLU indique *« Seules les dents creuses ont été maintenues à intérieur des espaces déjà bâtis ».*

Or, au regard du Règlement graphique Samoëns Nord de décembre 2019, les parcelles 5704 et 5706 correspondent bien à une dent creuse au sein de constructions existantes et constructions nouvelles dont les contours de parcelles sont légendées en bleu. (Cf plan zoomé joint)

les parcelles 1723, 1722, 3792.(cf plan de cadastre joint à l'acte de vente en 2003) légendées de « zone A » sur le recensement graphique auraient dû être colorées « jaune » en correspondance à la zone Uc dans lesquelles seraient insérées les constructions nouvelles en bleu

Ainsi, il apparaîtrait que le déclassement de mes parcelles 5704 et 5706 correspond à une erreur matérielle, puisque celles-ci constituent, à l'évidence, une dent creuse au sein de la zone UC de la Falconnière

Aussi, je vous demande de prendre en compte cette erreur matérielle graphique et de la rectifier en conséquence, de sorte que **les parcelles 5704 et 5706 soient reclassées en zone Uc** et non plus en zone A.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de notre sincère considération

Martine RENAND



Réponse de la Commune de SAMOENS

La contribution n°17 ne concerne pas la modification n°2 du PLU.

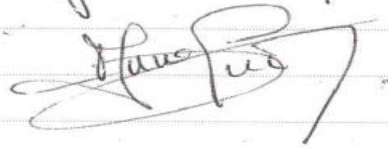
Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai donné Mme RENAND les renseignements qu'elle souhaitait. Le changement de zonage ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. J'en ai informé Mme RENAND et l'ai invitée à présenter cette demande lors d'une révision du PLU et de se renseigner auprès du service urbanisme de la commune.

Contribution N°18 – M. ANNEQUIN Marc

(18) - ANNEQUIN - MARC -

Je suis venu chercher des conseils
suite à l'expédition de mon dossier.
Après renseignements avec le Commissaire
enquêteur -
Conseils et renseignements pris je ne suis
pas concerné.

**Réponse de la Commune de SAMOENS**

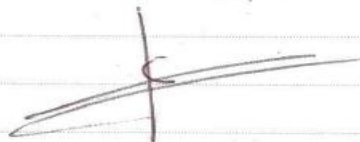
Pas de réponse à apporter à la contribution n°18.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai donné M. ANNEQUIN les renseignements qu'il souhaitait. Le changement de zonage ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. J'en ai informé M. ANNEQUIN et l'ai invité à présenter cette demande lors d'une révision du PLU et de se renseigner auprès du service urbanisme de la commune.

Contribution N°19 – M. Jean-Charles MOGENET maire de SAMOENS

(19) Mogenet Jean Charles
dépose un avis au commissaire
enquêteur le 15/09/2025



Avis de M. MOGENET**Enquête Publique modification du Plan Local d'Urbanisme****Avis de Jean-Charles MOGNET, Maire de la commune de Samoëns**

La commune de Samoëns s'oriente vers une déprise de l'offre hôtelière en raison de la fin d'activité progressive des propriétaires/gestionnaires d'Hôtels.

Parallèlement, le modèle privilégié par les promoteurs reste « le lit froid ».

Conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est primordial de rééquilibrer l'offre touristique, de conserver une offre diversifiée et de favoriser l'adéquation entre les hébergements et les services touristiques.

Dès lors, la pérennité de lits chauds/marchands est un enjeu crucial pour le dynamisme de notre commune.

L'Opération d'Aménagement Programmée « hôtellerie » est pour cela un outil indispensable.

Au travers de cette OAP, la commune doit pouvoir atteindre les objectifs cités ci-dessus mais doit prendre en compte la problématique de reprise à laquelle les hôteliers en fin d'activité sont confrontés.

Même si quelques projets ayant pour partie une vocation hôtelière sont pressentis, il n'en demeure pas moins que notre document d'urbanisme doit traduire cette volonté d'affirmer une offre hôtelière.

Ma réflexion porte sur ce sujet.

. Principe du maintien de la surface hôtelière (« point zéro »)

- La surface d'hôtels existante en zones Ua, Ub et Uc constitue un socle minimal de référence à date de la modification du PLU.
- Aucune suppression nette de surface hôtelière n'est admise si cela amène à une offre hôtelière inférieure au socle minimal de référence.
- **Exemple :** Un hôtel de 200 m² de SdP est construit → la superficie hôtelière totale de la zone augmente de 200 m². Dès lors, un autre hôtel de 200 m² peut disparaître, sans perte nette pour la zone.
Ce mécanisme garantit un maintien à l'équilibre de l'offre hôtelière.

En vue d'accompagner la fin d'activité d'une structure hôtelière en dehors de modèle économique viable pour les exploitants, des conditions de transition doivent être prévues.

2. Conditions de transformation (dernier recours)

La transformation d'un hôtel ne pourra se faire qu'en résidence de tourisme classée. Cette transformation ne pourra intervenir que si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- **Impossibilité de poursuite hôtelière :**
 - L'hôtel aura fait l'objet de démarches sérieuses (offres de cession, recherche de repreneur, tentative d'exploitation) restées infructueuses. Cela sera à justifier.
- **Classement officiel :**
 - La future structure devra être une **résidence de tourisme classée** (au sens du Code du tourisme).
 - La surface de plancher destinée à la résidence de tourisme devra être au moins équivalente à celle de l'établissement hôtelier existant, afin de maintenir l'offre quantitative de lits marchands.
- **Convention Montagne :**
 - Le porteur du projet devra conclure préalablement avec la commune une convention de type "loi Montagne" (art. L.342-1 C. tourisme).
 - Cette convention engage l'exploitant à assurer un usage touristique commercial (bail ou mandat de gestion, ouverture annuelle ou saisonnière), garantissant que les logements restent dans le circuit touristique marchand.

Dans ses conditions, la transformation pourra avoir lieu même si cela amène la surface hôtelière en dessous du point 0 initial. Ce dernier ne sera en aucun cas modifié et restera l'objectif à rattraper ou maintenir a minima.

Au-delà du maintien de l'activité, l'OAP devrait par des mesures incitatives permettre un nouvel essor de l'activité hôtelière. Des mesures permettant une optimisation du foncier peuvent être de nature à attirer l'intérêt des investisseurs.

3. Développement de l'offre Hôtelière :

Dans les zones Ua, Ub et Uc, le Coefficient d'Emprise au Sol pourra être modifié si le projet présenté correspond à une offre hôtelière. Il pourrait être également envisagé une modification de la hauteur des bâtiments et du nombre d'étage en fonction de la zone U. Dans ce cas, le pétitionnaire devra s'engager dans le cadre d'une convention le liant à la commune précisant les obligations et les sanctions en cas de non-respect des obligations réelles du projet. Cette convention portera sur une durée de 20 ans minimum et prévoira des sanctions pécuniaires en cas de manquement. Dans le cas

d'une défaillance justifiée, constatée et indépendante du pétitionnaire, ce dernier sera tenu par les dispositions de la présente OAP « impossibilité de poursuite hôtelière ».

Cette orientation traduirait la volonté de la commune de préserver en priorité l'hôtellerie traditionnelle, tout en permettant, en dernier recours, une reconversion maîtrisée en résidences de tourisme classées, afin de maintenir la vitalité économique et touristique du centre de Samoëns. Enfin, elle proposerait des mesures incitatives au développement de l'offre hôtelière.

A Samoëns , le lundi 15 septembre 2025

S Charles Mogenot



Réponse du Commissaire-Enquêteur

La création de cette OAP valant règlement pose telle qu'elle est présentée deux points délicats :

- 1- Il paraît délicat d'appliquer cette OAP sur les endroits « pastillés » sur le plan joint car le règlement doit s'appliquer à zone ou aux zones concernées en totalité.

. Dans une décision n° 489066 du 18 novembre 2024, le Conseil d'État a précisé que la compatibilité d'un projet avec les orientations d'aménagement et de programmation est appréciée « *en procédant à une analyse globale des effets du projet sur l'objectif ou les différents objectifs d'une OAP, à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent* ».

le Conseil d'Etat est venu rappeler dans un arrêt récent du 18/11/2024 (n°489066) une subtilité importante : la compatibilité du projet s'apprécie à l'échelle de la zone concernée par l'OAP, donc pas nécessairement au seul terrain d'assiette du projet.

Ce point n'ayant pas été traité dans la contribution de Monsieur le Maire, elle a

Nous ne pastillerons pas les établissements, il s'agira d'appliquer le règlement de l'OAP aux zones urbaines (Ua, Ub, Uc)

fait l'objet d'une question dans le PV de synthèse.

La commune a répondu :

2- La formulation de cette OAP inquiète à juste titre les hôteliers qui se demandent, si des problèmes de rentabilité touchent leur entreprises comment ils pourront sauver leurs outils de travail. J'avais lors de différent entretien avec Monsieur le Maire évoqué cette rigidité dans la formulation de l'OAP. La contribution de Monsieur le Maire de SAMOENS apporte une réponse à ce problème.

En conclusion et pour garantir que la modification de cette OAP se fera dans les termes développés ci-avant j'émettrai une réserve dans mes conclusions.

Contribution N°20 – M. ESNAULT Marc

Marc ESNAULT

101 impasse de la Planche

74 340 – SAMOENS

QUELQUES OBSERVATIONS dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU de la commune de Samoens

1 / Page 16/50 de la notice explicative : demande de précision sur l'objet et la nature de l'emprise matérialisée suivant une bande verte sur le plan,

2/ Page 25/50 : en zones UA, UB et UC, l'obligation de réserver 50 % de logement aidé dans toute opération comptant plus de 4 logements apparaît abusive sinon financièrement totalement inopérante au plan pratique pour un promoteur,

3 / En harmonie avec les modifications proposées suite à des décisions judiciaires (s'appliquant notamment à la zone d'activités des Chenets), ne convient-il pas de prendre en considération un jugement (autorité, teneur et date incertaines) ayant conduit à la délivrance le 18 août 2025 du permis de construire 0 74 258 176 C 0040 portant construction d'une maison sur un terrain situé route de Pétèreys, parcelle 21 classée en zone U de surcroît inondable ?

Au-delà de cette interrogation et hors la procédure de modification du PLU, ne convient-il pas de suggérer à l'autorité compétente de rapporter ce permis ou d'en différer les effets (sursis à exécution) ?

Vous remerciant de bien vouloir insérer la présente au recueil mis à disposition en mairie de Samoens.

Le 15 septembre 2025



Réponse de la Commune de SAMOENS

Point 1 non compris, il n'apparaît pas de bande verte à la page 16.

Concernant le point 2 : La commune prend acte de l'observation relative à l'obligation de réserver 50 % de logements aidés dans tout projet de plus de 4 logements en zones UA, UB et UC.

Cette disposition répond à une problématique locale forte : la difficulté croissante pour les ménages permanents de se loger à Samoëns, dans un contexte de pression foncière et de multiplication des résidences secondaires. Le dispositif vise à rééquilibrer l'offre et à garantir la production de résidences permanentes accessibles et durables.

Il convient de rappeler que la notion de « logement aidé » est strictement définie par l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et ne se limite pas aux seuls logements sociaux locatifs. Elle inclut différentes formes de logement conventionné, en accession sociale ou en bail réel solidaire, permettant ainsi une diversité d'approches et une certaine souplesse d'application.

L'exigence de 50 % constitue un choix assumé de la commune, aligné sur des pratiques mises en œuvre dans d'autres stations de montagne confrontées aux mêmes enjeux. Elle permet de répondre à l'objectif d'intérêt général de maintien d'une population permanente et d'un tissu social équilibré.

En ce sens, si cette obligation représente effectivement une contrainte supplémentaire pour les promoteurs, elle est jugée mesurée au regard des besoins locaux, et constitue une réponse adaptée aux objectifs poursuivis par la modification du PLU.

Le point 3 ne concerne pas la modification du PLU en cours.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

La réponse de la commune est satisfaisante. Pas de remarque à ajouter.

Contribution N°21 – Mme BARBIER Patricia

(21) BARBIER Patricia

• OAP Hôtellerie = ne doit pas être une mesure punitive elle doit être faite pour encourager l'installation d'hôtel (ex = augmentation du Co, des hauteurs...) ne doit

pas être estampillée - (quid des Saix)

• Concernant la répartition des zones UA, UB et UC article 3 les 50% de logements aidés me paraissent trop important - entre 20 et 30% me paraît plus adapté à notre station -

Barbier

Réponse de la Commune de SAMOENS

Concernant l'OAP hôtelière, la commune confirme qu'il ne s'agit pas d'une mesure punitive mais d'un outil de régulation destiné à maintenir une offre hôtelière marchande suffisante au centre-bourg, tout en permettant, le cas échéant, des reconversions encadrées. L'objectif est d'assurer la vitalité économique et touristique de Samoëns, dans un esprit d'équilibre et non de sanction. Il est finalement souhaité que le règlement de l'OAP supprime le système des « pastilles » au profit d'un dispositif désormais uniforme et équitable sur l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc. L'OAP garantit le maintien d'un socle minimal de surface hôtelière pour préserver l'équilibre économique du centre-bourg, tout en ouvrant des perspectives d'évolution : possibilité, en dernier recours, de reconversion en résidences de tourisme classées, et valorisation foncière grâce à l'augmentation de l'emprise au sol et à d'autres assouplissements. Ainsi, la modification de l'OAP ne fige pas les situations mais répond aux préoccupations exprimées en conciliant protection de l'offre hôtelière et adaptation aux réalités économiques.

Concernant les Saix, si la remarque porte sur le projet du Club Med, il est situé en zone Ut du PLU, sa destination touristique est donc maintenue comme le mentionne le règlement joint ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'hébergement touristique, aux logements saisonniers, aux commerces, aux bureaux ou aux activités en lien direct avec l'activité touristique du Plateau des Saix.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles).

Les équipements publics, les constructions d'intérêt général ou collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Commune de SAMOËNS Règlement écrit Décembre 2010 30

S'agissant du taux de 50 % de logements aidés en zones UA, UB et UC, ce choix vise à répondre à un besoin identifié de logements permanents accessibles, dans un contexte marqué par une forte pression des résidences secondaires. La définition de « logement aidé », issue de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, englobe différentes formules (locatif social, accession sociale, bail réel solidaire, etc.), ce qui permet une certaine souplesse d'application. Ce seuil, bien qu'exigeant, a été envisagé comme pouvant constituer une réponse adaptée aux difficultés locales, dans l'objectif de préserver un équilibre social et démographique.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

La réponse de la commune est satisfaisante. Pas de remarque à ajouter, la partie OAP préservation de l'Hôtellerie valant règlement la réponse est identique à celle des contributions 10, 12 et 19.

9.2- Contributions déposées sur le registre dématérialisé

Observation 1 - Test du registre par le Commissaire-Enquêteur

Contribution n°1 (Web)

Proposée par PENET André

Déposée le jeudi 14 août 2025 à 09h02

Test de fonctionnement par le Commissaire Enquêteur

Observation 2 – Monsieur GALLET Clément**Contribution n°2 (Web)**

Proposée par GALLET Clément

(cllemsbox@yahoo.fr)

Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 12h57

Adresse postale : 37 chemin des Valsys - Vercland 74340 SAMOENS

Clément GALLET

Conseiller Municipal à la Mairie de SAMOENS

37 chemin des Valsys

74340 SAMOENS

À l'attention de Monsieur

le commissaire enquêteur

Mairie de Samoëns

33 place des dents blanches

74340 SAMOENS

Objet : Contribution à l'enquête publique – Refus de la création d'une OAP "Préservation de l'hôtellerie en centre-ville" (Modification n°2 du PLU de Samoëns), Règles en faveur des résidences permanentes.

A Samoëns, le 06/09/2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Samoëns.

Je tiens à exprimer mon opposition ferme et argumentée à :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à préserver l'hôtellerie en centre-ville.
- La création de règles en faveur des résidences permanentes.

1- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à préserver l'hôtellerie en centre-ville.

Cette mesure, loin de renforcer l'attractivité touristique de notre commune ou de soutenir le développement économique local, me semble contre-productive, injuste et inadaptée aux réalités actuelles du secteur.

Une mesure punitive envers les propriétaires et hôteliers locaux

Imposer une vocation hôtelière stricte à certains terrains ou bâtiments revient, de fait, à restreindre profondément les droits des propriétaires fonciers, sans concertation réelle ni prise en compte de la conjoncture. Dans plusieurs familles septimontaines, cela complique sérieusement les successions, bloque la transmission patrimoniale et peut aboutir à une dévalorisation des biens. Il s'agit là d'une forme de dépossession silencieuse, qui revient à déshériter les enfants du pays, ceux-là mêmes dont les familles ont construit l'identité et l'économie de notre village.

Une vision économique erronée

La viabilité d'un établissement hôtelier ne dépend plus uniquement de sa localisation. Le contexte économique a profondément changé : saturation du marché, évolution des modes de consommation touristique, coûts d'investissement élevés, pénurie de main-d'œuvre... Un terrain central n'est plus un gage de succès. L'exemple actuel du tènement des Drugères (à côté de la résidence Layssia), dont le projet hôtelier en cours peine à aboutir malgré un emplacement privilégié, illustre bien cette réalité. Il existe dans l'immobilier, et tout particulièrement dans le domaine hôtelier, des cycles naturels d'évolution qu'il serait illusoire et contre-productif de vouloir figer par la réglementation. Un établissement hôtelier naît, fonctionne pendant une période plus ou moins longue, puis, selon les mutations du marché, des usages ou des besoins familiaux, peut faire l'objet d'une reconversion, d'un redécoupage en appartements ou en plateaux, ou même d'un changement d'usage. Ce processus est non seulement courant, mais aussi nécessaire à la vitalité économique d'une station comme Samoëns. Vouloir à tout prix préserver une vocation hôtelière éternelle, sans marge d'adaptation, revient à nier ces dynamiques, à bloquer des situations devenues non viables, et à empêcher des projets de renaissance immobilière. Ce sont précisément ces évolutions, ces reconversions, qui ont souvent permis de préserver du bâti ancien, d'attirer de nouveaux habitants ou investisseurs, et de maintenir une activité locale. Les freiner ou les interdire au nom d'une vision figée de l'aménagement, c'est aller à l'encontre du bon sens économique et social.

Ainsi, imposer une affectation hôtelière exclusive et pérenne, sans possibilité d'adaptation ou de conversion future, risque de figer le foncier, de freiner l'investissement, et de faire fuir des porteurs de projets qui, aujourd'hui, recherchent avant tout de la flexibilité. Une mesure inégalitaire et injustifiée

La mesure proposée souffre en outre d'un manque d'équité flagrant : tous les hôtels de Samoëns ne sont pas concernés, les autres hébergements touristiques se ne le sont pas davantage, notamment le village vacances du Club Med, pourtant assimilable à de l'hôtellerie, est totalement exclu et dont l'impact est bien plus colossal que la disparition d'un hôtel. Pourquoi les tènements situés autour de certains hôtels seraient-ils soumis à une contrainte que d'autres ne subissent pas ? Sur quels critères repose cette sélection ? Une telle disparité nourrit le sentiment d'injustice et d'arbitraire.

Une absence de vision globale et de contreparties

Enfin, cette orientation du PLU ne répond ni aux enjeux économiques du tourisme de demain, ni aux attentes des habitants, ni aux besoins d'adaptation du tissu local. Elle crée des tensions, suscite l'incompréhension, et fait peser sur une seule catégorie de Samoëns un effort que l'ensemble de la collectivité devrait partager.

Si la commune souhaite préserver l'activité hôtelière, cela doit passer par une politique équilibrée et incitative, et non punitive.

Pourquoi ne pas envisager, dans le cadre d'un contrat territorial plus juste :

- La mise à disposition de foncier communal pour des projets hôteliers viables,
- Une réduction de taxes locales pour soutenir les exploitants,
- Ou encore un bonus de constructibilité conditionné à la création d'hébergements touristiques ?

Clément GALLET
Conseiller Municipale à la Mairie de SAMOENS
37 chemin des Vaisys
74340 SAMOENS

À l'attention de Monsieur
le commissaire enquêteur
Mairie de Samoëns
33 place des dents blanches
74340 SAMOËNS

Objet : Contribution à l'enquête publique – Refus de la création d'une OAP "Préservation de l'hôtellerie en centre-ville" (Modification n°2 du PLU de Samoëns), Règles en faveur des résidences permanentes.

A Samoëns, le 06/09/2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Samoëns.

Je tiens à exprimer mon opposition ferme et argumentée à :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à préserver l'hôtellerie en centre-ville.
- La création de règles en faveur des résidences permanentes.

1- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à préserver l'hôtellerie en centre-ville.

Cette mesure, loin de renforcer l'attractivité touristique de notre commune ou de soutenir le développement économique local, me semble contre-productive, injuste et inadaptée aux réalités actuelles du secteur.

Une mesure punitive envers les propriétaires et hôteliers locaux

Imposer une vocation hôtelière stricte à certains terrains ou bâtiments revient, de fait, à **restreindre profondément les droits des propriétaires fonciers**, sans concertation réelle ni prise en compte de la conjoncture. Dans plusieurs familles septimontaines, cela complique sérieusement les successions, bloque la transmission patrimoniale et peut aboutir à une dévalorisation des biens. Il s'agit là d'une forme de dépossession silencieuse, qui revient à déshériter les enfants du pays, ceux-là mêmes dont les familles ont construit l'identité et l'économie de notre village.

Une vision économique erronée

La viabilité d'un établissement hôtelier ne dépend plus uniquement de sa localisation. Le contexte économique a profondément changé : saturation du marché, évolution des modes de consommation touristique, coûts d'investissement élevés, pénurie de main-d'œuvre... Un terrain central n'est plus un gage de succès. L'exemple actuel du tènement des Drugères (à côté de la résidence Layssia), dont le projet hôtelier en cours peine à aboutir malgré un emplacement privilégié, illustre bien cette réalité.

Il existe dans l'immobilier, et tout particulièrement dans le domaine hôtelier, des cycles naturels d'évolution qu'il serait illusoire et contre-productif de vouloir figer par la réglementation. Un établissement hôtelier naît, fonctionne pendant une période plus ou moins longue, puis, selon les mutations du marché, des usages ou des besoins familiaux, peut faire l'objet d'une reconversion, d'un redécoupage en appartements ou en plateaux, ou même d'un changement d'usage. Ce processus est non seulement courant, mais aussi nécessaire à la vitalité économique d'une station comme Samoëns. Vouloir à tout prix préserver une vocation hôtelière éternelle, sans marge d'adaptation, revient à nier ces dynamiques, à bloquer des situations devenues non viables, et à empêcher des projets de renaissance immobilière. Ce sont précisément ces évolutions, ces reconversions, qui ont souvent permis de préserver du bâti ancien, d'attirer de nouveaux habitants ou investisseurs, et de maintenir une activité locale. Les freiner ou les interdire au nom d'une vision figée de l'aménagement, c'est aller à l'encontre du bon sens économique et social.

Ainsi, imposer une affectation hôtelière exclusive et pérenne, sans possibilité d'adaptation ou de conversion future, risque de figer le foncier, de freiner l'investissement, et de faire fuir des porteurs de projets qui, aujourd'hui, recherchent avant tout de la flexibilité.

Une mesure inégalitaire et injustifiée

La mesure proposée souffre en outre d'un manque d'équité flagrant : tous les hôtels de Samoëns ne sont pas concernés, les autres hébergements touristiques se ne le sont pas davantage, notamment le village vacances du Club Med, pourtant assimilable à de l'hôtellerie, est totalement exclu et dont l'impact est bien plus colossal que la disparition d'un hôtel. Pourquoi les tènements situés autour de certains hôtels seraient-ils soumis à une contrainte que d'autres ne subissent pas ? Sur quels critères repose cette sélection ? Une telle disparité nourrit le sentiment d'injustice et d'arbitraire.

Une absence de vision globale et de contreparties

Enfin, cette orientation du PLU ne répond ni aux enjeux économiques du tourisme de demain, ni aux attentes des habitants, ni aux besoins d'adaptation du tissu local. Elle crée des tensions, suscite l'incompréhension, et fait peser sur une seule catégorie de Samoëns un effort que l'ensemble de la collectivité devrait partager.

Si la commune souhaite préserver l'activité hôtelière, cela doit passer par une politique équilibrée et incitative, et non punitive. Pourquoi ne pas envisager, dans le cadre d'un contrat territorial plus juste :

- La mise à disposition de foncier communal pour des projets hôteliers viables,
- Une réduction de taxes locales pour soutenir les exploitants,
- Ou encore un bonus de constructibilité conditionné à la création d'hébergements touristiques ?

2- Refus de modification du règlement des zones UA, UB et UC – Article 3, qui impose désormais un quota de 50 % de logements aidés (en accession ou location)

Je souhaite également exprimer mon opposition à la modification du règlement des zones UA, UB et UC – Article 3, qui impose désormais un quota de 50 % de logements aidés (en accession ou location) pour tout projet de plus de quatre logements dans les zones UA, UB et UC. Adopter un virage aussi radical dans notre politique d'aménagement aurait, selon moi, des conséquences graves sur l'activité économique de la commune, en particulier pour nos entreprises locales du bâtiment et nos artisans, qui dépendent largement des chantiers résidentiels pour maintenir leur activité et leurs emplois. Ce nouveau seuil, extrêmement contraignant, risque de freiner considérablement les investissements privés, de ralentir la production de logements et de fragiliser un pan entier de notre économie locale.

Il ne faut pas oublier que le tourisme est le moteur principal de notre vallée. Or, dans un contexte où les contraintes législatives et environnementales restreignent déjà fortement les possibilités de construction depuis 2019, interdire ou dissuader indirectement la construction de résidences secondaires revient à **priver la commune de ressources fiscales essentielles** : taxe d'aménagement, taxe sur les résidences secondaires, redevances diverses... Ces recettes permettent d'investir dans les infrastructures, la voirie, les équipements publics, et de moderniser nos réseaux.

D'un point de vue touristique, cette politique va aussi à contre-courant des attentes du marché. Notre offre d'hébergement doit pouvoir évoluer pour rester compétitive. Les nouvelles résidences de standing, bien conçues, sont aujourd'hui un levier essentiel pour **attirer une clientèle haut de gamme** qui recherche confort, qualité et modernité. **Cette clientèle ne recherche certainement pas la mixité sociale non plus.** En bloquant ce type de développement, Samoëns prend le risque de décrocher face à d'autres stations alpines qui, elles, investissent dans le renouvellement de leur parc immobilier.

Enfin, concernant l'objectif de 50 % de logements aidés, je le juge **disproportionné**. Je suis pour qu'une population en résidence principale s'installe afin de maintenir le l'activité à l'année à Samoëns, les écoles, le collège... Une telle exigence déséquilibrerait profondément la faisabilité économique des projets, en particulier dans une commune de montagne où les coûts de construction sont déjà élevés. Une proportion plus modérée, autour de 20 %, me semble bien plus réaliste et efficace. Elle permettrait de contribuer à l'effort collectif en matière de logement sans décourager les initiatives privées ni fragiliser l'équilibre économique de notre territoire.

En conclusion

Je ne peux cautionner une mesure qui, sous couvert d'intérêt général, affaiblit ceux qui ont fait de Samoëns ce qu'elle est aujourd'hui. En tant que conseiller municipal, je suis profondément attaché à l'intérêt général, mais celui-ci ne peut se construire au détriment d'une partie de la population, sans concertation, sans équité, et sans perspective de réussite concrète.

Je tiens également à dénoncer avec force le manque total de légitimité démocratique qui entoure ces modifications du PLU, tant sur le fond que sur la forme. Certes, ces sujets ont été évoqués à huis clos, lors de réunions de travail internes au conseil municipal. Mais jamais ils n'ont fait l'objet d'un débat public, ni d'un vote formel en conseil municipal. À ce jour, aucune délibération officielle n'a validé ces orientations telles qu'elles le sont inscrites, qui engagent pourtant lourdement l'avenir de Samoëns. Pire encore, de nombreux élus – peut-être même une majorité du conseil municipal – se sont exprimés contre ces mesures, notamment la création d'une OAP hôtelière rigide et l'imposition d'un quota de 50 % de logements aidés dans les projets de plus de quatre logements. Il est donc totalement inacceptable que ces dispositions soient aujourd'hui présentées comme des orientations « actées » ou consensuelles. J'en avais fait part lors du conseil municipal du 02 juin 2025. Une décision d'intégrer des dispositions de la loi Le Meur, adaptation réglementaire de l'article 11 et modification de l'OAP Hôtellerie dans la modification en cours du PLU avait été ajournée lors du conseil municipal du 7 avril 2025. Et il est fort probable qu'elles ne soient jamais adoptées en l'état si elles venaient à être soumises à un vote démocratique en conseil municipal.

Je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de prendre en considération cette contribution dans votre analyse.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Clément GALLET
Conseiller Municipal à la Mairie de SAMOENS.



Réponse de la Commune de SAMOENS

La commune prend acte des réserves exprimées concernant l'OAP hôtelière et l'obligation de 50 % de logements aidés.

S'agissant de l'OAP hôtelière, il est finalement proposé de supprimer le dispositif des « pastilles », au profit de règles désormais uniformes applicables à l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc. L'objectif n'est pas de figer le foncier mais de garantir le maintien d'un socle minimal de surface hôtelière, indispensable à l'équilibre touristique du centre-bourg. L'OAP prévoira par ailleurs des possibilités d'évolution, notamment la reconversion en résidences de tourisme classées en cas d'impossibilité avérée de poursuivre l'activité hôtelière, et ouvre des perspectives de valorisation foncière (augmentation possible de l'emprise au sol notamment). Loin d'être punitive, elle vise à préserver l'attractivité et la vitalité économique de Samoëns dans un cadre équitable et transparent.

Concernant le Club Med situé aux Saix, il est précisé que ce tènement relève de la zone Ut du PLU. À ce titre, sa vocation touristique est expressément maintenue par le règlement applicable à cette zone. L'OAP hôtelière ne s'applique donc pas à ce site, qui conserve son affectation touristique.

S'agissant du quota de 50 % de logements aidés dans les projets de plus de 4 logements en zones Ua, Ub et Uc, cette mesure répond à une problématique locale identifiée : la difficulté des ménages permanents à se loger dans un marché fortement dominé par les résidences secondaires. La définition du logement aidé (article L302-5 du CCH) englobe une diversité de solutions (locatif social, accession sociale, bail réel solidaire, etc.), ce qui offre une souplesse d'application. En ce sens, si cette obligation représente effectivement une contrainte supplémentaire pour les promoteurs, elle est jugée mesurée au regard des besoins locaux, et constitue une réponse adaptée aux objectifs poursuivis par la modification du PLU. La commune entend les inquiétudes exprimées quant aux conséquences économiques pour les entreprises locales du bâtiment et pour les recettes fiscales liées aux résidences secondaires. Toutefois, il convient de rappeler que le renouvellement du parc immobilier et la dynamique des entreprises locales pourront se poursuivre par la rénovation et la réhabilitation du bâti existant, secteur en pleine croissance, soutenu par les dispositifs nationaux et locaux de transition énergétique. Cette orientation, en cohérence avec les politiques de sobriété foncière, constitue une opportunité durable pour l'économie locale. Les ressources fiscales de la commune continueront à être assurées, d'une part par les opérations nouvelles conformes au PLU, et d'autre part par l'entretien et la valorisation du patrimoine bâti existant.

Enfin, concernant les pistes alternatives évoquées (mise à disposition de foncier communal, réduction de taxes locales, bonus de constructibilité conditionné à la création d'hébergements touristiques), la commune rappelle que ces leviers relèvent d'autres outils que le PLU et ne peuvent être intégrés dans le cadre d'une modification réglementaire. Toutefois, ces propositions pourront nourrir la réflexion de la collectivité dans le cadre de ses politiques publiques de soutien à l'hôtellerie. En conclusion, la commune confirme que les dispositions proposées s'inscrivent dans une logique d'intérêt général, conciliant préservation de l'offre hôtelière, maintien d'une population permanente, soutien à l'activité économique locale et accompagnement du renouvellement du bâti par la rénovation.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

La réponse de la commune m'apparaît comme complète, en ce qui concerne l'OAP de préservation de l'Hôtellerie ma réponse est identique à celle des contributions 10, 12 et 19.

Observation 3 – Monsieur ANNEQUIN Marc**Contribution n°3 (Email)**

Proposée par anonyme
(alticlub1600@orange.fr)
Déposée le jeudi 11 septembre 2025 à 12h03

Modification N°2 du PLU de Samoëns

Objet : Modification N°2 du PLU de Samoëns

Monsieur Le commissaire enquêteur ci-joint une demande de modification du PLU de Samoëns
Vous en souhaitant bonne réception
Cordialement
Marc Annequin
Tel: 0608051434

1 document associé
contribution_3_Email_1.docm

Lettre jointe au courriel

Marc ANNEQUIN
287 Impasse des PIOTIERES
74340 Samoëns
Tel : 0608051434

Samoëns le 10 septembre 2025

Mairie de Samoëns
A l'attention de Monsieur
Le commissaire enquêteur
33 Place des dents blanches
74340 Samoëns

Objet : Modification N°2 du PLU

Monsieur Le commissaire enquêteur

Je me suis rendu avec mon épouse, acquéreur en 2003 d'une propriété au lieu dit LES PIOTIERES, comprenant 3 bâtiments : une ferme d'habitation + une colonie de vacances disposant de deux bâtiments le tout sur une surface de terrain d'environ 3 ha
Parcellaire d'origine N° 4276 /3127 / 3161
Cette colonie de vacances date des années 1960 je l'ai toujours vu fonctionner avec une station d'épuration adaptée aux locaux
Au moment de l'achat nous bénéficions de 7000 m2 constructible
Cette colonie de vacances ou Gîte reste un outil de travail

Lors de la mise en place du PLU notre propriété a été déclassée, **nous avons perdu les 7000 m2 de terrain constructible** nous avons donc hérité d'un terrain non constructible
De fait nous sommes bloqués pour moderniser notre Gîte ou colonie de vacances
Nous ne pouvons plus agrandir, moderniser ou rénover notre outil de travail pour nous mettre à niveau au regard de notre clientèle ou tout simplement pour satisfaire **aux nouvelles normes de sécurité** nous sommes dans une impasse pour le développement de notre outil de travail
Les possibilités actuelles d'agrandissement des bâtiments du gîte ne sont pas suffisantes trop faibles
A signaler : nous avons mon ex épouse et moi-même séparé les biens, nouvel acte de vente établie en décembre 2024
Monsieur ANNEQUIN Marc reste propriétaire de la colonie de vacances gîte soit deux bâtiments
Ma question :
Pouvez-vous réintégrer les 7000 m2 de terrain constructible pour que je puisse développer les bâtiments pour repartir sur une offre d'hébergement plus moderne ?

En espérant une suite favorable à ma demande, veuillez recevoir Monsieur Le commissaire enquêteur mes sincères salutations

Marc ANNEQUIN

Réponse de la Commune de SAMOENS

La contribution n°3 ne concerne pas la modification n°2 du PLU.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

Cette contribution ne concerne pas la modification N°2 du PLU.

Observation 4 – Mme Martine RENAUD**Contribution n°4 (Web)**

Proposée par martine RENAND

(xavier.renand74@gmail.com)

Déposée le vendredi 12 septembre 2025 à 18h52

Adresse postale : 210 Route des Pleignes Chante Oiseau 74340 SAMOENS

Monsieur le Commissaire enquêteur, ci joint une demande de modification du PLU de Samoëns.

Vous souhaitant bonne réception et restant à votre disposition.

RENAND Martine 0625733908

5 documents associés

contribution_4_Web_1.jpg

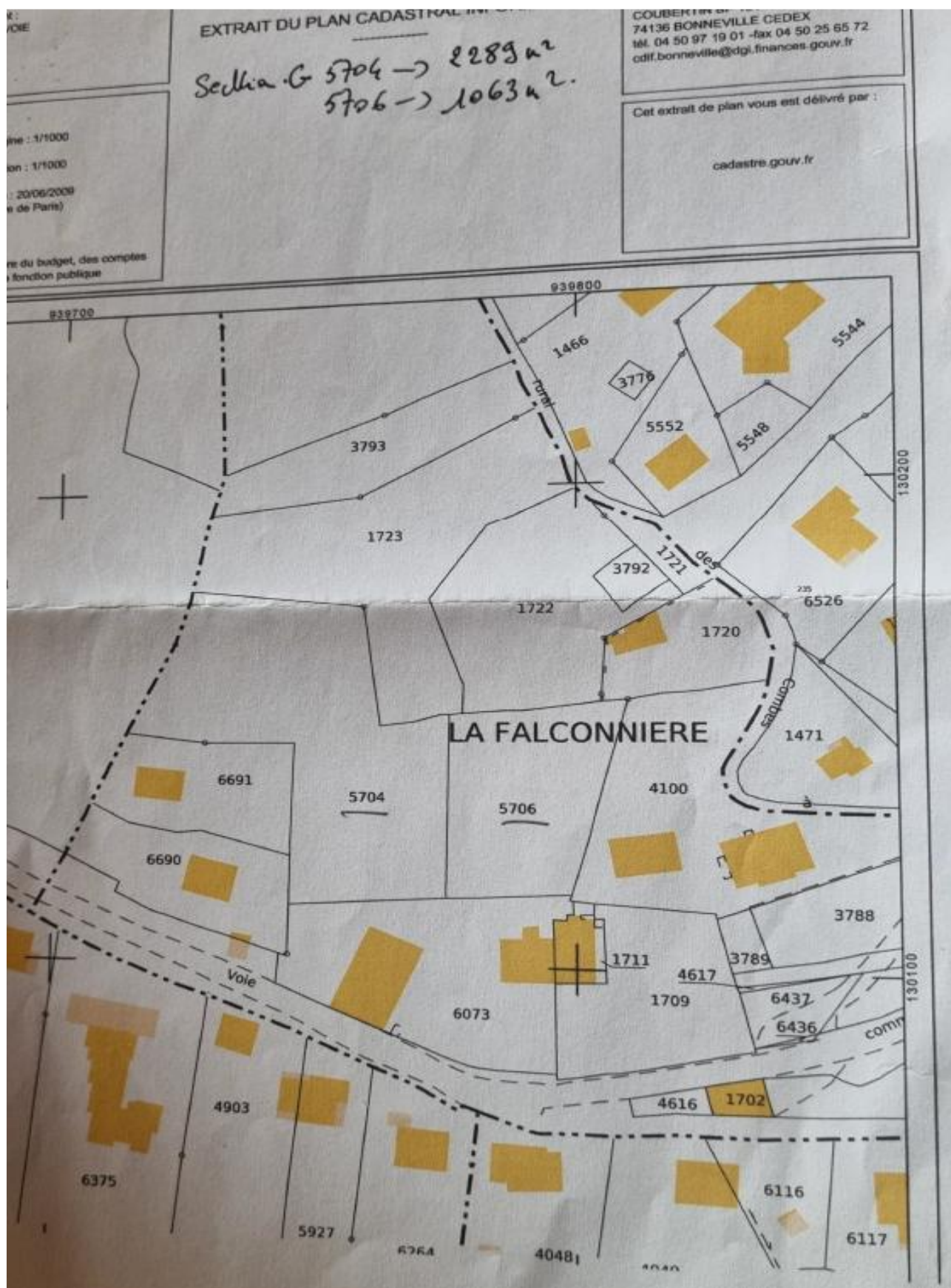
contribution_4_Web_2.jpg

contribution_4_Web_3.jpg

contribution_4_Web_4.pdf

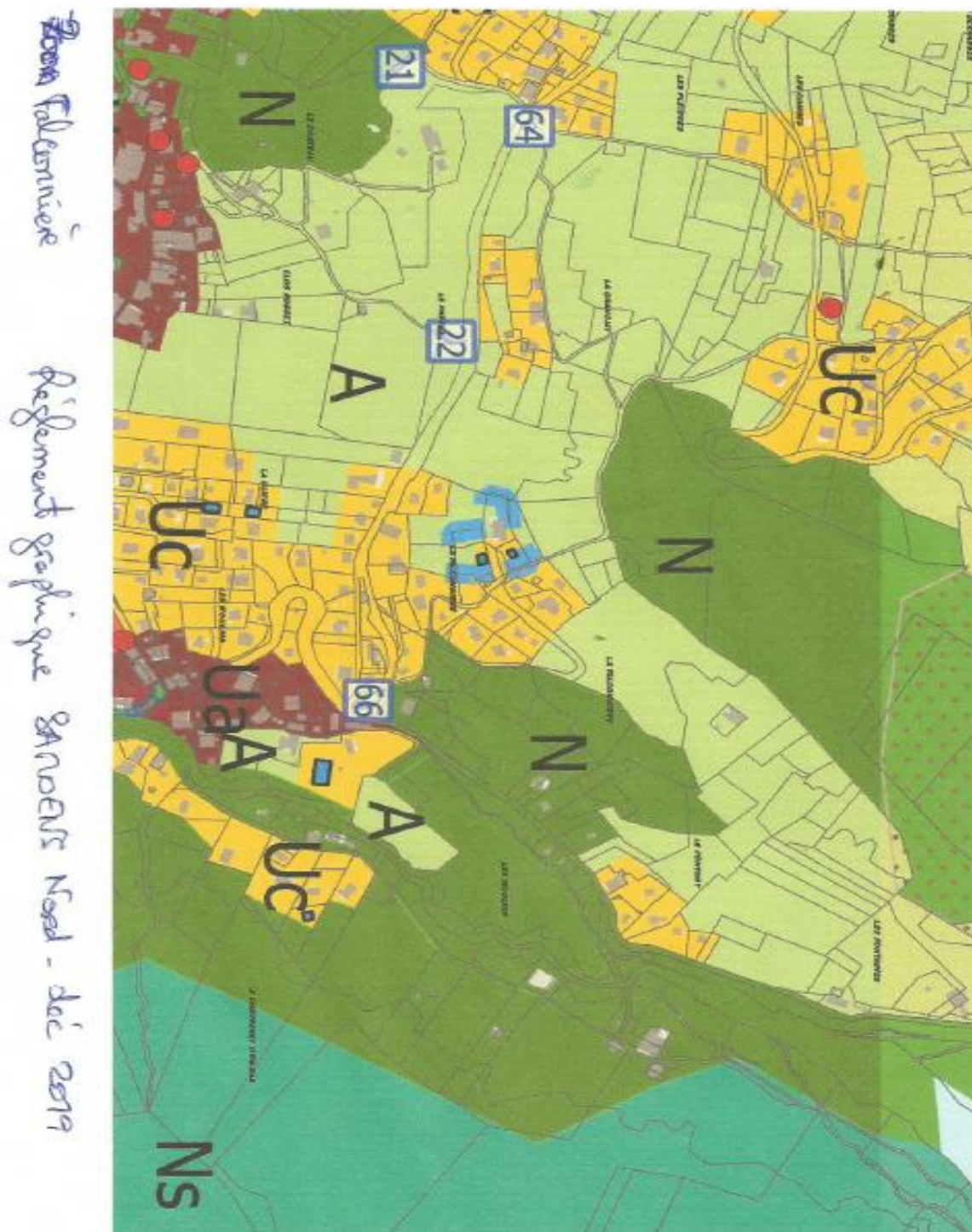
contribution_4_Web_5.pdf

5 - Pièces jointes à la contribution N°4

Pièce jointe 1

Pièce jointe 2

0 9 1 0 0 2 R U 0 7 4 2 5 8 0 2 0 0 1 0 3	
RENSEIGNEMENTS D'URBANISME	
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT	
mande qui se présente sous la forme de quatre feuillets identiques doit être adressée ou déposée, avec les plans de situation et les plans un à la Mairie de la Commune où est situé l'immeuble. Le quatrième feuillet est conservé par le demandeur. ITION : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme.	
DEMANDE	
A JOINDRE : NS DE SITUATION : une échelle comprise entre 1/5.000 000 NS DU TERRAIN : une échelle comprise entre 1/500 et seront du format 21x29,7	I - DEMANDEUR NOM, PRENOM : SCP CLAVEL - CONVERSEY - UGINET - CABOURDIN et LEGER-JUSKOWIAK ADRESSE : 9, avenue de la Libération B.P 134 74303 CLUSES Cédex
TERRAIN. Le terrain est l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. SE DU TERRAIN SAMOENS "La Falconnière"	
ITE DU PROPRIETAIRE (s'il est autre que le demandeur) A. S.A Emin des Prés Catons - PASSY - PAE DES PAYS DU MONT C. LE FAYET	Le terrain est-il bâti ☐ OUI ☒ NON Le terrain est-il situé dans un lotissement ☐ OUI ☒ NON ☐ ne sait pas NUMERO DU OU DES LOTS : LOTISSEMENT AUTORISE LE : NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR :
ONS CADASTRALES et pour chaque section n° des parcelles I, G 5706 RFICIE DU TERRAIN EN m2 : 00ha 22a 89ca, 00ha 10a 63ca	3 - Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus : M. D. CLAVEL - M. CONVERSEY - B. UGINET J.M. CABOURDIN - S. LEGER - JUSKOWIAK NOTAIRES ASSOCIES A Cluses B.P 134 LE 8 octobre 2002 74303 CLUSES CEDEX <i>[Signature]</i>
REPOSE FREE PAR <i>Commune</i> La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements contre. Elle constitue un simple document d'information et ne peut être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie (1) (1) Préciser : nationale ; départementale ou communale.	
A - DROIT DE PREEMPTION terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) <i>Simple</i> terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) <i>de Commune</i> terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D. terrain est situé dans la zone de préemption « espaces naturels sensibles des départements » toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'acheter auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.	
B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN les générales d'urbanisme (R.N.U.) n d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone : <i>NAC</i> n de sauvegarde et de mise en valeur de : n d'aménagement de la zone (P.A.Z.) de : issement de :	C - NATURE DES SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN ☐ Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ☐ Terrain situé dans un site inscrit ☐ Terrain situé dans un site classé ☐ Terrain concerné par le plan d'alignement Approuvé le : ☐ Zone de protection du patrimoine architectural et urbain ☐
D - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN ☐ Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public ☐ Terrain compris dans le périmètre d'une Déclaration d'utilité publique ☐ Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté	E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PRESCRIT LE : RENDU PUBLIC LE : <i>26/2/2002</i> APPROUVE LE : MIS EN REVISION LE :
FAIT A. Samois <i>26/2/02</i> LE <i>[Signature]</i>	

Pièce jointe 3

Pièce jointe 4

Samoëns, le 12 septembre 2025

Martine CHAMOT épouse RENAND
47 chemin de la Falconnière
74 340 SAMOENS
port. 06 25 73 39 08
martine.chamot74@gmail.com

à l'attention de

Monsieur André PENET
Commissaire enquêteur
Mairie de SAMOENS
33 place des Dents Blanches
74 340 SAMOENS

Contribution numérique et déposée en mains
propres lors de la permanence du 15
septembre 2025

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR EN CHARGE
DE L'ENQUETE PUBLIQUE Commune de Samoëns RELATIVE A LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Commissaire enquêteur

J'écris ce courrier en tant que propriétaire des parcelles 5704 et 5706 à la Falconnière sur la commune de SAMOENS.

A l'occasion de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'Urbanisme de la commune de Samoëns, je constate que ces parcelles ont fait l'objet d'un déclassement lors du PLU approuvé en date du 10 décembre 2019 et modifié en date du 08 novembre 2021.

Ces parcelles acquises auprès de la Société MGM en janvier 2003, étaient inscrites dans la zone NAC selon le POS en vigueur et se trouvent déclassées en zone A selon le PLU. (cf renseignements d'Urbanisme joints à l'acte de vente)

Je m'étonne de la situation, car au regard du PLU, dans le document (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) indique clairement p12 *« On rappellera que SAMOËNS est une commune constituée de très nombreux hameaux et départs d'urbanisations et que son développement passe aussi par l'implantation de logements au sein des multiples « dents creuses » »*.

Et, le rapport de présentation, p127 chapitre 5.3. LES SURFACES DECLASSEES ENTRE LES POS ET LE PLU indique *« Seules les dents creuses ont été maintenues à l'intérieur des espaces déjà bâtis »*.

Or, au regard du Règlement graphique Samoëns Nord de décembre 2019, les parcelles 5704 et 5706 correspondent bien à une dent creuse au sein de constructions existantes et constructions nouvelles dont les contours de parcelles sont légendés en bleu. (Cf plan zoomé joint)

Les parcelles 1723, 1722, 3792 (cf plan de cadastre joint à l'acte de vente en 2003) légendées de « erreur » sur le recensement graphique auraient dues être colorées « jaune » en correspondance à la zone Uc dans lesquelles seraient insérées les constructions nouvelles en bleu

Ainsi, il apparaîtrait que le déclassement de mes parcelles 5704 et 5706 correspond à une erreur matérielle, puisque celles-ci constituent, à l'évidence, une dent creuse au sein de la zone UC de la Falconnière

Aussi, je vous demande de prendre en compte cette erreur matérielle graphique et de la rectifier en conséquence, de sorte que **les parcelles 5704 et 5706 soient reclassées en zone Uc** et non plus en zone A.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de notre sincère considération

Martine RENAND



Pièce jointe 5

Samoëns, le 12 septembre 2025

Martine CHAMOT épouse RENAND
47 chemin de la Falconnière
74 340 SAMOENS

port. 06 25 73 39 08

martine.chamot74@gmail.com

à l'attention de

Monsieur André PENET
Commissaire enquêteur
Mairie de SAMOENS
33 place des Dents Blanches
74 340 SAMOENS

Contribution numérique et déposée en mains
propres lors de la permanence du 15
septembre 2025

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR EN CHARGE
DE L'ENQUETE PUBLIQUE Commune de Samoëns RELATIVE A LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Commissaire enquêteur

J'écris ce courrier en tant que propriétaire des parcelles 5704 et 5706 à la Falconnière sur la commune de SAMOENS.

A l'occasion de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'Urbanisme de la commune de Samoëns, je constate que ces parcelles ont fait l'objet d'un déclassement lors du PLU approuvé en date du 10 décembre 2019 et modifié en date du 08 novembre 2021.

Ces parcelles acquises auprès de la Société MGM en janvier 2003, étaient inscrites dans la zone NAC selon le POS en vigueur et se trouvent déclassées en zone A selon le PLU. (cf renseignements d'Urbanisme joints à l'acte de vente)

Je m'étonne de la situation, car au regard du PLU, dans le document (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) indique clairement p12 *« On rappellera que SAMOËNS est une commune constituée de très nombreux hameaux et départs d'urbanisations et que son développement passe aussi par l'implantation de logements au sein des multiples « dents creuses » »*.

Et, le rapport de présentation, p127 chapitre 5.3. LES SURFACES DECLASSEES ENTRE LES POS ET LE PLU indique *« Seules les dents creuses ont été maintenues à l'intérieur des espaces déjà bâtis »*.

Or, au regard du Règlement graphique Samoëns Nord de décembre 2019, les parcelles 5704 et 5706 correspondent bien à une dent creuse au sein de constructions existantes et constructions nouvelles dont les contours de parcelles sont légendés en bleu. (Cf plan zoomé joint)

les parcelles 1723, 1722, 3792.(cf plan de cadastre joint à l'acte de vente en 2003) légendées de « bleu » sur le recensement graphique auraient dû être colorées « jaune » en correspondance à la zone Uc dans lesquelles seraient insérées les constructions nouvelles en bleu

Ainsi, il apparaîtrait que le déclassement de mes parcelles 5704 et 5706 correspond à une erreur matérielle, puisque celles-ci constituent, à l'évidence, une dent creuse au sein de la zone UC de la Falconnière

Aussi, je vous demande de prendre en compte cette erreur matérielle graphique et de la rectifier en conséquence, de sorte que **les parcelles 5704 et 5706 soient reclassées en zone Uc** et non plus en zone A.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de notre sincère considération

Martine RENAND



Réponse de la Commune de SAMOENS

La contribution n°4 ne concerne pas la modification n°2 du PLU.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

J'ai reçu Mme RENAND lors de ma permanence du 14/08/2025.
J'ai donné à Mme RENAND les renseignements qu'elle souhaitait. Le changement de zonage des parcelles 5704 et 5706 ne concerne pas le projet de modification N°2 du PLU. J'en ai informé Mme RENAND l'ai invitée à présenter cette demande lors d'une révision du PLU.
Visiblement elle ne tient pas compte de ce que je lui ai dit et expliqué.
En lisant sa lettre déposée en double sur le registre dématérialisé elle écrit qu'elle viendra déposer cette contribution le 15/09 lors de ma dernière permanence.

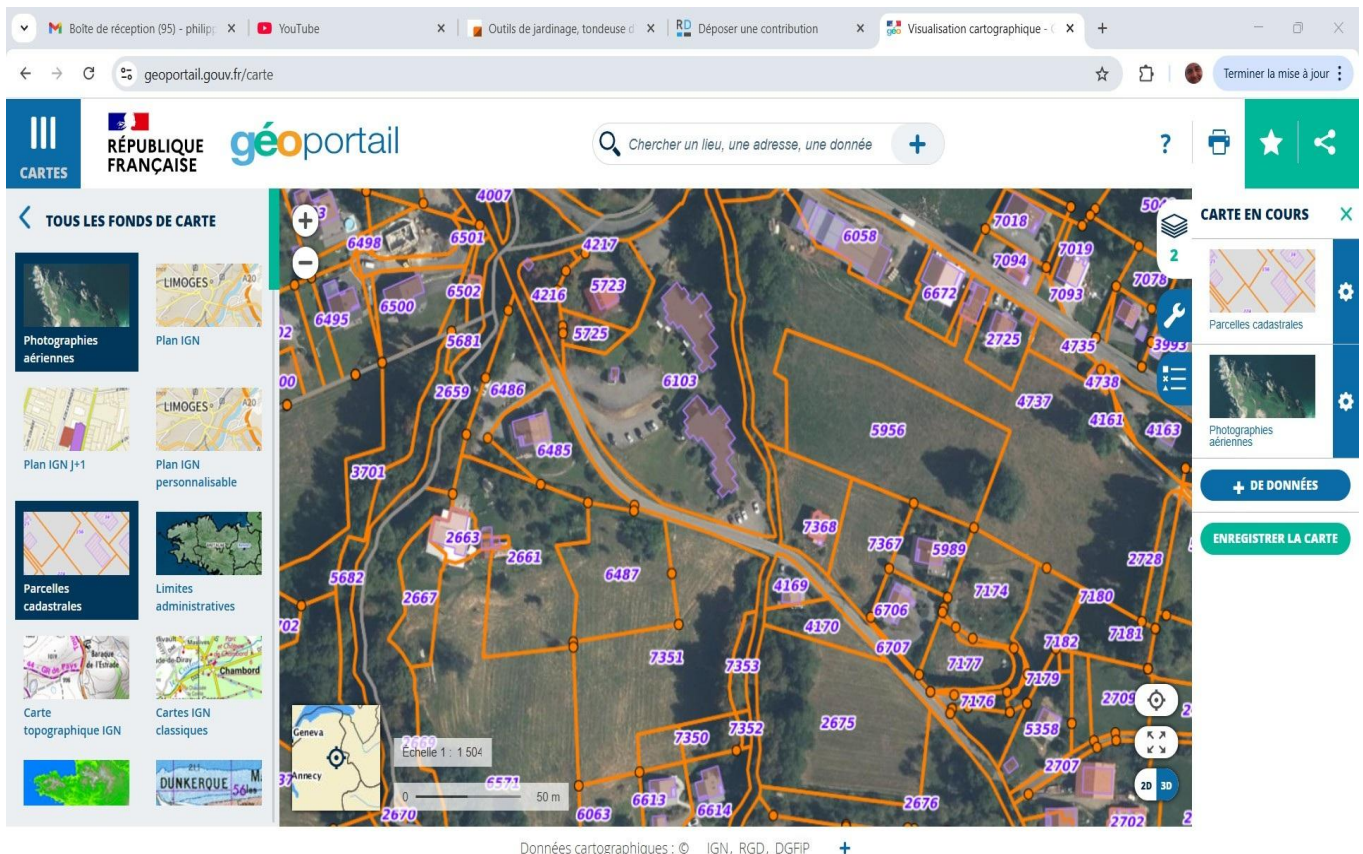
Contribution 5 – M. Philippe CHEVALIER
Pièce jointe contribution N°5

Contribution n°5 (Web)

Proposée par philippe
(philippe.durga@gmail.com)
Déposée le dimanche 14 septembre 2025 à 19h04
Adresse postale : 1115 Route de la Piaz 74340 Samoëns

Bonjour,
j'écris sur cette consultation car je suis interpellé par la rubrique :
"Apporter des réponses en termes de logements permanents"
Nous sommes propriétaires à Samoens avec mes enfants de parcelles en zone A, en bordure de zones constructible et construites.
Mes enfants sont installés dans la vallée mais sont obligés de louer un sur Samoens et l'autre de s'éloigner à Mieussy pour se loger.
Ils n'auront d'espoir de s'installer définitivement qu'en ayant un terrain constructible, cad quasi nul dans l'état actuel du marché.
Quelles démarches, procédures faut-il faire pour leur donner espoir de construire un avenir durable dans la vallée?
Notre parcelle 6487 en bord de route, traversée par les égouts, eaux et électricité serait idéale.
Dans quelle mesure serait-il possible de la rendre constructible?
En vous remerciant de prendre en compte ma requête.
Bien à vous .
Philippe Chevallier

1 document associé
contribution_5_Web_1.jpg



Réponse de la Commune de SAMOENS

La contribution n°5 ne concerne pas la modification n°2 du PLU.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

Cette contribution ne concerne pas la modification N° 2 du PLU

Enquête Publique du 14 août 2025 au 15 septembre 2025
Projet de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Commune de SAMOENS (Haute-Savoie)

Contribution N° 6 Anonyme**Contribution n°6 (Web)**

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 15 septembre 2025 à 10h45

Bonjour,
je souhaite que les parcelles D4081, D93 et D94 soient classées zone constructible car faisant partie d'ensemble déjà construit.
Merci d'avance

Réponse de la Commune de SAMOENS

La contribution n°6 ne concerne pas la modification n°2 du PLU.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

Cette contribution ne concerne pas la modification N° 2 du PLU

Contribution 7 – M. RENAND Hervé**Contribution n°7 (Web)**

Proposée par RENAND Hervé

(renandherve@gmail.com)

Déposée le lundi 15 septembre 2025 à 11h36

Adresse postale : 69 route du lac aux dames 74340 Samoëns

- En ce qui concerne la création d'une OAP pour préserver l'hôtellerie au centre-ville, je pense qu'il faudrait assouplir le futur règlement et autoriser la transformation d'un hôtel en résidence de tourisme, comme envisagé dans le dernier conseil municipal de septembre.
 - En ce qui concerne le changement de zonage de UC en A sur le secteur du Villard en application d'un jugement, je me pose une question : que deviennent les demandes de permis de construire qui vont être déposées sur ce terrain qui a obtenu un permis d'aménager et qui a été viabilisé ?
 - En ce qui concerne la modification des règles en matière d'implantation des bâtiments sur une même parcelle, il n'est pas précisé si la distance entre deux habitations est entre les murs, ou en prenant en compte les débords de toiture d'escalier ou le balcon. Il faut le préciser car le résultat est complètement différent.
 - En ce qui concerne la modification du règlement écrit pour exiger les logements permanents dans les secteurs, UA, UB, UC, il n'est pas précisé qu'il y aura 50 % de logement permanent en prenant en compte les quatre premiers logements ou, par exemple, si on fait 10 logements c'est à partir du cinquième qu'il faut appliquer les 50 % et on aurait donc, dans cet exemple, sept logements classiques et trois logements permanents.
 - En ce qui concerne le coefficient pleine terre, je pense qu'il faudrait simplifier la définition de ce coefficient car, en première lecture, il est très difficile de comprendre les conséquences de ce coefficient. Pour le commun des mortels, il serait intéressant d'avoir un petit schéma qui explique quelle est la contrainte engendrée par ce coefficient pleine terre sur une parcelle, par exemple, de 1000 m², avec l'emprise au sol d'un bâtiment qui aurait des balcons, des escaliers et une partie des stationnements en sous-sol et aérien !
- D'autre part, même si je n'excelle pas en français je pense qu'une lecture attentive du document avant édition me paraît indispensable pour éviter par exemple des fautes comme à la page 34 article A1.(2.3.5.2) après modification!

Réponse de la Commune de SAMOENS

S'agissant de l'OAP hôtelière, il est finalement proposé de supprimer le dispositif des « pastilles », au profit de règles désormais uniformes applicables à l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc. L'objectif n'est pas de figer le foncier, mais de garantir le maintien d'un socle minimal de surface hôtelière, indispensable à l'équilibre touristique du centre-bourg. L'OAP prévoit également des possibilités d'évolution, notamment la reconversion en résidences de tourisme classées en cas d'impossibilité avérée de poursuivre l'activité hôtelière, et ouvre des perspectives de valorisation foncière (notamment par l'augmentation possible de l'emprise au sol). Loin d'être punitive, cette orientation vise à préserver l'attractivité et la vitalité économique de Samoëns dans un cadre équitable et transparent.

Concernant les changements de zonage liés à des décisions de justice, il est précisé que l'annulation partielle du PLU est sans incidence sur les permis d'aménager déjà délivrés dans les secteurs du Villard et des Chenets, lesquels ont cristallisé les règles d'urbanisme applicables. Les demandes de permis de construire au sein de ces lotissements continueront donc d'être instruites sur la base du PLU arrêté par la délibération du 10 décembre 2019.

En matière d'implantation des bâtiments, une distance minimale de 4 mètres devra être respectée en tout point entre deux constructions à usage d'habitation.

Concernant le quota de 50 % de logements permanents, il est précisé que cette règle résulte de l'article 3 du règlement des zones UA, UB et UC. Elle impose, pour tout projet de plus de 4 logements, que 50 % soient des logements aidés au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (locatif social, accession sociale, bail réel solidaire, etc.). Ce quota s'applique à partir du cinquième logement inclus : ainsi, un projet de 10 logements devra comprendre 5 logements permanents.

Pour finir, nous ne prévoyons pas d'intégrer de schéma dans le règlement écrit du PLU.

Réponse du Commissaire-Enquêteur

La réponse de la commune m'apparaît comme complète, en ce qui concerne l'OAP de préservation de l'Hôtellerie ma réponse est identique à celle des contributions 10, 12 et 19.

10- ENTRETIEN AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Tout au long de l'enquête le Commissaire-Enquêteur a tenu informé le maître d'ouvrage Monsieur le Maire de SAMOENS et ses services ont informé le Commissaire-Enquêteur des événements relatifs à l'enquête. Les demandes formulées par le Commissaire-Enquêteur ont toutes une réponses favorables.

11- PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 15 septembre 2025 après la clôture de l'enquête le Commissaire-Enquêteur a eut un entretien avec :

- Monsieur le Maire de Samoens accompagné par madame KUHN du service urbanisme.

Conformément à la législation le commissaire enquêteur a communiqué au représentant du maître d'ouvrage le procès-verbal de synthèse (Cf. annexe 11).

La commune d'e SAMOENS a été invitée à produire un mémoire en réponse à ce PV (cf. annexe 12).

12- CLOTURE DE L'ENQUETE

Les registres ont été clos par moi-même le jeudi 15 /09/2025 à 12h00 à la mairie de SAMOENS. Le registre dématérialisé s'est clôt automatiquement le 15/09/2025 à 12h00.

La copie des registres d'enquête est en annexe 13.

13 - MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

La commune de SAMOENS a adressé le 26 septembre son mémoire en réponse au PV de synthèse, il fait l'objet de l'annexe 12.

14 – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

Fait à AIX-LES-BAINS le 29 septembre 2025

André PENET Commissaire Enquêteur

