

# **ANNEXE 12**

Tribunal Administratif de Grenoble

Enquête N°25000130/38

1/58



## **Mémoire en réponse au PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

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)

---

## **Observations du Commissaire-Enquêteur**

### **Dossier de la Modification N°2 du PLU**

#### **Création d'une nouvelle OAP valant règlement dans le 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.


Au moment de la clôture de l'enquête, après avoir lu l'avis déposé par Monsieur le Maire aucune précision n'a été faite dans ce sens.

Comment compter vous prendre en compte ma remarque.

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

### **Réponse de la commune de SAMOENS**

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

M<sup>me</sup> Castella Magali et M<sup>me</sup> Marie-Christine Gentil, venues prendre des renseignements auprès du commissaire le 14/08/25 et ont apporté un dossier de onze pages 

### **3 – Observations du public**

**Je porte à votre connaissance les observations inscrites sur le registre d'enquête. Avez-vous des observations à me communiquer.**

Au cours des trois permanences et sur le registre d'enquête déposé à la mairie de SAMOENS ont été relevé et inscrits :

- Une observation orale : 4 ;
- 21 observations écrites pages 1 à 8 ;
- Sept lettres jointes aux contributions 1, 2, 12, 17, 19, 20.

Sur le registre dématérialisé on relève : au 21/08/25

- 2095 visiteurs
  - 1242 téléchargement
- été inscrit :
- 7 Observations

### **3.1- Contributions déposées sur le registre déposé à la mairie de SAMOENS**

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

### **Courrier joint 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](mailto: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 reclassés 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

Rechercher une adresse

Parcelle 6499

Section : G  
Commune : Samoëns - 74258  
Contenance cadastrale : 24,68 a



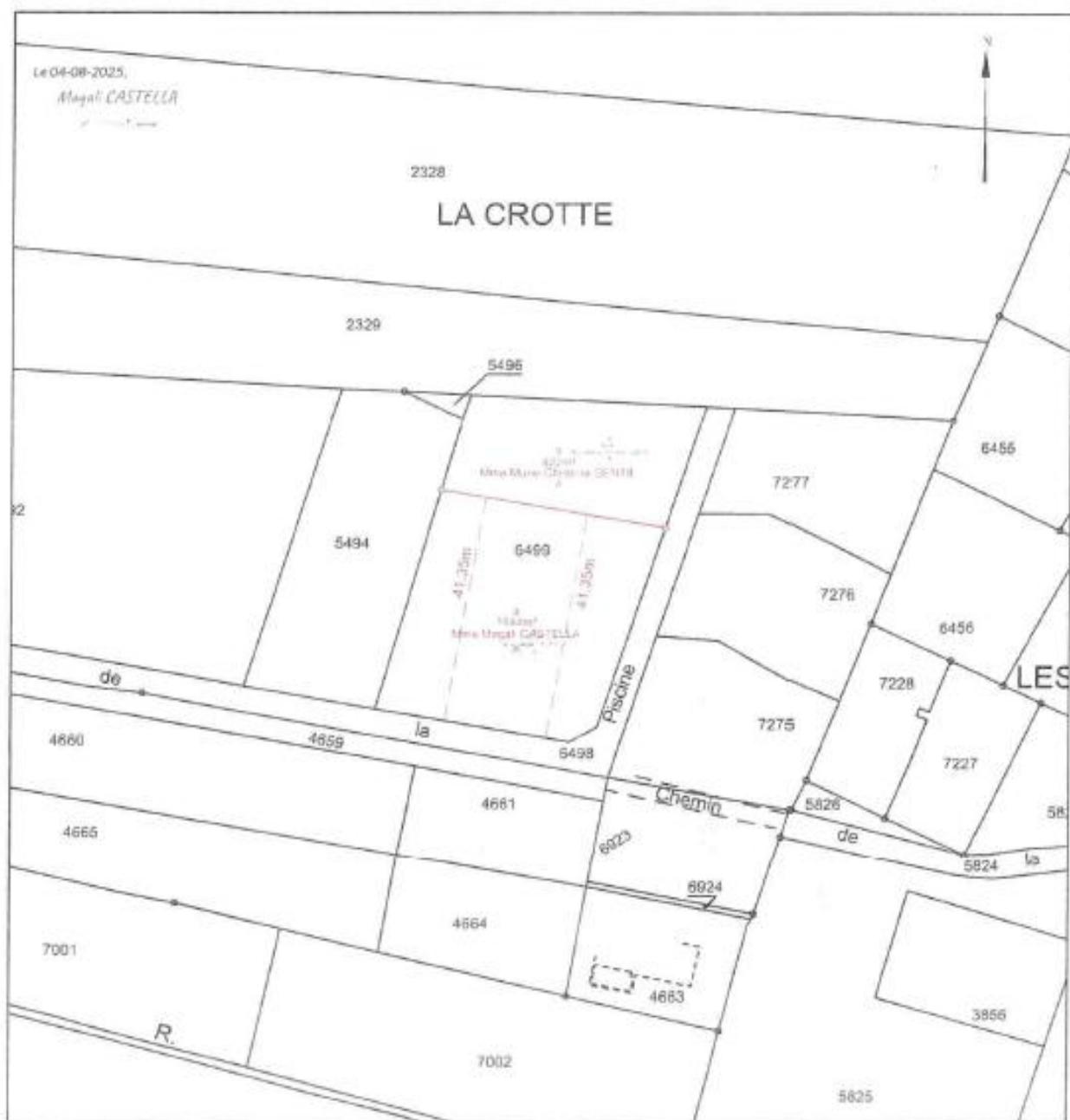


© DINUM (data.gouv.fr) | Images aériennes © IGN | © DINUM (data.gouv.fr) - avril 2025 | © DINUM (data.gouv.fr) | OpenMapTiles ©  
Contributeurs OpenStreetMap

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

|  |  |  |
|--|--|--|
| Commune : 74258<br>Samoens   | <b>MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL</b><br>D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)   | Cachet du rédacteur du document :  |
| Número d'ordre du document d'arpentage<br>Document vérifié et numéroté le .....<br>Par .....   | <b>CERTIFICATION</b><br>(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)<br>Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :<br>A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;<br>B - En conformité d'un piquetage ..... effectué sur le terrain ;<br>C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 04/08/2025, par M. <u>Emile BLANC</u> géomètre à <u>JANINGES</u> .<br>Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 5463.<br>A. <u>JANINGES</u> ..... le 04/08/2025 ..... |                         |
| Section : 000G9<br>Feuille(s) : 09<br>Qualité du plan : non régulier<br>Echelle d'origine : 1/2000<br>Echelle d'édition : 1/1000<br>Date de l'édition : 01/01/1921 |  | Document dressé par<br>Emile BLANC .....<br>à JANINGES .....<br>Date 04/08/2025 .....<br>Signature : ..... |

(1) Tout les membres du bureau d'arpentage ont été présents pour la vérification du plan et ont apposé leur signature sur le plan. (2) Qualité de la personne ayant rédigé le plan : géomètre expert, géomètre, géomètre assistant, géomètre auxiliaire, etc. (3) Présenter les noms et qualités des propriétaires d'un extrait du plan d'arpentage, avec mention de la qualité du terrain concerné.

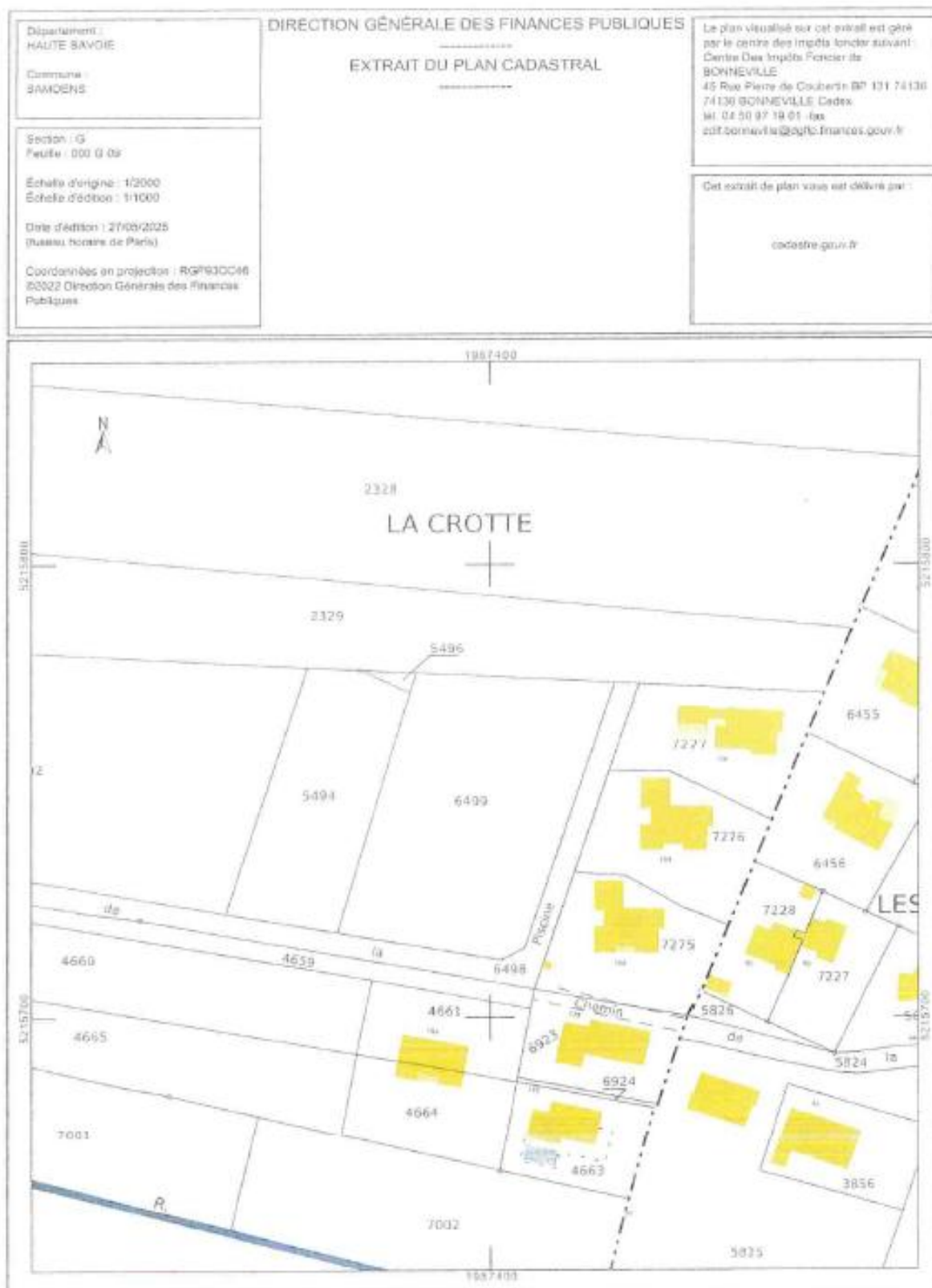


[illegible][illegible]





**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)**



**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)**

**Réponse de la Commune de SAMOENS**

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

**Contribution N°2 – 14/08/2025 Mme LIGNON-CORONNA Marie**

LIGNON-CORONNA Marie - Dépt de lettre pour  
changement d'affectation de la demi parcelle 1683  
M Lignon

**Lettre déposée avec la contribution**



## Observation 2

Marie Lignon Colonna

Samoëns le 14 août 2025

9 route du Clos Moccand

Samoëns

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 <sup>les</sup> vos documents cadastraux mesure 699 m<sup>2</sup> ( 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.

**Contribution 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. A L R.

**Réponse de la Commune de SAMOENS**

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

**Contribution 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 Falcornière constituant des dents creues dans l'urbanisation autorisée dans le PLU de en vigueur

**Réponse de la Commune de SAMOENS**

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


**Contribution N°5- Mme HOFFMANN Brigitte**

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


**Réponse de la Commune de SAMOENS**

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

**Contribution N°6 – M et Mme VITTAZ**

M et Mme VITTAZ, visite faite pour de renseignements sur l'évolution  
du lot. Merci de votre accueil et des renseignements partagés -  
cordialement  


**Réponse de la Commune de SAMOENS**

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

**Contribution N°7 – Mme JAY Pascale**

Le 25/08/2025

Madame JAY Pascale

Je désirerais des renseignements concernant la parcelle n° 400 (chez Renard La Vercland) classée en UCH à Vercland. Cette parcelle pourrait-elle redevenir constructible ? Elle d'aurait 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.

**Contribution N°8 – Mme HERRMANN**

Duchaux Herrmann

(08) Je me demande 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.



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

On s'occupe de nombreux travaux de réaménagement sur l'ensemble  
public que mène la exploitation du commerce en général  
notamment en ce qui concerne. Nous sommes inquiets sur l'évolution  
de l'immobilier sur. Surtout celle qui concerne les  
habitations anciennes. Surtout sensibles à la présence des  
activités locales, souhaitons permettre aux habitants <sup>de la zone</sup> de  
pouvoir se loger et souhaitent limiter le développement  
des créations de nouvelles de type Airbnb.

Getz et al.

### Réponse de la Commune de SAMOENS

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

**Contribution N°10 – M. DEFFAUGT Olivier**

IR DÉFAUT OLIVIER  
3 AN DÉPENS UNE LETTRE D'ADJON DESACQUITTÉ SUR OAP N°1111111111  
ATTENTION DU COMMISSAIRE

**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](mailto: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.

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°11 – M. et Mme V. TIBERGHEN**

Monsieur et Madame V. Tiberghen  
Demande d'abandon de la conservation  
des préliminaires de loi

**Réponse de la Commune de SAMOENS**

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

**Contribution N°12 – Mme COFFY Elodie**

(12) Mme COFFY Elodie  
Je déplore ce jour en courriel 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'Orientation 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 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.

**Contribution N°13 – M. et Mme BOUDY François**

13 M. et Mme Boudy François

Remise en état de la grange de Veurbini / les ballus redressés en 2015  
étaient connus par le nouveau règlement

Boudy

**Réponse de la Commune de SAMOENS**

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

**Contribution N°14 – Mme ANTHONIOZ DESCOMBES Yolande**

14 Mme Yolande ANTHONIOZ DESCOMBES

- 1/ demande de renseignements pour récupérer le terrain à construire du Bâtiment sur le P.L.U.
- 2/ renseignements pour extension de construct° en zone agricole -

A.D.

**Réponse de la Commune de SAMOENS**



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

**Contribution 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 refus  
chaque année)  
F. Delmas

---

**Réponse de la Commune de SAMOENS**

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

**Contribution N°16 – M. RIONDEL Claudy**

(16) M<sup>me</sup> RIONDEL Claudy

Je vous remercie pour vos renseignements au sujet de la  
modification du P.L.U. et de son effet.  
Je vous prie de bien vouloir m'en faire  
savoir par la suite.  
Le 15/07/2025



### Réponse de la Commune de SAMOENS

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

### Contribution N°17 – Mme RENAND Martine

(17) M<sup>me</sup> RENAND Martine.  
Elle pose une lettre pour la  
commission-enquêteurs.



### Lettre jointe à la contribution 17

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

à l'attention de

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

Samoëns le 12 septembre 2025

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 DECLASSÉES 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 légendées en bleu. ( Cf plan zoomé joint)

**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)**

« parcelles 1723, 1722, 3792 (cf plan de cadastre joint à l'acte de vente en 2003) légendées de couleur « bleu » sur le règlement 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



### **Réponse de la Commune de SAMOENS**

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

### **Contribution N°18 – M. ANNEQUIN Marc**


⑪ - ANNEQUIN - MARC -

Je suis venu chercher des conseils  
suite à l'expédition de mon dossier.  
Après renseignements avec le Commissaire  
enquêteur -  
Conseils et renseignements puis je ne suis  
pas content.  
(Annequin)

**Réponse de la Commune de SAMOENS**

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

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

(19) Mogenet Jean Charles  
dépose son 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 m<sup>2</sup> de SdP est construit → la superficie hôtelière totale de la zone augmente de 200 m<sup>2</sup>. Dès lors, un autre hôtel de 200 m<sup>2</sup> 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 à 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 Mognet

### **Contribution N°20 – M. ESNAUT Marc**

(20)

Marc Esnaut dépose feuilleton au commissariat  
le 15.9.2025 relatif à la révision d'acte public  
sur la modification du PLU de Samoëns.

Esnaut

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 D 74 258 176 C 0040 portant construction d'une maison sur un terrain situé route de Pétérêts, parcelle 21 classée en zone U de surcoût 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.

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)



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.

#### **Contribution N°21 – Mme BARBIER Patricia**

(21) BARBIER Patricia

• CAP Hôtellerie = ne doit pas être à mesure par h.c elle doit être faite pour encourager l'installation d'hôtel (ex = augmentation du éco, 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 cette station -



## **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 démolé 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.

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.

### **3.1- Contributions déposées sur le registre dématérialisé**

#### **Contribution 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



## **Contribution 2 – Monsieur GALLET Clément**

### **Contribution n°2 (Web)**

Proposée par GALLET Clément

(clemsbox@yahoo.fr)

Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 12h57

Adresse postale : 37 chemin des Vaisys - Vercland 74340 SAMOENS

Clément GALLET

Conseiller Municipal 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 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 ténement 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 ténements 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 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 Hôtelière 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 SAMOËNS.

1 document associé

contribution\_2\_Web\_1.pdf



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.



**Contribution 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.

**Contribution 4 – Madame Martine RENAND****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

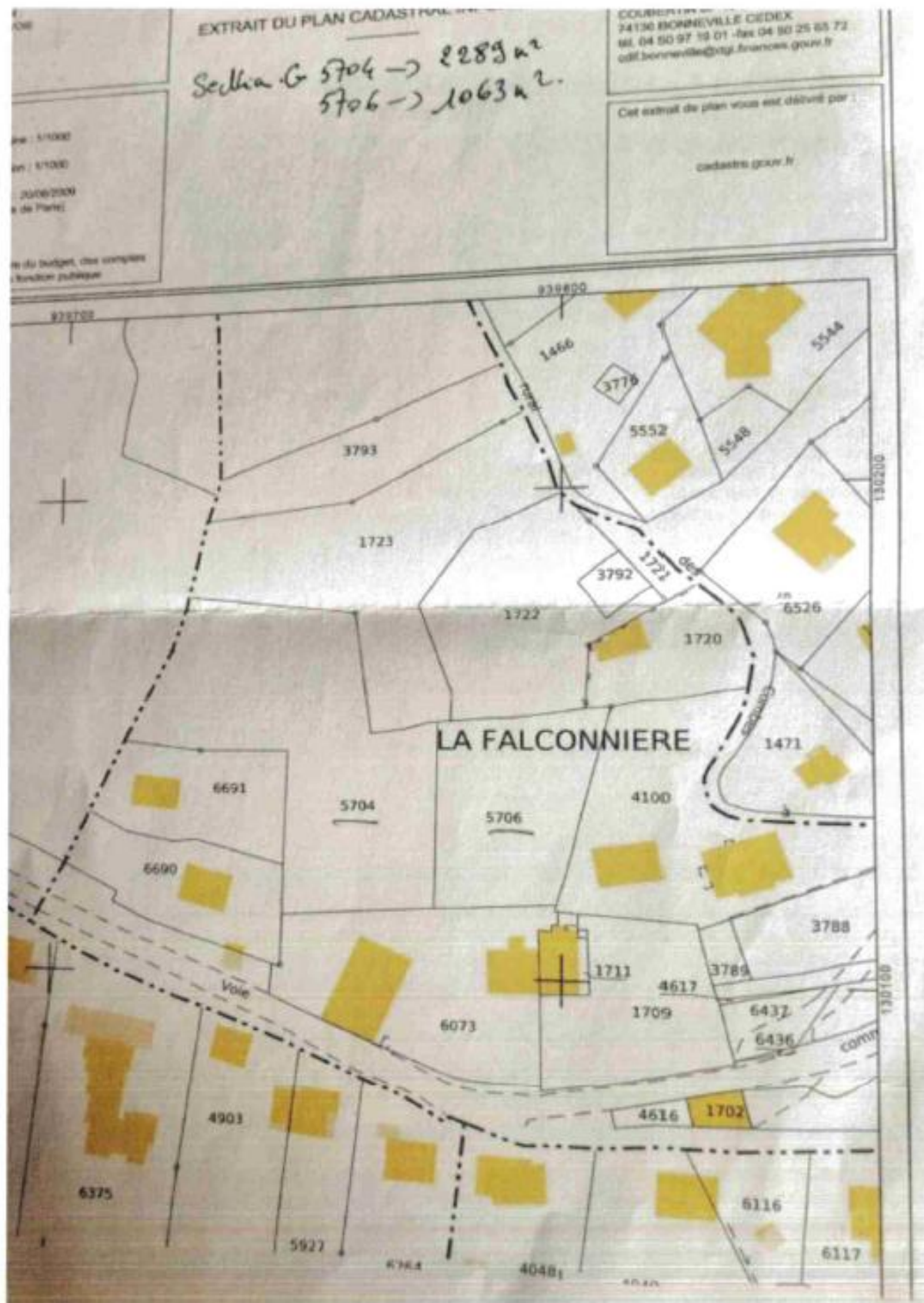
contribution\_4\_Web\_2.jpg

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

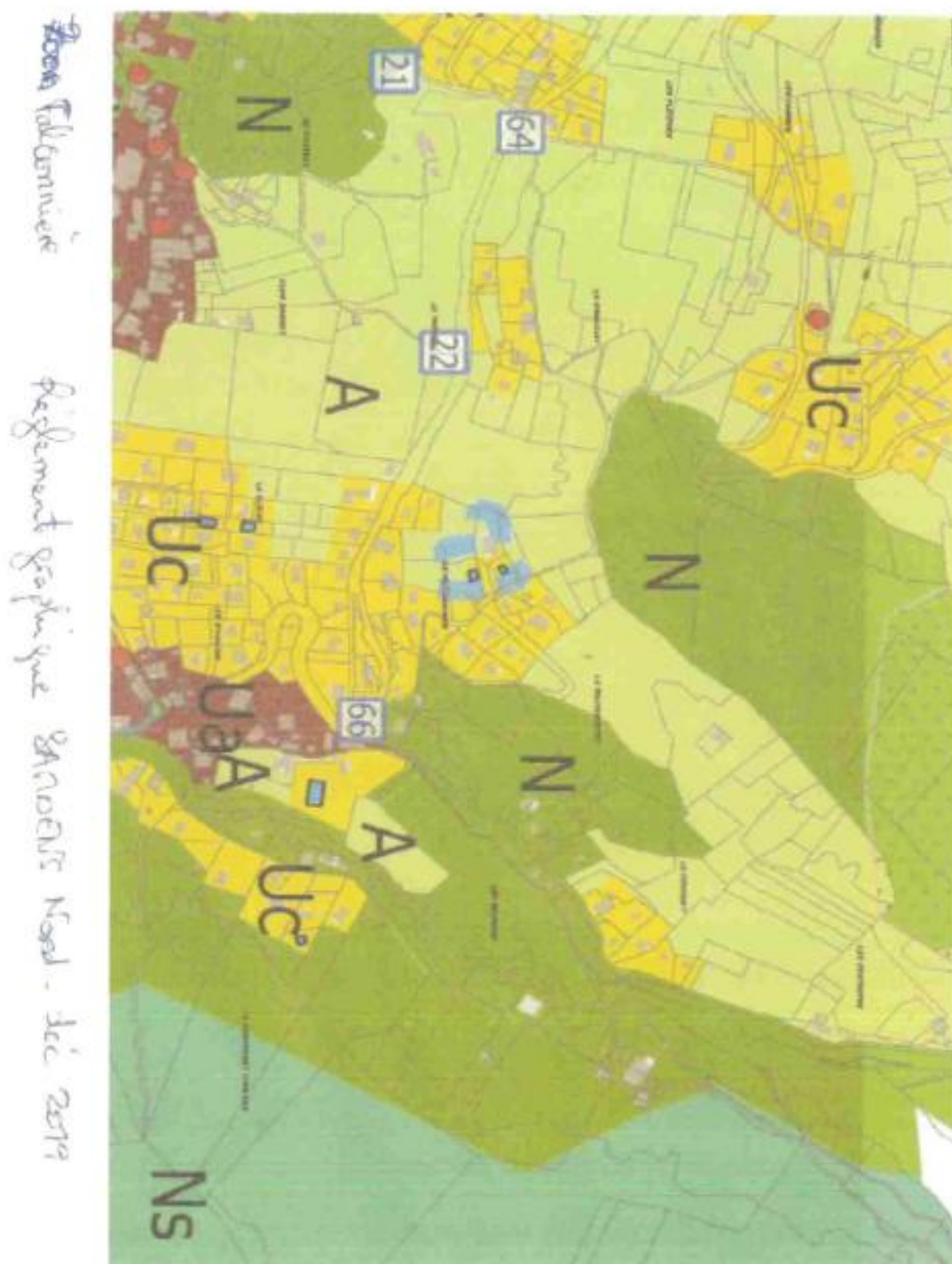
**Enquête Publique du 14 août 2025 au 15 septembre 2025**  
**Projet de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme**  
**Commune de SAMOENS (Haute-Savoie)**



## Pièce jointe 2

| RENSEIGNEMENTS D'URBANISME   |   |
|--|---|
| MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT  |   |
| Demande qui se présente sous la forme de quatre feuilles identiques dont deux adresses ou déposées, avec les plans de situation et les plans de l'immeuble. La quatrième feuille est conservée par le demandeur. |   |
| OBJET : une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation ou empiétement. Il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme.  |   |
| <b>1 - DEMANDEUR</b>   |   |
| <b>NOM, PRENOM :</b>   | SCP CLAVEL - CONVERSEY - UGINET - CABOURDIN et<br>LEGER-JUSKOWIAK   |
| <b>ADRESSE :</b>   | 9, avenue de la Libération<br>B.P. 134<br>74303 CLUSES Cédex  |
| <b>TERREIN :</b> Le terrain est-il situé dans une parcelle ou dans l'ensemble des parcelles comprises appartenant à un même propriétaire ?   | <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON  |
| <b>LE TERRAIN</b>  | Le terrain est-il situé dans un lotissement ? <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON  |
| <b>NUMERO DU OU DES LOTS :</b>   | LOTISSEMENT AUTORISE LE :   |
| <b>NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR :</b>  |   |
| <b>LE PROPRIETAIRE (s'il est autre que le demandeur)</b>   |   |
| <b>LE FAVET</b>  |   |
| <b>ONS CADASTRALES et pour chaque section n° des parcelles</b>   |   |
| <b>I, G 5706</b>   |   |
| <b>RFICIE DU TERRAIN EN m2</b>   | 00ha 22a 89ca, 00ha 10a 63ca  |
| <b>REPOSE</b>  | La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements recueillis dans les rubriques ci-dessus. Elle constitue un simple document d'information et ne constitue ni une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie. |
| <b>PRELE PAR</b>   | Commune   |
| <b>A DROIT DE PREEMPTION</b>   | Bénéficiaire du droit de préemption   |
| <b>II NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</b>   | <b>C - NATURE DES SERVICES D'INTERET PUBLIC APPLICABLES AU TERRAIN</b>  |
| <b>III NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</b>  | <b>D - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN</b>  |
| <b>E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</b>   |   |



**Pièce jointe 3**

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)

**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](mailto: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 SAMOENS 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 couleur « bleu » 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](mailto: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-ENQUÊTEUR EN CHARGE  
DE L'ENQUÊTE 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* »

Jr, 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)

**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 parcelles 1723, 1722, 3792 (cf plan de cadastre joint à l'acte de vente en 2003) légendées de couleur « bleu » 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



### **Réponse de la Commune de SAMOENS**

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



**Contribution 5 – M. Philippe CHEVALIER****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 samoëns 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 samoëns 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, traversé par les égouts, eaux et électricité serait idéale.

Dans quelle mesure serait-il possible de la rendre constructible?

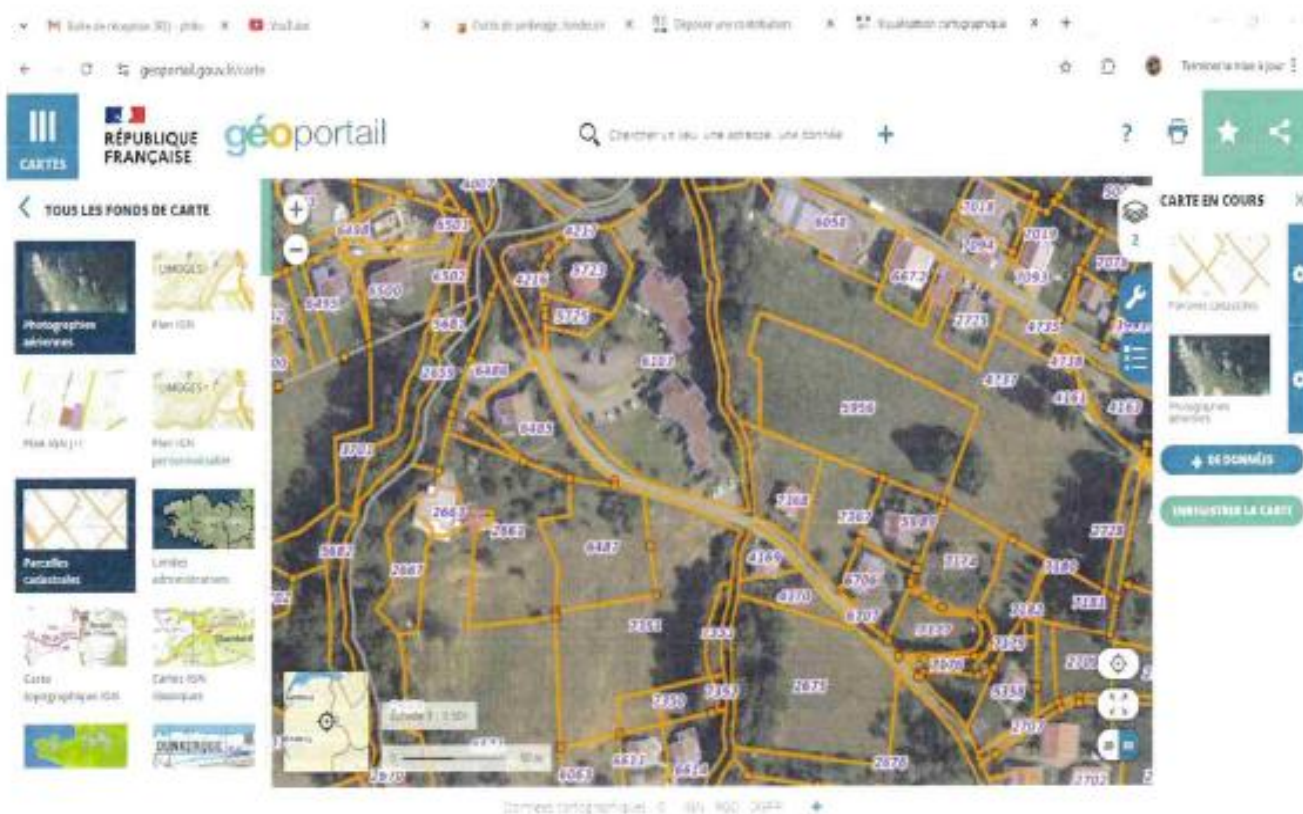
En vous remerciant de prendre en compte ma requête.

Bien à vous

Philippe Chevalier

1 document associé

contribution\_5\_Web\_1.jpg

**Pièce jointe contribution N°5****Réponse de la Commune de SAMOENS**

**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)**

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

## Contribution 7 – 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'exerce 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.

A Samoens, le 23 septembre 2025

Monsieur MOGENET  
Maire de SAMOENS



