


ANNEXE 6

Avis des Personnes Publiques Associées

Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du 28/11/2024

| | |
|---|-----------------------|
| Arrive: 2024-02590 | |
| Avis favorable avec attention particulière pour | |
| Reçu: 02/12/2024 | |
| Rep: 17/11/2024 | ELUS/MAIRE - JC. M |
| DGS/ADD | |



Le Président,

Monsieur Jean-Charles MOGENET
Mairie
33 place des Dents-Blanches
74340 SAMOENS

Dossier suivi par :
François BORDELIER
Tel : 04 50 33 72 30
Mail : fbordelier@haute-savoie.cci.fr

Objet : Modification n°2 du PLU de Samoëns
V/Réf :

Annecy, le 28 novembre 2024

Monsieur le Maire,

La CCI Haute-Savoie a bien reçu le dossier du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ce dont nous vous remercions.

Après lecture de ce document, la CCI Haute-Savoie formule un avis favorable au sujet de cette modification n°2, en attirant néanmoins votre attention quant à la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à la préservation de l'hôtellerie en centre-ville.

Nous partageons naturellement votre volonté de protéger, maintenir et conforter les hôtels au regard de leur effet de levier en matière économique mais aussi d'animation de la centralité ; mais comme demandé aux communes qui ont déjà intégré cet objectif dans leur document d'urbanisme, il est indispensable -si ce n'est déjà fait- d'associer très étroitement les cinq socio-professionnels concernés à cette approche, préalablement à la mise en œuvre de cette OAP n°5.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Philippe CARRIER



Siège social - 5, rue du 27^{ème} BCA - CS 62072 - 74011 Annecy Cedex
T. 04 50 33 72 00 - F. 04 50 33 72 36 - accueil@haute-savoie.cci.fr - www.haute-savoie.cci.fr

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 16/11/2024**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉStéphane MEUNIER
Le Délégué Territorial AdjointDossier suivi par : SARRET Ambroise
Téléphone : 03 85 21 96 59
Mail : a.sarret@inao.gouv.frA l'attention de Jean-Charles MOGENET
Maire
33 Place des dents blanches
74340 SAMOENSV/Réf :
Affaire suivie par :

N/Réf : CM/AS-24-436

Mâcon, le 16 décembre 2024

Objet : Modification n°2 du PLU de Samoëns

Monsieur Le Maire,

Par courrier du 31 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°2 du PLU de la commune susvisée.

La commune de Samoëns est comprise dans les aires géographiques des Appellations d'Origines Protégées (AOP) "Abondance", "Reblochon" et "Chevrotin".

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Pommes et Poires de Savoie ou Pommes de Savoie ou Poires de Savoie", "Tomme de Savoie", "Raclette de Savoie" et "Gruyère". Enfin, elle est incluse dans l'aire de production de l'Indication Géographique (IG) "Génépi des Alpes".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La modification n°2 du PLU a pour objet:

- La réduction de l'emprise d'une OAP par application d'un jugement ;
- Le changement de zonage de parcelles de U vers A ;
- L'évolution de diverses règles des règlements écrit et graphique.

Les modifications apportées n'entraînent aucune consommation de foncier agricole supplémentaire.

Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas à la modification n°2 du PLU car le projet n'a aucun impact sur les AOP/IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
Le Délégué Territorial Adjoint,
Stéphane MEUNIER

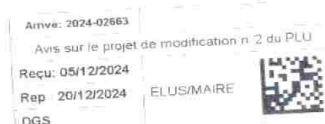
Copie : DDT 74

INAO - Délégation territoriale Centre-Est- Mâcon
03 85 21 96 50
37 boulevard Henri Dunant 71040 MACON Cédex

Avis syndicat mixte d'aménagement Arve et affluents 25/11/2024

Schéma d'Aménagement
et de Gestion des Eaux
du bassin de l'Arve

Président de la Commission locale
de l'eau du bassin de l'Arve
Président du Comité de Bassin Rhône
Méditerranée



Jean-Charles MOGENET, maire
mairie
33, place des dents blanches
74 340 SAMOËNS

Objet: avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Samoëns

Vos interlocuteurs : Marie BAR (sage@sm3a.com), animatrice du SAGE de l'Arve

Nos Réf. : C24-024

PJ : -

Saint-Pierre-en-Faucigny, le 25 novembre 2024


Monsieur le Maire, 

Je vous remercie d'avoir associé la Commission Locale de l'Eau du SAGE de l'Arve à la consultation menée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de votre commune.

Au niveau de l'OAP n° 3 (Les Chesnets), je prends bonne note de l'élargissement de la bande inconstructible de part et d'autre du torrent de la Valentine (passage de 5 m à 10 m), qui permet une meilleure prise en compte du risque inondation.

Les autres éléments du dossier de modification ne concernent aucun enjeu relatif au SAGE de l'Arve et n'appellent pas de remarque de ma part.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.


Martial SADDIER

Avis de la Préfecture de la Haute-Savoie du 10/04/2025**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE***Liberté
Égalité
Fraternité***Direction départementale
des territoires****Service Aménagement et Risques**
Pôle Aménagement

Annecy

Affaire suivie par Camille Simonin

Le préfet de la Haute-Savoie

Tél. : 04 50 33 79 92

à

Mél. : camille.simonin@haute-savoie.gouv.fr

Monsieur le maire de la commune de
Samoëns**Objet** : Modification n°2 du PLU de Samoëns**p.j** : Préconisations dans la rédaction des servitudes de mixité sociale

Vous avez notifié le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. La réception en préfecture a été faite le 25 novembre 2024.

Le projet de modification n°2 porte sur les éléments suivants :

- L'évolution de dispositions du règlement écrit ;
- La création d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour préserver l'hôtellerie ;
- la création d'un sous-secteur 1AUb1 pour mettre en cohérence le règlement écrit avec l'OAP n°4 ;
- La modification de l'OAP n°3 et du zonage de trois parcelles sur le secteur des Lilas par application d'un jugement ;
- l'ajout au règlement graphique d'une servitude de protection d'un commerce existant.

= x = x = x = x = x =

La volonté de favoriser la résidence permanente sur le territoire communal par l'introduction de nouvelles dispositions dans le règlement écrit visant à garantir et encadrer la production de logements sociaux mérite d'être soulignée. Cette évolution appelle plusieurs remarques :

- En lien avec le courrier de M. le Préfet du 05 mars 2024, afin d'apporter une réponse durable aux besoins en logements sociaux des habitants de votre commune, il convient d'ajouter le terme « pérenne » dans la rédaction des clauses de mixité sociale.

Définition des termes :

15 rue Henry-Bordeaux
74998 ANNECY cedex 9
Tél. : 04 50 33 60 00
Mél. : ddt@haute-savoie.gouv.fr
www.haute-savoie.gouv.fr

1/3

Logement locatif social pérenne : Logement locatif social faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logement en accession sociale pérenne : Logement de type bail réel solidaire.

- Afin d'éviter le morcellement des opérations pour contourner cette obligation, je vous invite à compléter la rédaction de la règle de mixité sociale par un seuil de surface de plancher minimale et de définir précisément les programmes de logement concerné.

Des préconisations dans la rédaction des servitudes de mixité sociale sont jointes au présent avis.

- Afin de garantir l'atteinte de l'objectif visé, il serait opportun de compléter ces dispositions par une servitude d'urbanisme limitant la possibilité de transformer les logements neufs en meublés de tourisme tel que le permet l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme.
- Enfin, dans la mesure où cette modification introduit une mise à jour des sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques », je vous invite, lors d'une prochaine évolution du PLU, à compléter ces dispositions en introduisant des règles en faveur du logement des travailleurs saisonniers. Mes services demeurent disponibles pour accompagner votre collectivité dans cette démarche.

L'intention de pérenniser l'activité hôtelière présente sur la commune mérite également d'être soulignée.

Toutefois, les évolutions apportées au PLU pour atteindre cet objectif apparaissent insuffisantes. Aussi, je vous invite à intégrer des prescriptions réglementaires encadrant les possibilités de changement de destination des constructions présentes dans les secteurs où les hôtels sont à préserver. Celles-ci complèteraient et renforceraient les orientations d'une OAP thématique visant la pérennisation de l'activité hôtelière et le développement de l'hébergement touristique sur la commune.

Je note avec intérêt la volonté de mieux encadrer les extensions des constructions à usage d'habitation en zone agricole. Conformément aux préconisations de la CDPENAF, il conviendrait de compléter les dispositions de l'article A9 en indiquant une surface plancher maximale pour les extensions (60m²) et de préciser que celles-ci ne doivent pas conduire à la création de logement supplémentaire.

S'agissant de la création d'un sous-secteur 1Aub1 pour l'unité touristique nouvelle locale des Saix-d'en-haut, il est recommandé de compléter la règle relative à la hauteur des constructions par une cote altimétrique maximale afin de garantir la cohérence du front urbain cohérent et conserver une skyline adaptée au paysage.

Enfin, les évolutions apportées à l'article 11 visant à préserver la qualité architecturale et patrimoniale de la commune appellent plusieurs observations et recommandations :

- Patrimoine vernaculaire.

S'agissant des granges et des greniers, l'application de l'article 11 ne doit pas venir en contradiction avec les règles relatives à l'occupation et l'utilisation des sols prévues à l'article 2 lorsque ces constructions ne sont pas des annexes à des constructions à usage d'habitation (cas des granges et mazots isolés en zone agricole et naturelle notamment).

- Volume et terrassements

Le volume des extensions, notamment dans le cas des annexes, pourrait être abordé.

Pour la zone Ua, il conviendrait de remplacer « *Les enrochements seront obligatoirement de teinte grise* » par la disposition suivante: « *Les enrochements sont interdits. Tout ouvrage de soutènement reprendra le principe des murets traditionnels, en moellons de pierres de pays montés à sec ou hourdés à la chaux.* »

- Façade

Il serait opportun d'ajouter les balcons en ferronnerie (garde-corps et consoles) aux typologies présentes sur les constructions traditionnelles et de préciser les règles relatives aux panneaux photovoltaïques.

- Clôture :

Il conviendrait de compléter le règlement de la zone N afin de prendre en compte la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et forestiers en indiquant que les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre, ne pas être vulnérantes (barbelés) et ne pas constituer des pièges pour la faune.

= x = x = x = x = x =

Dans ces conditions, j'émet un avis favorable sur ce projet de modification et recommande la prise en compte des remarques et observations formulées précédemment.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier d'enquête publique.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLUi, votre collectivité devra mettre la modification, une fois approuvée, en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne exécutoire. En outre, il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement de la modification sur le GPU, qu'elle corresponde bien au document opposable papier.

Mes services restent à votre disposition afin de vous accompagner sur ce projet.

Pour le directeur départemental des territoires,
Le chef du service aménagement et risques,

Signé par Elio DIVOL le 10/04/2025 à ANNECY CEDEX 9



Copies : BAFU + SP Bonneville



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Préconisations dans la rédaction des servitudes de mixité sociale (SMS)

15 rue Henry-Bordeaux
74998 ANNECY cedex 9
Tél. : 04 50 33 60 00
Mél. : ddt@haute-savoie.gouv.fr
www.haute-savoie.gouv.fr

1/5

En application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les servitudes de mixité sociale permettent au règlement du PLU(i) de délimiter des secteurs dans lesquels « *en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Cette définition est très vaste et peut se traduire de manière variée en fonction des objectifs poursuivis. Pour garantir l'efficacité des dispositions réglementaires prises par le PLU(i) en application de cet article, et notamment s'assurer que l'objectif premier, qui est d'imposer une part de logements sociaux dans les opérations, est effectivement atteint, il convient d'accorder une attention particulière à la rédaction des servitudes, aux termes employés et à leur définition.

Le logement social peut être réalisé sous des formes diverses. Certaines de ces formes garantissent la pérennité de la vocation sociale des logements, d'autres ne produiront du logement social que pour une durée limitée, pouvant être très courte (6 ans pour le Loc'Avantages). Le PLU(i) peut viser plus spécifiquement un type de logement social, et notamment préciser la part de logements sociaux pérennes imposée dans le cadre des SMS ou des emplacements réservés.

Le logement locatif social (LLS) pérenne

Les logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL et portés par des bailleurs sociaux institutionnels ont une vocation sociale pérenne. Faisant l'objet d'un conventionnement de type PLAI, PLUS ou PLS selon les niveaux de ressources de locataires, ils permettent de répondre durablement aux besoins des ménages modestes et intermédiaires.

A contrario, les produits de type usufruit locatif social (ULS), PLS privé ou Loc'Avantage dans le neuf correspondent à des dispositifs d'investissement destinés aux particuliers. Ils deviennent, à l'issue d'une durée de conventionnement qui peut être très courte (6 ans pour le Loc'Avantages), des logements libres vendus et/ou loués aux prix du marché, voire des résidences secondaires sur certains territoires.

Certains opérateurs incitent les promoteurs à répondre aux obligations de mixité sociale inscrites dans les PLU(i) par la réalisation de logements en Loc'Avantages, plus rentables financièrement pour les promoteurs que le logement locatif social pérenne. Une rédaction suffisamment claire et précise des SMS, comme préconisée ci-après, permet d'éviter cet écueil.

L'accession sociale pérenne

Le code de la construction de l'habitation (CCH) prévoit plusieurs types d'accession sociale avec pour chacun des règles et des plafonds de prix et de ressources (PSLA, accession sociale réglementée ou bail réel solidaire BRS).

La notion d'accession abordable n'est pas cadrée par la réglementation. Si une telle notion figure dans le PLU(i), ce dernier doit la définir précisément (plafond de ressources, plafond de prix, clauses anti-spéculatives, primo-accédant) quitte à renvoyer à une délibération spécifique de la collectivité.

À ce jour, le BRS est le seul type de logement en accession dont la vocation sociale est pérenne. Il permet, par ailleurs, d'assurer de manière pérenne un usage à titre de résidence principale.

A contrario, les clauses anti-spéculatives applicables au PSLA, à l'accession sociale réglementée ou celles qui peuvent être imaginées dans le cadre d'une définition locale de l'accession abordable présentent toujours une échéance (généralement 5 à 15 ans) au-delà de laquelle elles ne s'appliquent plus, avec en outre dans l'intervalle des possibilités de dédit associées généralement à des pénalités. Ainsi à moyen, voire à court terme parfois, le logement revient sur le marché libre.

Concrètement, le bail réel solidaire (BRS) permet une dissociation entre le foncier acquis et conservé par l'organisme de foncier solidaire (OFS) et le bâti acquis par le ménage. Il s'adresse aux ménages sous plafond de ressources PSLA. Les acquéreurs louent à l'OFS le foncier pour une redevance que nous recommandons de maintenir sous le seuil de 1€/m² et par mois. Cela permet d'extraire le coût du foncier de la charge supportée par l'acquéreur (par une participation de la collectivité), ou de l'amortir sur une longue durée et de limiter le taux d'effort global des ménages acquéreurs. Le prix de vente au m² des murs est plafonné au prix de vente en PSLA. Le BRS pérennise l'objectif social du logement dans le temps, car le bien ne peut être cédé qu'à une personne physique sous plafond de ressources PSLA avec une recharge du bail à sa durée initiale. La revente s'effectue à un prix réglementé qui varie en

fonction d'un indice, défini lors de l'achat initial, et dans la limite du plafond du prêt social location-accession (PSLA).

La production de BRS n'a pas vocation à se substituer à la production de logements locatifs sociaux, c'est un produit complémentaire de nature, à moyen terme, à réactiver le parcours résidentiel. C'est pourquoi les logements en BRS sont désormais comptabilisés dans l'inventaire des communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Exactement comme pour le LLS, le BRS peut être réalisé en VEFA, soit un bâtiment entier dédié au BRS, soit un bâtiment mixant des logements libres et BRS, par exemple dans le cadre d'obligations de mixité sociale imposées par le PLU(i). Plus de trois cents logements en BRS sont à un stade avancé de développement sur le département et les premières commercialisations ont rencontré un réel succès.

Définitions à faire figurer dans le règlement du PLU

Afin d'éviter des contournements des règles définies dans le PLU(i) et de garantir le maintien des logements sociaux dans la durée, il est préconisé d'employer le terme de « **logement social pérenne** » et de le définir précisément. Le logement social pérenne comprend le « logement locatif social pérenne » et l'« accession sociale pérenne ».

Le « **logement locatif social pérenne** » peut être défini comme un « **logement locatif social faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans, pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux** ».

Le logement en « **accession sociale pérenne** » peut être défini comme un « **logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique** ».

| Appellation | Définition |
|---------------------------------------|---|
| Logement locatif social pérenne | Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans, pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux |
| Logement en accession sociale pérenne | Logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique ¹ |
| Logement social pérenne | Logement locatif social pérenne + logement en accession sociale pérenne |
| Logement en accession sociale | Logement en accession sociale pérenne + PSLA |
| Logement social | Tous les produits ci-dessus + les produits sociaux non pérennes, conventionnés pour une durée limitée (PLS privé, ULS, Loc'Avantages) |
| Programme de logements | Est considéré comme un même programme de logement toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans. |

Il est fortement conseillé de n'utiliser dans le règlement du PLU(i) que les termes figurant dans le tableau ci-dessus, et d'y faire figurer les définitions correspondantes. Tout autre terme (logements

¹ Actuellement, seul le BRS correspond à cette définition

encadrés, logements aidés, logements à vocation sociale, logements destinés aux ménages modestes...) posera des difficultés d'interprétation lors de l'application de la règle.

Rédaction des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés

Différents outils réglementaires du code de l'urbanisme visant à favoriser la production de logement social peuvent être mobilisés :

- des emplacements réservés logements (ERL) (art. L151-41 du Code de l'urbanisme) : il s'agit d'une servitude permettant, sur un terrain, de fixer une part minimale de mixité sociale (locatif ou accession) pouvant aller jusqu'à 100 % de logements sociaux. Un emplacement réservé permet au propriétaire de mettre en demeure la collectivité d'acquérir le terrain.
- des secteurs de mixité sociale (SMS) (art. L151-15 du Code de l'urbanisme) : il s'agit d'un secteur entier (et non de terrains ou parcelles) sur lequel est fixé un seuil exprimé en nombre de logements par opération et en pourcentage de la surface de plancher à partir duquel il doit y avoir une part minimale de logements sociaux.

Points de vigilance

- Comme mentionné supra, le qualificatif « pérenne » permet de garantir que la SMS produira un parc de logements durablement abordables. Sans cette mention, certains logements à vocation sociale temporaire sur de courtes durées (6 ans) pourraient être produits en application de la servitude.
- Pour éviter le morcellement des opérations afin de contourner cette obligation, il est recommandé de préciser dans le PLU(i) qu'est considéré comme un même programme de logement toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans.
- Les seuils planchers doivent être exprimés à la fois en nombre de logements et en surface de plancher pour éviter les programmes comprenant uniquement des petits logements (pour respecter la SMS en nombre de logements), ou à l'inverse uniquement des grands logements (pour respecter la SMS en surface de plancher).
- Lors de la mise en place de ces SMS, il faudra s'assurer qu'elles produisent un nombre de logements sociaux suffisant pour qu'ils puissent être mis en œuvre sans difficulté par les bailleurs sur le plan opérationnel (minimum 3 LLS pour intéresser un bailleur) et que le seuil minimum formulé en logements sociaux soit significatif pour que cette mesure puisse renforcer la production en LLS. Classiquement, plus la taille des opérations est importante, plus les obligations de production de logements sociaux peuvent être élevées. Ex : 25 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 4 logements ou 250 m² de surface de plancher, et 50 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 30 logements ou 2 000 m² de surface de plancher.
- Plutôt que d'imposer une part de logements locatifs sociaux et une part de logements en accession sociale, il est conseillé d'imposer une part globale de logements sociaux (locatif et accession) dont une part minimale de logements locatifs sociaux. Cette rédaction donne plus de souplesse à l'opérateur (qui peut réaliser uniquement du logement locatif social si la taille ou les caractéristiques de l'opération ne permettent pas de créer une large variété de produits) et garantit la production de logements locatifs sociaux dont le département a besoin pour loger ses ménages.

Rédaction type à adopter pour limiter les possibilités de contournement

« Les programmes créant au moins 30 logements ou 2 000 m² de surface de plancher doivent comprendre 65 % de logements sociaux pérennes dont un minimum de 35 % en logements locatifs sociaux pérennes. La surface des logements sociaux devra représenter au minimum 65 % de la surface de plancher de l'opération. »

Les seuils sont à adapter en fonction du contexte local.