

**VILLE DE SAMOËNS**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Procédure de Modification n°2**

**Notice explicative**



# Table des matières

<b>Table des matières</b>	<b>3</b>
<b>1 Contexte de la démarche</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Contexte</b>	<b>6</b>
1.1.1 Contexte communal	6
1.1.2 Contexte réglementaire	6
1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage	6
1.1.4 Objectifs de la modification	7
<b>2 Contenu de la modification</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Synthèse des modifications des OAP</b>	<b>9</b>
2.1.1 OAP n°3 (Les Chenets) : Mise en œuvre d'une décision juridique	10
2.1.2 Création d'une OAP préservation de l'hôtellerie en centre ville	13
<b>2.2 Synthèse des modifications du règlement graphique</b>	<b>17</b>
2.2.1 Création d'un sous-secteur 1AUb1 pour mise en cohérence du règlement écrit et de l'OAP n°4 (Les Saix d'en Haut)	18
2.2.2 Mise en œuvre d'un jugement : changement de zonage UC vers A	20
2.2.3 Protection du commerce : ajout d'une servitude	22
<b>2.3 Synthèse des modifications du règlement écrit</b>	<b>24</b>
2.3.1 Création de règles en faveur des résidences permanentes	25
2.3.1 Arrêté du 31 janvier 2020 coNCernant les sous-destinations	26
2.3.2 Ajout d'un coefficient de pleine terre et évolution des emprises au sol en zones U 26	
2.3.3 Modification de la règle sur le recul entre les bâtiments (Ua, UB, UC)	32
2.3.4 Rajouter l'emprise au sol dans le règlement de la zone Ua	33
2.3.5 Modification du règlement de la zone A	34
2.3.6 Modification de l'Article 11	36
2.3.7 Suppression de la mention des éoliennes	43

<b>2.4 Évolution du rapport de présentation</b>	<b>44</b>
<b>2.5 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	<b>45</b>
<b>2.6 Incidences environnementales de la modification</b>	<b>46</b>
 <b>3 Démarche réglementaire</b>	 <b>47</b>
<b>3.1 Cadre réglementaire de la modification</b>	<b>48</b>
3.1.1 La procédure de modification	48

# 1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

## 1.1 CONTEXTE

### 1.1.1 CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Samoëns, compte 2 286 habitants, elle est la troisième commune des Montagnes du Giffre après Taninges et Mieussy.

Sa localisation, son environnement et sa taille lui confèrent une attractivité multiple :

- Touristique, en particulier lié au domaine skiable mais également à l'ensemble du patrimoine environnemental du territoire ;
- Résidentielle : la commune accueille une offre de logement importante et constitue une réelle polarité d'équipements et de services.

Afin d'ajuster les projets de la commune aux évolutions du territoire, la commune entend conjuguer développement économique et résidentiel tout en veillant à respecter l'équilibre prôné dans le SCoT et le PLU en matière de tourisme, de patrimoine et de logement.



Commune de Samoëns

### 1.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

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

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

### 1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Mairie de Samoëns  
Place des Dents Blanches  
74340 SAMOËNS

## 1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

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

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

Elle porte sur :

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

# 2

## CONTENU DE LA MODIFICATION



## 2.1 SYNTHESE DES MODIFICATIONS DES OAP

Contenu de la modification	OAP concernée	Document du PLU modifié
Passer la bande d'inconstructibilité de 5 à 10m par application d'un jugement	OAP N°3	OAP sectorielle
Création d'une OAP valant règlement pour préserver l'hôtellerie en centre-ville	Nouvelle OAP valant règlement	OAP sectorielle valant règlement ; règlement graphique



### 2.1.1.2 Enjeux et contenu de la modification

Pour préserver le cadre naturel des espaces autour de l'OAP, celle-ci prévoit la préservation des espaces, notamment en bordure du cours d'eau. Une bande inconstructible d'un minimum de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau était inscrite à cet effet dans l'OAP approuvé en 2017.

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

### 2.1.1.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'OAP n°3



## OAP avant modification

### SCHEMA DE PRINCIPES

Le schéma ci-dessous expose les grands principes d'urbanisation du secteur concerné par l'OAP N°3, avec deux grandes emprises : celle qui recevra l'extension de la zone artisanale et celle qui permettra de maintenir la qualité environnementale du site. L'encadré ci-contre énonce en outre les conditions d'ouverture à l'urbanisation qu'il est impératif de respecter en termes de compatibilité.



### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions artisanales qualitatives reprenant l'aspect architectural des constructions existantes dans la ZA
- Respect du principe de desserte de la zone : accès possible par la façade d'accès repérée
- Aménagement à terme du carrefour sur la RD
- Création d'une connexion piétonne à partir du sentier existant
- Maintien du corridor écologique en rive gauche du torrent de la Valentine garantissant la fonctionnalité des connexions nord-sud identifiées sur le secteur
- Maintien également du boisement en bordure de RD907 avec classement en zone naturelle sensible de ces espaces stratégiques
- Préservation du cordon boisé rivulaire et maintien d'une bande inconstructible de 5 mètres minimum, sans aucun aménagement (diagramme ci-contre). Préservation du cordon boisé rivulaire afin de constituer un couvert arboré continu le long du cours d'eau.
- Gestion de l'interface entre le boisement et la zone AUL : création d'un effet de lisière
- Gestion des clôtures : si celle-ci sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, elles devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune
- Gestion de l'éclairage : installation de dispositifs d'éclairage devant permettre de diriger les faisceaux lumineux vers le sol dans un cône de 70° par rapport à la verticale, avec une extinction totale entre minuit et cinq heures
- Intégration des stationnements de préférence à l'arrière des bâtiments avec limitation de l'imperméabilisation des sols

## OAP après modification

### SCHEMA DE PRINCIPES

Le schéma ci-dessous expose les grands principes d'urbanisation du secteur concerné par l'OAP N°3, avec deux grandes emprises : celle qui recevra l'extension de la zone artisanale et celle qui permettra de maintenir la qualité environnementale du site. L'encadré ci-contre énonce en outre les conditions d'ouverture à l'urbanisation qu'il est impératif de respecter en termes de compatibilité.



### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions artisanales qualitatives reprenant l'aspect architectural des constructions existantes dans la ZA
- Respect du principe de desserte de la zone : accès possible par la façade d'accès repérée
- Aménagement à terme du carrefour sur la RD
- Création d'une connexion piétonne à partir du sentier existant
- Maintien du corridor écologique en rive gauche du torrent de la Valentine garantissant la fonctionnalité des connexions nord-sud identifiées sur le secteur
- Maintien également du boisement en bordure de RD907 avec classement en zone naturelle sensible de ces espaces stratégiques
- Préservation du cordon boisé rivulaire et maintien d'une bande inconstructible de 10 mètres minimum, sans aucun aménagement (diagramme ci-contre). Préservation du cordon boisé rivulaire afin de constituer un couvert arboré continu le long du cours d'eau.
- Gestion de l'interface entre le boisement et la zone AUL : création d'un effet de lisière
- Gestion des clôtures : si celle-ci sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, elles devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune
- Gestion de l'éclairage : installation de dispositifs d'éclairage devant permettre de diriger les faisceaux lumineux vers le sol dans un cône de 70° par rapport à la verticale, avec une extinction totale entre minuit et cinq heures
- Intégration des stationnements de préférence à l'arrière des bâtiments avec limitation de l'imperméabilisation des sols



## 2.1.2 CREATION D'UNE OAP PRESERVATION DE L'HOTELLERIE EN CENTRE VILLE

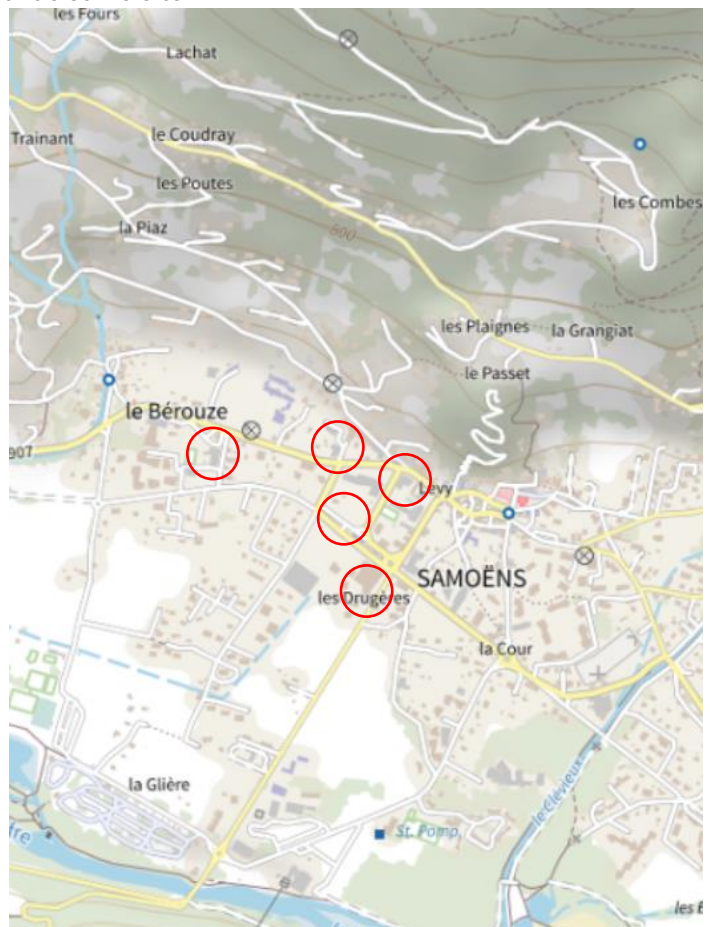
### 2.1.2.1 Contexte

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

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

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

#### Localisation, identification au PLU actuel et vue sur le site



### 2.1.2.2 Enjeux et contenu de la modification

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

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

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

Cette règle sera respectée dans plusieurs cas :

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

### 2.1.2.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

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

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

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

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

#### 2.la mixité fonctionnelle et sociale.

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

#### 3.la qualité environnementale et prévention des risques.

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

#### 4.les besoins en matière de stationnement.

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

#### 5.la desserte par les transports en commun.

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

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

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

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

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

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

## OAP après modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
OAP N°5 PRESERVATION DE L'HOTELLERIE EN CENTRE-VILLE	
<p><b>SITUATION</b></p> <p>Le centre-ville compte actuellement 4 sites hôteliers qui constituent une offre attractive avec un taux d'occupation compris entre 35% l'hiver et 65% l'été (chiffres 2023-2024). En cela, ils participent pleinement à la vie économique de la commune et au dynamisme des commerces du centre-ville. Au contraire des résidences secondaires, ces sites favorisent une présence régulière tout au long de l'année. L'enjeu du maintien de ces activités est mis en avant dans le cadre de l'étude de dynamisme du centre-ville réalisé par la municipalité.</p>	
	<p><b>OBJECTIFS ET ENJEUX</b></p> <p>Les tènements fonciers qu'occupent les sites hôteliers représentent un potentiel de développement, et les zones Ua et Ub autorisent le changement de destination, en particulier vers le logement. La présence de logements principaux ou secondaires ne peut pas être réglementée. Ceci pose le risque de perdre les activités hôtelières du centre et par effet induit la vitalité économique et humaine.</p> <p>Cette OAP a pour objectif de maintenir l'offre hôtelière présente dans le centre-ville, sans pour autant limiter l'implantation d'autres occupations. En cas d'évolution de l'occupation de l'espace, une surface équivalente doit être conservée dans la nouvelle occupation. Il est donc possible de créer une nouvelle occupation sur ces sites à condition de maintenir ou reconstruire une surface identique d'hôtellerie.</p> <p><b>PREVISIONS DU PLU</b></p> <p>Ces secteurs situés au coeur du centre bourg du village sont les garants d'une activité économique et de la dynamique hôtelière de la commune. L'objectif principal de la commune est de permettre l'évolution de ces secteurs tout en préservant le nombre de lits actuels. Il s'agit de préserver l'équilibre entre les dynamiques de développement de la commune et l'activité hôtelière.</p>



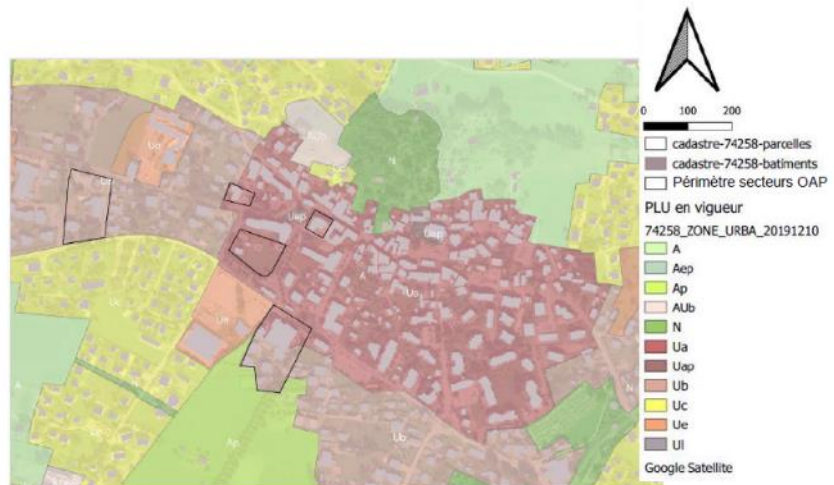
## CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

OAP valant règlement (article R151-8 du code de l'urbanisme)

Superficie du site de l'OAP :

Classement des sites en zone UA et UB

La condition d'ouverture à l'urbanisation des secteurs présents dans l'OAP est la suivant : Conserver à minima le nombre de lit existant et présent dans les hôtels situés dans les secteurs d'OAP détaillés précédemment. Les futurs projets d'aménagement situés sur ces secteurs d'OAP devront obligatoirement respecter la surface existante avant projet.



Le reste de l'OAP figure dans le document OAP joint à la notice.



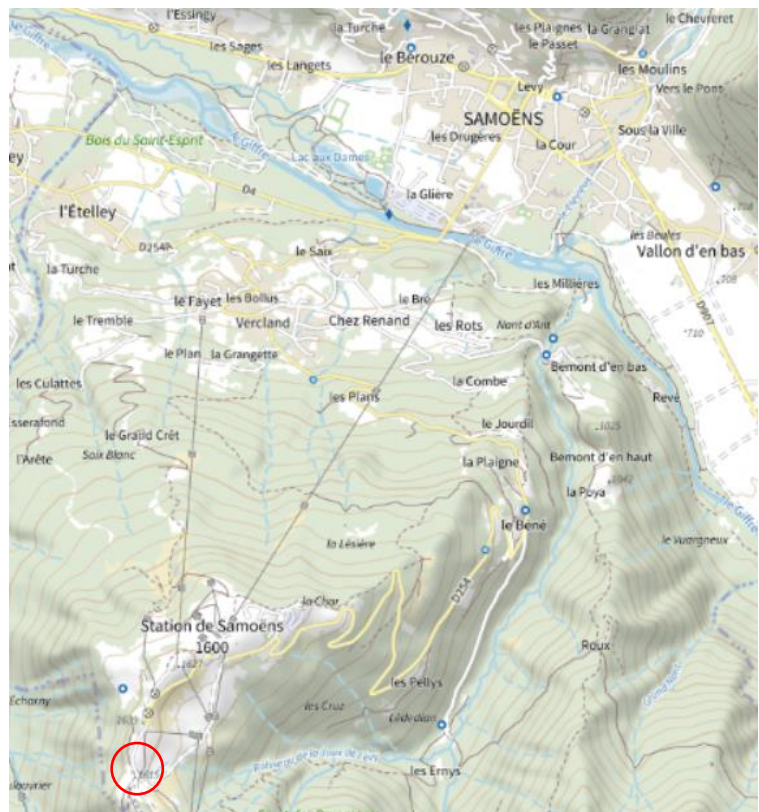
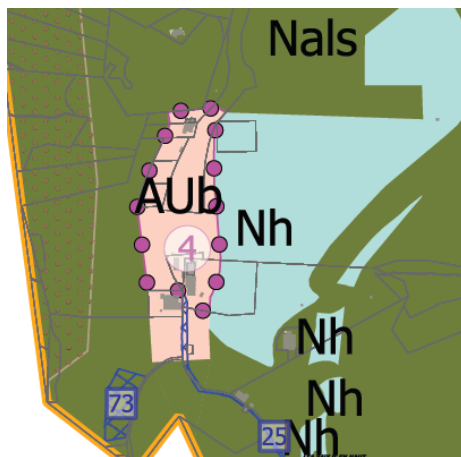
## 2.2 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Contenu de la modification	Secteur concerné	Document du PLU modifié
Création d'un sous-secteur 1AUb1	Zone 1AUb	Règlement graphique
Changement de zonage (UC vers A) par application d'un jugement	F5711, F5716, F5829	Règlement graphique
Ajout d'une servitude de protection du commerce	G1958	Règlement graphique

## 2.2.1 CREATION D'UN SOUS-SECTEUR 1AUB1 POUR MISE EN COHERENCE DU REGLEMENT ECRIT ET DE L'OAP N°4 (LES SAIX D'EN HAUT)

### 2.2.1.1 Contexte

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



Localisation, identification au PLU actuel et vue sur le site

### 2.2.1.2 Enjeux et contenu de la modification

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

Dans le cas de cette incohérence, le règlement écrit prévaut limitant les hauteurs aux Saix à R+2+C. Pour réaliser le projet souhaité par la commune, le règlement écrit doit être modifié. Cependant, le changement de limitation des hauteurs doit s'appliquer uniquement à l'OAP des Saix et pas à celle des Drugères. Il est proposé de **modifier le règlement graphique de l'OAP des Saix de AUB à AUB1**. Ainsi le nouveau zonage AUB1

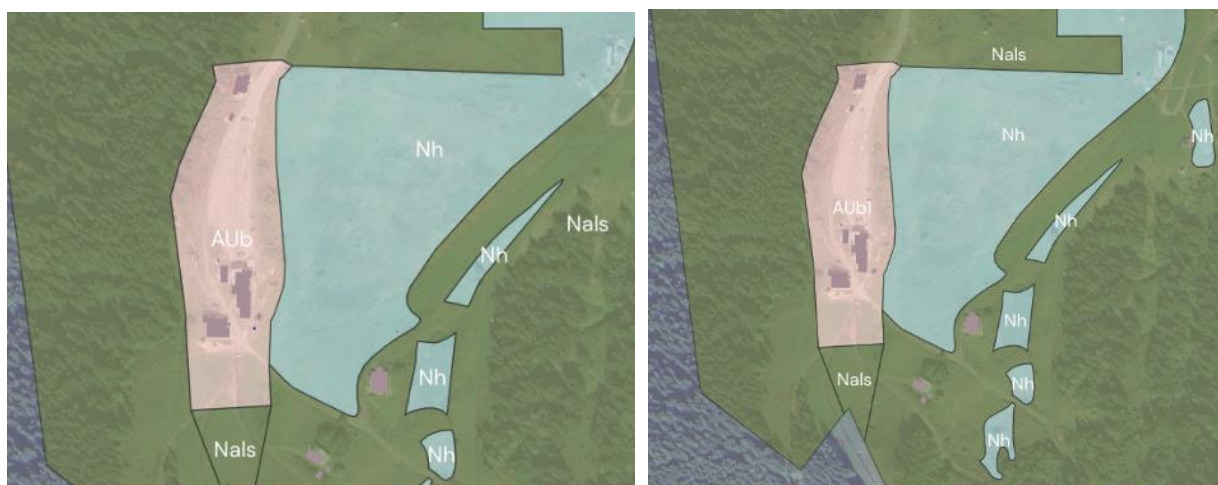
autorisera dans le règlement écrit la hauteur de bâti de R+4/R+5. Cette modification permet de supprimer l'incohérence entre le règlement écrit et l'OAP des Saix, ainsi que de différencier le règlement de l'OAP des Saix à celle des Drugères pour assurer que les projets communaux puissent se réaliser.

### 2.2.1.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Création d'un sous-secteur Aub1
- Inscription dans le règlement écrit d'une hauteur de R+4 à R+5 pour la zone Aub1

#### Règlement graphique AVANT et APRES modification



#### Extrait du règlement écrit AVANT modification (article 10)

Extrait du règlement actuel de la zone Aub

##### **ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

#### Extrait du règlement écrit APRES modification (article 10)

##### **ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

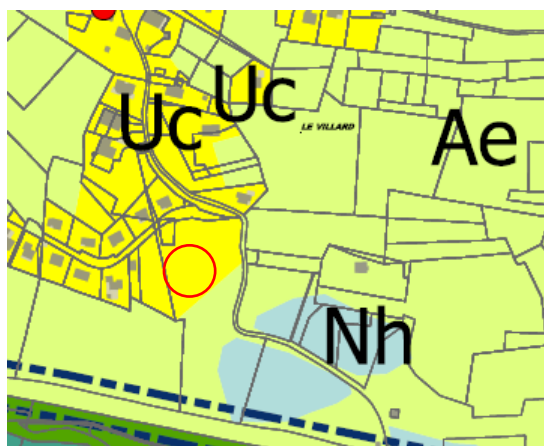
Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## 2.2.2 MISE EN ŒUVRE D'UN JUGEMENT : CHANGEMENT DE ZONAGE UC VERS A

### 2.2.2.1 Contexte

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

La modification vise à l'application de ce jugement.



Localisation et identification au PLU actuel

### 2.2.2.2 Enjeux et contenu de la modification

Le terrain concerné par la modification est composé de 3 parcelles, d'une superficie totale de 0,53 ha. Situées en continuité d'une zone résidentielle, les parcelles ne sont pas bâties.

Par décision en date du 8 juin 2023, le juge du tribunal administratif de Grenoble a annulé le classement de ces parcelles et enjoint la commune à procéder à une évolution de son document d'urbanisme pour les reclasser en zone A.

La surface constructible de ces parcelles non-bâties est jugée trop importante. De plus la proximité de ces parcelles avec un espace naturel à intérêt paysager est questionnée. L'urbanisation dans ce secteur est considérée contraire aux objectifs de densification du centre-bourg tel qu'exposés dans le PADD.

Il est donc proposé de passer les parcelles F5711 et F5829 en zone A, ainsi que la partie de la parcelle F5716 actuellement classée Uc en A.





### 2.2.2.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Passage des parcelles F5711, F5716, F5829 de Uc vers A

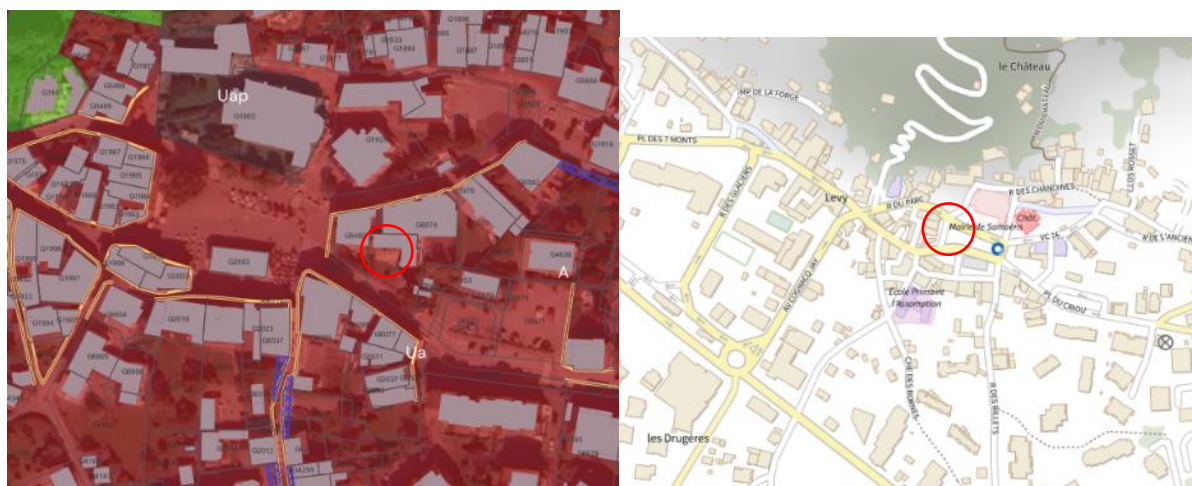
#### Règlement graphique AVANT et APRES modification



## 2.2.3 PROTECTION DU COMMERCE : AJOUT D'UNE SERVITUDE

### 2.2.3.1 Contexte

La commune souhaite ajouter au règlement graphique une servitude de protection d'un commerce existant. La servitude vient compléter celles existantes sur le secteur.



**Localisation et identification au PLU actuel**

### 2.2.3.2 Enjeux et contenu de la modification

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

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

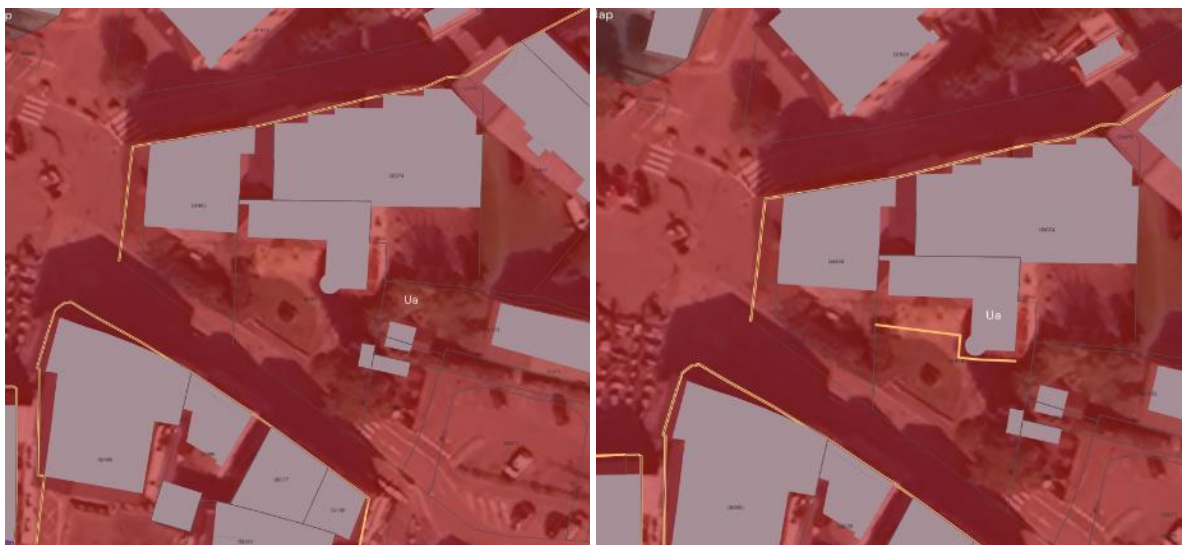
La parcelle fait l'objet de projet de mutations et la ville souhaite imposer en rez-de-chaussée du futur immeuble un espace commercial qui viendra renforcer l'offre existante et participer pleinement à la redynamisation du centre village tel qu'initié avec l'étude menée en 2023

### 2.2.3.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Inscription d'un linéaire commercial sur la parcelle G1958

#### Règlement graphique AVANT et APRES modification



## 2.3 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Zones visées	Article	Objet
UA / UB / UC	3	Imposer un minimum de logements aidés
Toutes zones	1 et 2	Application de l'arrêté du 31 Janvier 2020
Ua, Uap, Ub, Uc, Uch	9, 13	Définir la pleine terre et ajouter un coefficient de pleine terre et évolutions des emprises au sol
Ua, Uap, Ub, Uc, Uch	8	Imposer un espace de recul entre 2 bâtiments
Ua	2	Rajouter l'emprise au sol
A	1	Précision des bâtiments interdits
A	2	Modifier les bâtiments qui peuvent changer de destination
A	8	Ajouter un CES pour l'extension des bâtiments
Toutes zones	11	Modifier le règlement des façades, toitures et éléments bioclimatiques
A	2	Suppression de la mention des éoliennes



## 2.3.1 CREATION DE REGLES EN FAVEUR DES RESIDENCES PERMANENTES

### 2.3.1.1 Contexte

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

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

### 2.3.1.2 Contenu de la modification

Cette modification prévoit de modifier le règlement écrit afin d'imposer un taux de logement aidé<sup>1</sup> minimum. Elle rappelle également que le logement aidé est défini par l'article L302-5 du Code de la Construction et vise :

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

### 2.3.1.3 Evolution des documents

Modification apportée :

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

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

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

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

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

---

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

## **2.3.1 ARRETE DU 31 JANVIER 2020 CONCERNANT LES SOUS-DESTINATIONS**

### **2.3.1.1 Enjeux et contenu de la modification**

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

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

- Hôtels : elle recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
- Autres hébergements touristiques : elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

### **2.3.1.2 Evolution des documents**

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

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

## **2.3.2 AJOUT D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE ET EVOLUTION DES EMPRISES AU SOL EN ZONES U**

### **2.3.2.1 Enjeux et contenu de la modification**

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

En l'état actuel, seule l'emprise au sol et une part d'espaces végétalisés règlementée par rapport aux espaces non bâtis sont inscrits dans le PLU. De fait, la part d'espace végétalisé peut être fortement réduite dès lors que l'emprise maximale est atteinte.

La commune souhaite aujourd'hui retravailler ces différents coefficients afin de mieux répondre aux enjeux de densification, de perméabilité, d'artificialisation et de qualité paysagère de sa trame urbaine. Cette évolution fait également écho au travail mené sur la requalification du centre village qui envisage de redonner à la nature une place dans la centralité et les espaces publics.

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

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

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

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

2.3.2.2 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification des règlements relatifs aux emprises, espaces verts et pleine terre en zone U
- Définition de la pleine terre

Ajout de la définition suivante au règlement écrit

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

- > son revêtement est perméable ;
- > sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- > il doit être végétalisé et/ou peut recevoir des plantations. Ne sont pas considérés comme espace de pleine terre les surfaces situées sous des balcons ou éléments en saillie par rapport au nu de la façade, dès lors que ces derniers sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède 0,5 mètres par rapport au nu de la façade.

Synthèse des évolutions au sein des articles 9 et 13

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

**Extrait du règlement écrit AVANT modification - article Ua9**

**ARTICLE Ua 9 :      EMPRISE AU SOL**

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

En secteurs Uap, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

**Extrait du règlement écrit APRES modification - article Ua9)**

**ARTICLE Ua 9 :      EMPRISE AU SOL**

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

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

**Extrait du règlement écrit AVANT procédure - article Ua13**

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

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

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

- les arbres de hautes tiges devront être des feuillus ou des fruitiers d'essence locale
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'essences locales.

**Extrait du règlement écrit APRES procédure - article Ua 13**

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

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

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

- Les arbres de hautes tiges devront être des feuillus ou des fruitiers d'essence locale
- Les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- Les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'espèce locales.

Coefficient de pleine terre :

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

> son revêtement est perméable ;

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

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

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

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

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

### **Extrait du règlement écrit AVANT procédure - article Ub13, Uc13, Ud13**

#### **ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

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

- les arbres de hautes tiges devront être des feuillus ou des fruitiers d'essence locale
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'essences locales.

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

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

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

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

- Les arbres de hautes tiges devront être des feuillus ou des fruitiers d'essence locale
- Les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- Les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'espèce locales.

Coefficient de pleine terre :

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

> son revêtement est perméable ;

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

> il doit être végétalisé et/ou peut recevoir des plantations. Ne sont pas considérés comme espace de pleine terre les surfaces situées sous des balcons ou éléments en saillie par rapport au nu de la façade, dès lors

que ces derniers sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède 0,5 mètres.

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

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



## 2.3.3 MODIFICATION DE LA REGLE SUR LE REcul ENTRE LES BATIMENTS (UA, UB, UC)

### 2.3.3.1 Enjeux et contenu de la modification

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

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

### 2.3.3.2 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'article 8 (Recul entre constructions)

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

#### **Extrait du règlement écrit AVANT modification (article 8)**

Extrait du règlement écrit actuel :

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

Article non réglementé.

#### **Extrait du règlement écrit après modification (article 8)**

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

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



## 2.3.4 RAJOUTER L'EMPRISE AU SOL DANS LE REGLEMENT DE LA ZONE UA

### 2.3.4.1 Enjeux et contenu de la modification

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

Limiter l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle revient à réduire les droits à construire et à préserver des espaces ouverts sur les parcelles. Dans la rédaction actuelle du règlement, l'article ne mentionne pas que la surface de 20m<sup>2</sup> correspond à l'**emprise au sol** mais uniquement à la surface de plancher. **La modification propose d'ajouter la mention « emprise au sol ».** C'est-à-dire que les constructions de type annexes non habitables et les piscines de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés dans cette zone.

#### Evolution des documents

Modifications apportées :

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

#### Extrait du règlement écrit AVANT modification (article 2)

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

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

Les annexes non habitables de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum sont autorisées, et une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

#### Extrait du règlement écrit APRES modification (article 2)

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

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

Les annexes non habitables de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou emprise au sol maximum** sont autorisées, et une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

## 2.3.5 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

### 2.3.5.1 Enjeux et contenu de la modification

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

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

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

### 2.3.5.2 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'article 1 (Interdit) de la zone A
- Modification de l'article 8 de la zone A

**Extrait du règlement écrit AVANT et APRES modification (article 1)**

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Dans le secteur Ap, pour des raisons de sauvegarde des paysages, toutes constructions agricoles ou d'exploitation forestière sont strictement interdites, annexes comprises. Néanmoins les annexes existantes en secteur Ap peuvent être réhabilitées dans le volume sans extension ni modification.
- Dans le secteur Aei, pour des raisons de sauvegarde des nappes phréatiques, toutes constructions agricoles ou d'exploitation forestière sont strictement interdites, annexes comprises.
- Dans le secteur Aep, pour des raisons de sauvegarde du paysage, tous bâtiments et toutes constructions agricoles ou d'exploitation forestière y compris annexes, granges, parkings ou autre construction sont strictement interdites.

#### **ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Dans le secteur Ap, pour des raisons de sauvegarde des paysages, toutes constructions et tous bâtiments sont strictement interdites, annexes comprises. Néanmoins les annexes existantes en secteur Ap peuvent être réhabilitées dans le volume sans extension ni modification.
- Dans le secteur Aei, pour des raisons de sauvegarde des nappes phréatiques, toutes constructions et tous bâtiments sont strictement interdites, annexes comprises.
- Dans le secteur Aep, pour des raisons de sauvegarde du paysage, tous bâtiments et toutes constructions y compris annexes, granges, parkings ou autres constructions sont strictement interdites.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 9

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

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

- De ne pas excéder 20 % de la surface de plancher, en une ou plusieurs fois
- De disposer d'une surface de plancher minimale de l'habitation avant extension de 50 m<sup>2</sup>

## 2.3.6 MODIFICATION DE L'ARTICLE 11

### 2.3.6.1 Enjeux et contenu de la modification

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

- clarifier son application notamment en faveur d'une meilleure prise en compte architecturale
- rectifier la gestion des matériaux spécifiques. **Il est proposé d'intégrer des apparences générales dans le texte** pour remplacer les matériaux spécifiques. Ceci permet de maintenir la cohérence paysagère du bâti dans le règlement sans prescrire l'utilisation de matériaux spécifiques.
- Intégrer de nouveaux éléments de préservation relatif au patrimoine vernaculaire : initialement prévue comme un travail spécifique aux chapelles, il a été finalement retenu des dispositions plus larges visant l'ensemble du patrimoine. L'objectif étant de maintenir la qualité architecturale et patrimoniale actuelle des constructions répertoriées dans le patrimoine de la commune.

### 2.3.6.2 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'article 11

**Extrait du règlement écrit APRES modification (article 11)**  
**Proposition d'un article 11 toutes zones (exemple pris sur la zone Ua)**

Règlement en vigueur	Projet de règlement
<p><b>Dispositions générales et particulières</b></p> <p>En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.</p> <p>Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.</p> <p>Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.</p> <p>Les enrochements seront obligatoirement de teinte grise.</p>	<p><b>Dispositions générales</b></p> <p>Afin de préserver les qualités paysagères du site, que ce soit en milieu urbanisé, agricole ou naturel, les installations et constructions nouvelles, tout comme les extensions, devront être dimensionnées, positionnées et traitées de manière à ne pas porter atteinte aux éléments environnants.</p> <p>Elles devront respecter les principes d'implantation de l'architecture traditionnelle de Samoëns, utiliser des matériaux traditionnels locaux et des teintes s'harmonisant avec leur environnement.</p> <p>Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.</p>

<p><b>Dispositions particulières</b>  Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.  Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.  Les enrochements seront obligatoirement de teinte grise.</p>	<p><b>Volume des constructions et des terrassements</b>  Il pourra être exigé de dissimuler les annexes neuves légères de type cabane de jardin, silos ou cuves à combustible non enterrés, locaux techniques, couverture de piscine, bac à composte, locaux poubelles à la vue depuis l'espace public.  Les constructions développant une architecture de « pastiche » ou étrangère à la région sont interdites.  Les nouvelles constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur composition générale et leur accès doivent impérativement s'adapter au terrain naturel, sans engendrer d'opération de décaissement et de remblaiement important.  Les enrochements seront obligatoirement de teinte grise.</p>
<p><b>Façades</b>  La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les teintes seront déterminées en accord avec la commune, sur échantillons, avant réalisation.  Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings etc ...  Les façades, devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants et notamment les détails architecturaux (maçonnerie en pierre, crépissage, détails des balustrades, bardages, huisseries de teinte foncée, proportion des ouvertures, rapport des pleins et des vides, etc...)</p>	<p><b>Façades</b>  <i>Composition générale et finition</i>  L'unité architecturale de chaque bâtiment existant devra être respectée et mise en valeur.  La teinte générale et la composition des constructions doit être en harmonie avec les autres éléments bâtis environnants. Les teintes définitives et la finition des enduits seront déterminées en accord avec la commune, sur échantillons, avant réalisation.</p> <div data-bbox="678 1025 1343 1413" data-label="Image"> </div> <p><i>Façade ordonnancée, composée en travées.</i>  <i>Façade « déconstruite », sans composition</i></p> <p>Les façades en pierres à bâtir - ou en matériaux de construction destinés à être enduit - devront être enduites avec un enduit traditionnel à la chaux adapté. Les pierres apparentes isolées sont interdites.</p> <p>Si les pierres d'encadrement et de chaînage d'angle sont suffisamment saillantes – présentant un décalage par rapport au reste de la maçonnerie – elles pourront être laissées apparentes sous la condition que l'enduit vienne « mourir » sur les pierres, sans effet de surépaisseur.</p> <p>Les façades en pierre de tailles, ainsi que les éléments de modénature en pierre de taille finement sculptés doivent être laissés apparents avec éventuellement un rejointoiement très fin au mortier de chaux naturel.</p>

	<p>Le recouvrement à la peinture des éléments en pierre de taille est interdit.</p> <p>Pour les nouvelles constructions et les rénovations de façade, la composition des habitations ne doit pas être en rupture avec les structures existantes. Les parties maçonnées des constructions devront recevoir pour le rez-de-chaussée un traitement par enduit et/ou crépi ou par un soubassement en pierre (les matériaux d'imitation béton matricé sont proscrits) selon la meilleure intégration urbaine et paysagère. Les étages supérieurs seront habillés par des lames verticales en résineux non raboté de deux largeurs minimum avec des lames de 15 cm minimum. Les bardages à lames verticales des fermes traditionnelles doivent être au maximum conservés et entretenus.</p> <p>Sont interdit en façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux d'imitation,</li> <li>- Les éléments de décors « pastiche »,</li> <li>- L'utilisation « brute » de matériaux destinés à être enduit (type brique à enduire, parpaing préfabriqué, bloc de béton cellulaire etc.),</li> </ul> <p><i>Les ouvertures et percements</i></p> <p>Les ouvertures et les percements d'une même construction devront être bien proportionnés entre eux et composés dans un souci d'homogénéité et d'harmonie.</p> <p>Une seule typologie de forme d'ouverture ou de percement sera acceptée par bâtiment ou niveau de bâtiment pour les plus importants ou ceux comportant un rez-de-chaussée commercial.</p> <p>Dans le cadre des bâtiments existants, la création de nouveau percement reste possible, néanmoins ces derniers devront respecter la composition générale de la construction, être cohérents et en alignement avec les travées existantes et conserver des proportions plus hautes que larges. Elle se fera notamment par duplication d'éléments déjà existants sur la façade.</p> <p>Pour les bâtiments existants : dans le cadre de la réhabilitation complète, la règle pour les nouvelles constructions est à prendre en compte.</p> <p>Pour un simple ravalement, les matériaux seront conservés.</p> <p><i>Les menuiseries</i></p> <p>Un même bâtiment devra présenter un seul type de menuiseries que ce soit en termes de matériaux, de profils ou de teinte. Seules la (les) porte(s) d'entrée ou la (les) porte(s) de garage pourront être traitée de manière différente.</p> <p>Les menuiseries seront de préférence en bois (brut, peint ou lazuré). Elles présenteront une partition cohérente sur l'ensemble de la construction.</p> <p>Les volets en matière plastique sont interdits.</p> <p>Les volets savoyards en bois des constructions existantes seront maintenus en place ou dans la mesure du possible, restaurés. Les</p>
--	---

	<p>caissons des volets roulants doivent être intégrés à l'épaisseur des murs.</p> <p><i>Les balcons</i>  Les garde-corps des constructions nouvelles devront être traités en harmonie avec la façade du bâtiment lui-même et le bâti environnant. Une inspiration de la culture locale sera recherchée. Les garde-corps en produits verrier, en produit plastique ou réfléchissant sont interdits.</p> <p>Les garde-corps des balcons des constructions traditionnelles, à barreaudages carré ou en planches découpées, seront conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine.</p> <p>Les garde-corps des balcons seront édifiés avec des bardages à lames verticales et traités en claire-voie avec utilisation de la même essence que le bardage. Les nez de dalle des balcons maçonnés seront habillés.</p> <p><i>Les éléments rapportés en façade</i>  Les éléments d'équipement de la construction prévus en façade de type pompe à chaleur devront être habillés ou bien invisibles depuis l'espace public.</p> <p><u>Clôtures, parapets et murs de soutènement, haies</u>  Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent éviter toute parcellisation du paysage.</p> <p>Dans les hameaux et les constructions isolées, si la mise en œuvre d'une clôture s'avère nécessaire, celle-ci doit être légère, ne pas entraver la perception du paysage et sera composée uniquement de poteaux bois et de fils de fer tendu ne dépassant pas 1,5 mètres de hauteurs ou d'une haie végétale d'espèces locales variées (noisetiers, charmillles, aubépines, ifs, etc.) ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.</p> <p>Les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut entre 0,50 et 0,80 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie de type palissade bois, grillage ou barreaudage métallique. L'ensemble (mur bahut + claire-voie) ne pouvant dépasser 1,50 mètre.</p> <p>Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété.</p> <p>Les portails seront en harmonie avec les clôtures dont ils font partie. Ils doivent être de composition sobre en métal ou en bois. Les portails en matière plastique sont interdits.</p> <p>En bordures de voirie publique, la hauteur totale de la clôture pourra être limitée à 0,80 mètre dans les cas où elle pourrait constituer un danger pour la sécurité des usagers ou une limitation de la visibilité.</p> <p>Lorsque les clôtures existantes présentent une unité architecturale avec l'édifice de la parcelle, dans leur composition, leurs matériaux et/ou leurs teintes, ces dernières seront conservées et restaurées.</p>
--	--



	<p>Les murs de clôture, les parapets le long des voies et les murs de soutènement en pierre à bâtir hourdées au mortier de chaux doivent être conservés et restaurés.</p> <p>Les clôtures en « pierres plantes » devront être conservées et entretenues.</p>
<p><b>Toitures</b></p> <p>Les toitures seront à deux pans minimum. La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être supérieure ou égale à 40 %.</p> <p>Afin d'améliorer l'impact de la construction par rapport au terrain naturel on pourra autoriser les toitures terrasses en cas de nécessité topographique et fonctionnelle.</p> <p>Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé (ardoises, tuiles grises ou tôles prélaquées gris anthracite). Un nuancier est à disposition en mairie. Les tuiles rouges sont interdites.</p> <p>Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées. Par ailleurs, les cheminées devront être implantées proches du faîtage et les caissons de volets roulants intégrés dans l'épaisseur des murs.</p> <p>Les balcons seront obligatoirement couverts par les saillis de toiture.</p> <p>Le faîtage aura le même sens et la même orientation que les constructions environnantes.</p> <p>Il pourra être dérogé à cette règle pour les bâtiments autres que les maisons d'habitations si la configuration et la destination du bâtiment le nécessite.</p> <p>Les débords de toitures seront proportionnels à la hauteur et au volume de la construction.</p>	<p><b>Toitures</b></p> <p><i>Forme des toitures</i></p> <p>Les toitures seront à deux pans minimum. La pente de la toiture devra s'harmoniser avec les pentes des constructions voisines et sera dans tous les cas supérieure ou égale à 40 %. Il pourra être dérogé à cette règle si 50% des toitures annexes supportent un pourcentage différent.</p> <p>Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les volumes secondaires, les volumes en extension et/ou les éléments de raccord entre deux volumes principaux dans la mesure où la topographie du site et l'aspect fonctionnel le nécessitent.</p> <p>Le faîtage de la couverture sera dans le même sens que les constructions environnantes.</p> <p>Les saillis de toiture devront obligatoirement couvrir les balcons et galeries extérieures.</p> <p>Les débords des toitures, obligatoires, seront proportionnels à la hauteur et au volume de la construction. Ils devront être de 0.80 mètres minimum, sauf impossibilité technique. Les arrêts de neige et les égouts de toiture sont obligatoires.</p> <p>L'épaisseur des rives doit être minimisée : un minimum de 15 centimètres entre le bord extérieur des chevrons et le bord intérieur de la bande de rives devra être respectée.</p> <p>La création de terrasses de type « tropéziennes » est interdite.</p> <div data-bbox="683 1240 1008 1550" data-label="Image"> </div> <p><i>Terasse tropézienne</i></p> <p>Les formes et les dispositions des couvertures des bâtiments traditionnels existants et de leurs annexes (granges et greniers) seront conservés.</p> <p><i>Matériaux de la couverture</i></p> <p>Un seul type de matériau de couverture sera autorisé par construction.</p> <p>Les matériaux de couverture autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les tavaillons ;</li> <li>- Les lauzes ;</li> <li>- Les tôles prélaquées de teinte pierre, gris anthracite ou zinc naturel ;</li> </ul>



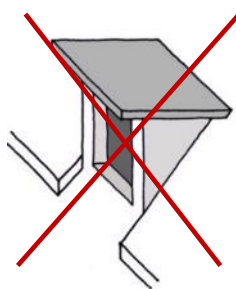
- Les couvertures en tuiles (non rouge) ;
- Les ardoises ;

Dans le cadre de travaux d'entretien (dont la surface traitée est inférieure à 30 % de la couverture totale), le matériau de couverture en place pourra être remployé dans la mesure où son utilisation est autorisée par la loi.

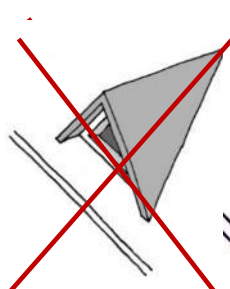
Dans le cas du prolongement d'une toiture existante, un toit à un pan pourra être admis.

#### *Les ouvertures en toiture*

La création de lucarnes de type chien-assis et outeau est interdite sur le bâti existant comme sur le neuf.



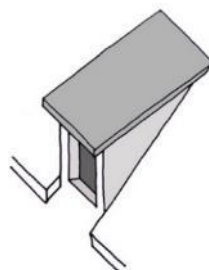
*chien-assis*



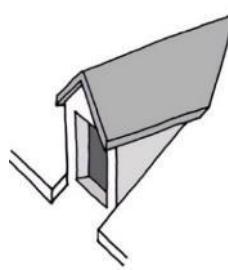
*outeau*



*châssis de toit*



*lucarne rampante*



*jacobine*

La création de châssis de toit, intégré dans le pan de toiture, est autorisée en nombre limité et dans le respect de la composition générale de l'architecture (alignement sur les travées existantes par exemple). La création de lucarnes rampantes et de jacobines est également autorisée, à raison d'une seule par pan de toiture, avec une largeur maximale de 2 mètres, (mesure prise de la toiture des lucarnes ou des jacobines). Par ailleurs, elles doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble.

#### *Autres éléments de la toiture*

Les sorties de cheminées doivent être habillées (les sorties inox sont proscrites).

Les souches des cheminées devront présenter un traitement (teinte et matériaux) en harmonie avec celui de la façade et de la toiture de la construction.

	<p>Les panneaux solaires, qu'ils soient thermiques ou photovoltaïques, doivent être considérés et traités comme faisant partie de l'enveloppe architecturale de l'édifice.</p> <p>La mise en place de panneaux solaires sera privilégiée sur les pans de couverture les moins visibles depuis l'espace public, et de préférence sur les annexes où ils pourront occuper l'intégralité d'un pan. Ils seront regroupés en bande en partie basse, à proximité de l'égout, ou haute, à proximité du faitage de manière à simuler une verrière et à éviter le « mitage » de la couverture.</p> <p>Les panneaux solaires rapportés sont interdits sur les couvertures en tavaillons, en ardoises ou en lauzes existantes.</p> <p>Dans le cadre d'une rénovation thermique par une isolation extérieure, possibilité de déroger aux règles de recul des articles 6 et 7 sauf pour les secteurs aux abords des monuments historiques.</p>
<p><b>Ordures ménagères</b></p> <p>Pour le ramassage des ordures ménagères, on se conformera aux prescriptions déterminées par l'autorité organisatrice.</p>	
<p><b>Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général</b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p>	
<p>ℓ</p>	<p><b>La conservation des éléments vernaculaires</b></p> <p><u>Dallages extérieurs anciens</u></p> <p>Les dallages des « courtines » en pierres plates devront être conservés et entretenus. <u>Le « petit » patrimoine</u></p> <p>Les éléments faisant partie du « petit » patrimoine, telle que les lavoirs, les puits, les fours à pain, les oratoires, les fontaines, les croix de chemin entre autres, sont à préserver et à restaurer dans leurs dispositions traditionnelles.</p> <p><u>Les granges et les greniers</u></p> <p>Les granges et les greniers seront conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine.</p> <p>La transformation de ces dépendances en habitation ne sera possible que dans le strict respect de l'ensemble des règles du présent article et sous la condition que les éventuels nouveaux percements ne portent pas atteinte à l'aspect général de la construction et à son identité.</p>

## 2.3.7 SUPPRESSION DE LA MENTION DES ÉOLIENNES

### 2.3.7.1 Enjeux et contenu de la modification

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

La ville de Samoëns ne souhaite plus autoriser les éoliennes dans cette zone. Il convient donc de supprimer la mention « **Les éoliennes** » dans l'article 2 de la Zone Agricole du règlement du PLU.

#### Evolution des documents

Modifications apportées :

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

#### Extrait du règlement écrit AVANT modification (article 2)

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

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

.

#### Extrait du règlement écrit après modification (article 2)

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

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

## 2.4 ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLU.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

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

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

## **2.5 COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

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

## 2.6 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Le projet de modification n'induit pas de changement majeur des zones susceptibles de se développer. Par ailleurs, l'ensemble des secteurs concernés par la présente modification sont d'ores et déjà inscrits en zone U ou AU au sein du PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Aucune évolution n'est attendue sur des prescriptions relatives aux risques, aux paysages ou à l'environnement naturel.

A l'inverse, le PLU propose des mesures de valorisation des paysages et de l'environnement :

- Recul augmenté autour de la rivière sur l'OAP des Chenêts
- Mise en place de coefficient de pleine terre
- Préservation d'éléments patrimoniaux supplémentaires

# 3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

## **3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION**

### **3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

#### **3.1.1.1 Cadrage réglementaire**

La procédure de modification du PLU est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure s'applique dès lors que les modifications envisagées ont pour effet :

- Soit de majorer réglementairement de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles d'emprise au sol, de hauteur, de prospects ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de modification est la procédure appropriée pour mener à bien l'évolution souhaitée du Plan Local d'Urbanisme de Samoëns.



### 3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

#### 1. **Lancement de la procédure**

La procédure de modification est prescrite par arrêté du Maire de Samoëns.

#### 2. **Concertation**

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

#### 3. **Notification aux Personnes Publiques Associées**

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, par le président de l'EPCI ou le maire, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, et au Président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), à la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que les services concernés de la Direction Départementale des Territoires de la Haute Savoie.

#### 4. **Enquête publique**

Préalablement à l'approbation de la modification du PLU, le dossier doit être soumis à enquête publique. L'enquête publique est régie par le code de l'environnement. Elle est d'une durée minimum de 30 jours à laquelle il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport. Le dossier mis à l'enquête contient :

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,
- Les pièces du dossier concernées par la modification (pièces avant et après modification),
- Les avis des personnes publiques associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

#### 5. **Approbation**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire

### 3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

#### **Code l'urbanisme**

Article L153-41

« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

### **Code de l'environnement**

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).