

Samoëns

Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.107-37 du code de l'urbanisme pour un Plan Local d'Urbanisme

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Modification n°2 du PLU

Annexe 2 : Localisation des secteurs visés par la procédure

The logo for VERDI, featuring the word "VERDI" in white capital letters on a dark grey rectangular background. A small red dot is positioned above the "I", and a small red vertical bar is positioned below the "I".

VERDI

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 confère une attractivité multiple :

Touristique, en particulier lié au domaine skiable mais également à l'ensemble du patrimoine environnemental du territoire

Résidentiel : 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 de Samoëns entend conjuguer développement économique et résidentiel tout en veillant à respecter l'équilibre prôné dans le SCoT et le PLU en matière de tourisme, du patrimoine et de logement.

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.

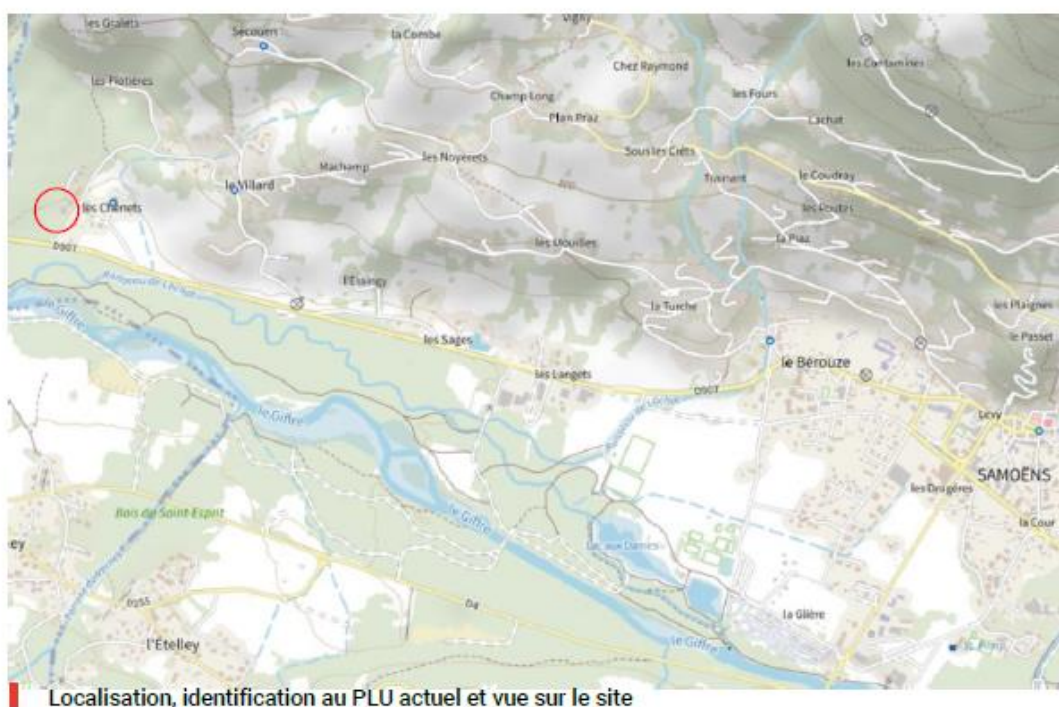
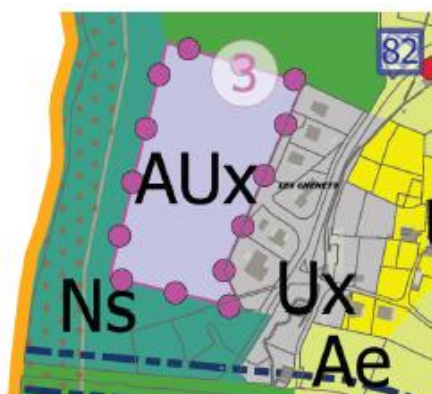
Le territoire n'est pas couvert par un SCoT approuvé. Il est inclus dans le périmètre du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre, (périmètre validé le 22 décembre 2017) qui recouvre 32 communes dont ceux de la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre. Le SCoT est en cours d'élaboration.

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

Localisation des différents points de la modification :

1. OAP 3 Les Chenets
2. OAP Centre-ville/Hôtellerie
3. Création d'un sous-secteur AUb1
4. Changement de zonage UC vers A.

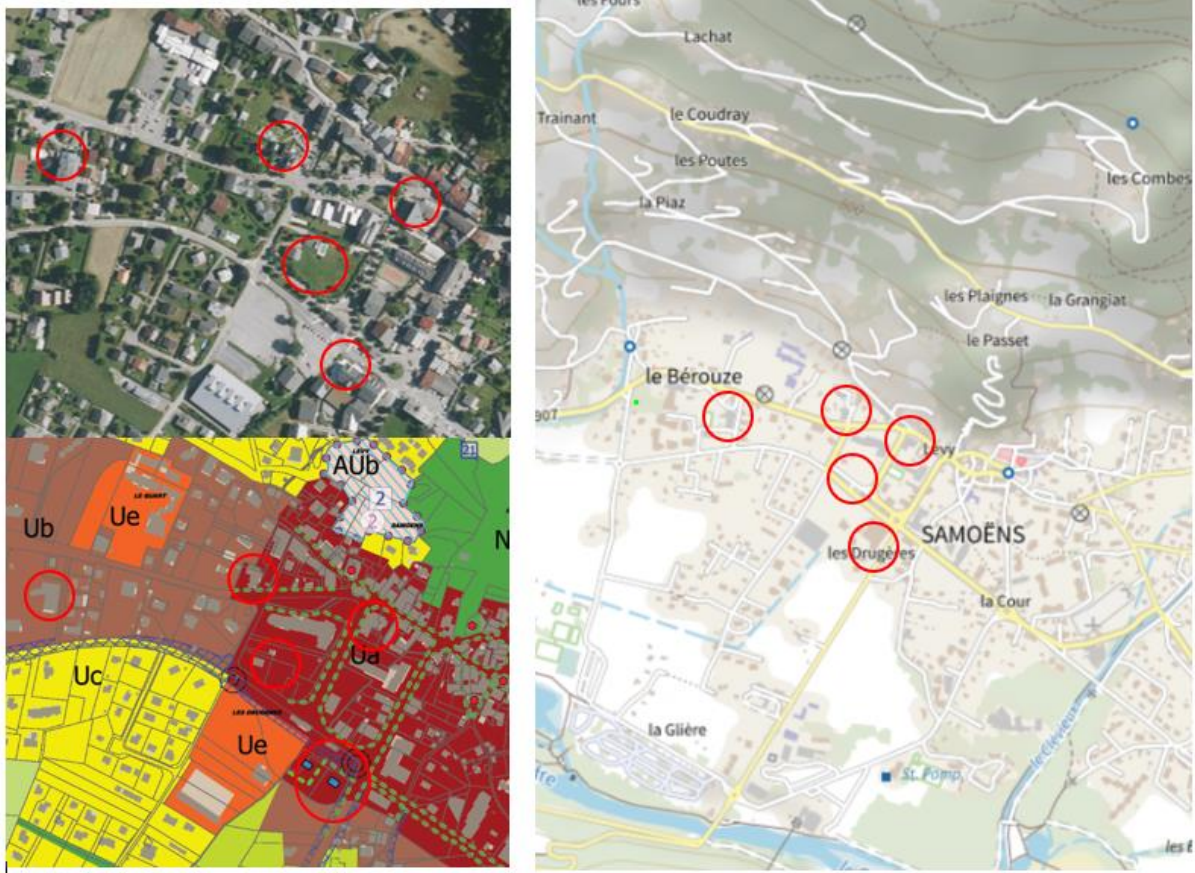
1. OAP 3 Les Chenets



L'OAP n°3 se situe à l'entrée de la commune depuis Verchaix.

Elle correspond à l'extension de la zone d'activité (ZA) des Chenets sur un espace compris entre celle-ci et l'espace boisé autour du torrent de la Valentine à l'Ouest. La ZA existante accueille des artisanales locales, et l'extension permet de répondre au manque d'espaces artisanaux dans la vallée du Giffre. Cependant, la ZA est située en proximité d'un corridor naturel. Ainsi, une partie de la surface de l'OAP est dédiée au maintien de cette fonction pour préserver l'espace naturel.

2. OAP Centre-ville/Hôtellerie



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 annuel est de 62 % soit 226 jours (Chiffres pour l'année 2023 publiés sur le site de l'INSEE).

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 présente 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'ils occupent présentent des potentiels de développement et les règles en vigueur au PLU autoriserait des changements de destination, en particulier vers du logement. La distinction réglementaire entre le logement principal et la résidence secondaire ne pouvant être réalisée dans le cadre du PLU, le risque pour la collectivité de perdre ces activités et par effet induit une partie de la vitalité économique et humaine du centre-ville est réel.

3. Création d'un sous-secteur AUB1



Localisation, identification au PLU actuel et vue sur le site

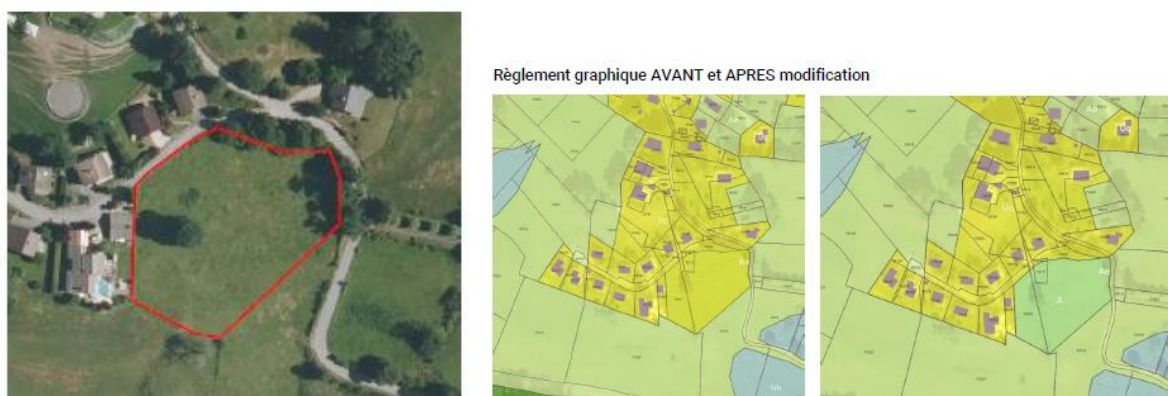
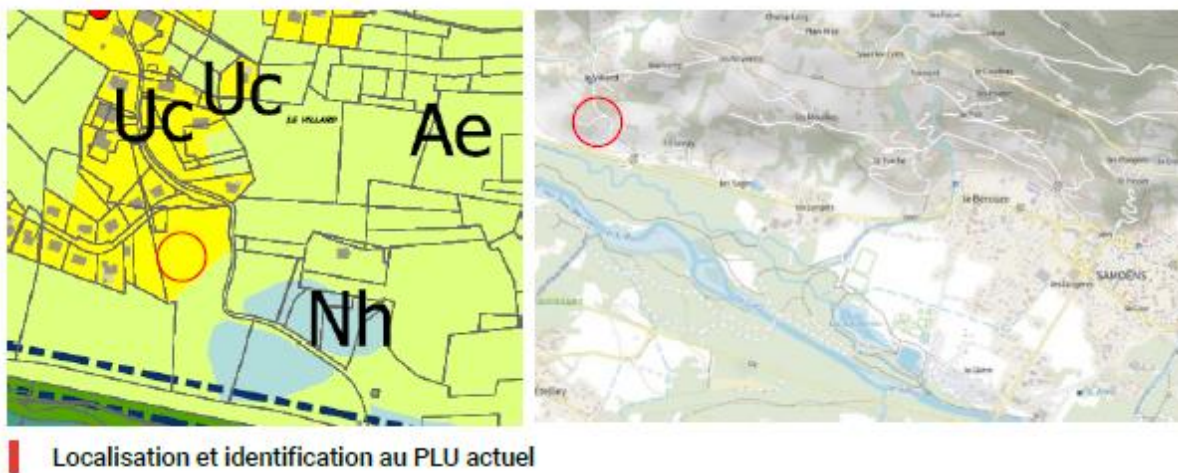
Règlement graphique AVANT et APRES modification



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. 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 19

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.

4. Changement de zone UC vers A



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 questionné. 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.