

## COMMUNE DE TANINGES - HAUTE-SAVOIE

---

### Enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, Conjointement à un projet de zonage d'assainissement (Volets eaux usées et eaux pluviales)

---

#### Rapport du commissaire enquêteur

---

Taninges, commune d'environ 3500 habitants, se situe dans la moyenne vallée du Giffre, dans le massif alpin, entre la vallée de l'Arve et les massifs du Haut-Chablais.

Le territoire communal de 42,48 km<sup>2</sup> est contraint par sa topographie et son hydrographie. Il se situe entre 609 et 2000 m, de la rive droite du Giffre jusqu'à la pointe de Marcellly. Le Giffre coule d'est en ouest et son affluent, le Foron, du nord au sud, le Giffre étant lui-même affluent de l'Arve, affluent du Rhône.

Commune la plus importante de la vallée du Giffre en termes de population, de services et de fonctions urbaines, Taninges fait partie de la Communauté de communes des Montagnes du Giffre dont elle regroupe le tiers des habitants. Elle se situe à proximité de plusieurs pôles d'influence : Cluses et les communes industrielles de la vallée de l'Arve, Genève et l'agglomération annemassienne, Annecy.

Taninges comprend un riche patrimoine naturel et culturel, avec plusieurs monuments historiques. Son organisation territoriale s'appuie en fond de vallée sur une structure urbaine traditionnelle au carrefour des RD 907 et 902, sur une série de hameaux et, sur le plateau du Praz de Lys, à 1500 m d'altitude, sur une station touristique créée au début des années 1970 sur un ancien alpage. Ces deux parties de la commune faisaient l'objet de deux POS devenus caducs le 27/03/2017. Depuis c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

Elle est soumise à la Loi Montagne. Elle n'est pas encore couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT), mais le projet de SCOT Mont Blanc, arrêté en juillet 2025, la qualifie de « pôle relais ». Elle fait partie du programme « Petites Villes de Demain ».

Le Conseil municipal de Taninges du 11/03/2021 a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune pour répondre aux enjeux de la période. Par une délibération du 19/06/2025, il a arrêté le projet de PLU et le projet de zonage d'assainissement qui sont soumis à l'enquête publique.

## Plan du rapport

1. Le projet de PLU et de zonage d'assainissement,
2. Le déroulement de l'enquête,
3. Les avis et observations recueillis.

### 1. Le projet de PLU et de zonage d'assainissement

#### 1.1 Le PLU

Intitulé « Construire un projet de territoire Taninges et le Praz de Lys » le projet communal (PADD) s'organise autour de 5 grands axes :

- Structurer le développement communal à travers une mise en œuvre des principes de durabilité. Conforter la centralité du « Cœur de Taninges » en valorisant son image de bourg-centre ;
- Valoriser le plateau du Praz de Lys, comme pôle touristique structurant en maintenant l'équilibre historique et harmonieux du paysage, entre espaces bâties et espaces ouverts, conciliant préservation environnementale et développement raisonnable ;
- Pérenniser les terres et activités agricoles du territoire (plaine et alpages) pour leur rôle agronomique, économique et paysager ;
- Préserver les trames verte et bleue du territoire communal. Valoriser l'identité patrimoniale de la commune, tant paysagère et environnementale que bâtie ;
- Créer les conditions favorables à des déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Requalifier les entrées de la commune.

Le projet de PLU retient un scénario de croissance démographique de 1,25%/an entre 2025 et 2035, supérieur à la tendance passée, qui induit une population supplémentaire de 570 habitants et un besoin d'environ 480 logements. Il veut conforter l'urbanisation du chef-lieu, avec une augmentation de la densité et presque 5ha en zone d'urbanisation future. Il prévoit la création de 700 lits touristiques, plusieurs équipements publics et une extension de la zone d'activité de Chessin. Il comprend également cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles dont deux unités touristiques nouvelles sur la station du Praz de Lys.

Le PLU prévoit une mesure en faveur du logement permanent en instituant une servitude de résidence principale (loi Le Meur) sur les OAP 1 et 2, « Devant Taninges », 1,7ha et 120 logements et « Dessous Flérier », 0,8ha et 20 logements.

Le PLU prévoit également 6 zones naturelles et forestières à protéger, dont celle accueillant les campings et celles liées au développement de la station du Praz de Lys.

Les risques naturels sont pris en compte dans ce projet, en sachant que la procédure de révision du Plan de prévention des risques (PPR) de Taninges est en cours ; son approbation devrait s'effectuer en 2026. Par ailleurs un PPR Inondations approuvé le 28/06/2004 est présent sur la vallée du Giffre.

Concernant l'évaluation environnementale :

- Le PLU vise à préserver les milieux naturels, agricoles et forestiers, face aux risques liés à l'urbanisation, tel le mitage des espaces naturels, la pollution diffuse et la dégradation des milieux humides. Il classe 93% du territoire en zones N et A.
- Il vise à protéger l'identité paysagère et patrimoniale de la commune. La protection des paysages se fait par la conservation des ouvertures paysagères, des milieux naturels et de cônes de vue. Il distingue quatre entités de grand paysage : la plaine du Giffre, le plateau de Loex, la vallée du Foron et le Praz de Lys. Il encadre l'urbanisation pour garantir une continuité entre le bâti ancien et les nouvelles constructions, en respectant les monuments historiques et leur périmètre associé, comme la Chartreuse de Mélan ou la chapelle de Flérier.
- Il répond aux enjeux liés à la gestion de l'eau et de l'urbanisation en intégrant des mesures de protection de la ressource et de gestion des eaux pluviales : identification des zones humides, mise en place de protections autour des cours d'eau. Il vise également à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans les secteurs sensibles, comme au Praz de Lys, une gestion stricte de l'urbanisation est nécessaire pour éviter les conflits d'usage et les déficits en eau.
- Il prend en compte les risques naturels, notamment les risques d'avalanche, d'inondation, de débordement torrentiel et de mouvement de terrain.
- Il répond à plusieurs problématiques liées à la mobilité et à l'urbanisation, en particulier la dépendance accrue à la voiture. Il favorise la proximité des lieux de vie, de travail et de loisirs et encourage les déplacements doux, notamment dans les deux OAP, au centre-ville et à Flérier.  
Le Praz de Lys dispose d'une stratégie en faveur des transports en commun, mais peu de leviers réglementaires en faveur des mobilités douces sont intégrés dans le document.
- Il prend en compte les enjeux énergétiques et climatiques, en limitant le développement des îlots de chaleur et en favorisant la végétalisation et les espaces de pleine terre. Le règlement du PLU favorise les énergies renouvelables. Les OAP sectorielles font l'objet de recommandations afin de favoriser les logiques bioclimatiques.

Les OAP sectorielles veillent à la gestion écologique des milieux : cours d'eau, haies, noues paysagères :

- L'OAP « Devant Taninges », prioritaire pour l'urbanisation pour sa centralité et son accès, prévoit 70 logements/ha, avec des prescriptions architecturales strictes, car située près de monuments historiques ;
- L'OAP du hameau de Flérier s'inscrit dans une logique d'urbanisation de dent creuse à proximité du chef-lieu, du lac et de la future zone commerciale de Sainte-Catherine, avec un périmètre protégé de la chapelle. La densité sera de 20 logements/ha ;
- L'OAP Sainte-Catherine vise l'extension et la requalification de la zone commerciale à l'entrée ouest de la commune, en complémentarité avec le centre-bourg ;
- Deux OAP touristiques au Praz de Lys visent à développer des « lits chauds » et à renforcer l'attractivité de la station en vue d'activités toutes saisons ;
  - . Le site de Chars situé en lisière d'habitations et bordé par des estives et une zone humide,
  - . Le site de Chevaly, situé à proximité immédiate d'une zone humides et des sites de Natura 2000 du Roc d'Enfer.

Des emplacements réservés prennent en compte les enjeux environnementaux et prévoient des mesures pour minimiser l'impact sur la biodiversité et les milieux sensibles, notamment :

- L'ER 8 au Praz de Lys prévoit l'aménagement d'une piste de ski roue ;
- L'ER 17 concerne la création de cheminements doux le long du Giffre ;
- L'ER 22 prévoit une voie cyclable et piétonne le long de la RD907 ;
- L'ER 23 facilite l'accès à la base de loisirs.

Deux OAP thématiques complètent ce dispositif :

- La trame verte et bleue reprend l'existant et veut favoriser le développement de la nature en ville ;
- La préservation des « séquences paysagères singulières ». Taninges est une commune à haute qualité paysagère qui doit être préservée en empêchant une urbanisation diffuse et incontrôlée.

Deux volets du projet de PLU méritent une attention particulière :

- Les secteurs du centre-ville :

Ce projet correspond aux grandes « dents creuses » du centre dont le foncier représente le potentiel de développement. La vocation principale de ce secteur concerne le logement surtout au nord et au sud, le centre étant prévu pour une mixité fonctionnelle avec des locaux commerciaux et du logement.

Le projet a pour but de structurer le lien entre les grands espaces publics de la commune (rue des Arcades, parvis de l'église, Chartreuse de Mélan ...) par la création d'un espace public linéaire au cœur du secteur centre.

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de gestion des interfaces, le projet prévoit des formes urbaines et des gabarits des bâtiments diversifiés.

Le projet prévoit la création d'une nouvelle voirie permettant de desservir l'ensemble du tènement depuis la RD907. L'aménagement du secteur nord, quant à lui, est tributaire de la réalisation de la nouvelle voie vers la Route des Gets.

- La stratégie touristique :

Praz de Lys-Sommand, sur les communes de Taninges et Mieussy incarne une station familiale ouverte sur la chaîne du Mont-Blanc, proposant des pistes de ski alpin, de fond et des itinéraires piétons et raquettes. Le cœur de station est organisé à 1450m d'altitude présente une armature urbaine sous forme de satellites résidentiels et/ou touristiques.

La station connaît une croissance modérée, mais certaine. La commune a un besoin d'accueil et d'hébergement touristique pour permettre une offre suffisante en lits touristiques « chauds », élément moteur de l'économie de montagne.

Les objectifs de développement de la station sont :

- Mettre en scène la montagne (sentiers de découverte thématisés) ;
- Minimiser le développement d'équipements artificiels, être économe du foncier ;
- Mettre en avant la mobilité comme axe central du séjour (cheminements piétons...) ;
- Redonner toute sa place aux piétons dans les deux centres ;
- Mettre en place et conforter les services publics attendus par les familles.

Le projet de PLU propose des zones de développement en cohérence avec le besoin estimé et le rôle de polarité de la commune.

Je note que les estimations de consommation foncière dépassent l'objectif, ce qui n'est pas conforme à la Loi ZAN. En ressort une grande difficulté à répondre aux demandes supplémentaires d'urbanisation sur des parcelles non prévues dans le PLU.

Seul un bilan régulier de la consommation d'espaces permettra d'analyser finement les consommations réelles.

## Le règlement d'urbanisme :

Ce document très complet et très détaillé ne peut être repris dans ce rapport. Il s'impose à tout projet de construction, d'urbanisme, d'aménagement.

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il précise pour chaque zone les règles à respecter tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations, les reconstructions à l'identique après destruction (délai des 10 ans sauf si le PPR en dispose autrement), les extensions ...

Les règles concernent également la mixité sociale dans l'habitat (toute opération d'au moins 12 logements doit affecter au minimum 35% des logements à du locatif social), la mixité fonctionnelle pour accueillir en rez-de-chaussée commerces, artisanat, restaurant,

administrations publiques ... Elles concernent également les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : l'implantation des constructions, les limites séparatives, les annexes, la volumétrie, la qualité architecturale (toitures, façades, balcons, menuiseries, portes, loggias, panneaux solaires, clôtures et portails ...) avec des règles spécifiques pour les secteurs de patrimoine bâti remarquable, le stationnement, les équipements et réseaux ...

Le règlement du PLU et ses annexes s'appliquent à la totalité de la commune de Taninges, ainsi que toutes les réglementations en vigueur (code de l'urbanisme, code civil, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation ...). Le territoire est concerné par des servitudes d'utilité publique avec une réglementation spécifique qui s'impose à tout projet.

## 1.2. Le zonage d'assainissement (volets eaux usées et eaux pluviales)

Le zonage d'assainissement vise à apprécier et anticiper les effets de l'urbanisation sur la gestion des eaux usées et pluviales et de proposer des solutions adaptées. Il est élaboré en cohérence avec le PLU.

### - Eaux usées :

La commune de Taninges est compétente en matière d'assainissement collectif, compétence exercée en délégation de service public. Le réseau qui s'étend sur 44 km, à 86% en séparatif, dessert environ 1750 abonnés, soit 3500 équivalents-habitants (EH). Les effluents sont dirigés vers la station d'épuration de Taninges, mise en service en 2015, conçue pour une capacité de 12000 EH. Sur dimensionnée, elle permet d'accueillir de nouveaux raccordements.

Dans les zones d'assainissement collectif toutes les habitations existantes et toute construction nouvelle doivent être raccordées au réseau. L'assainissement autonome ne peut être toléré que sur dérogation pour des cas « difficilement raccordables ».

Le zonage prévoit la création de réseaux d'assainissement collectif dans plusieurs secteurs encore non desservis, permettant à terme le raccordement de 197 logements existants et de 45 logements futurs. Dans ces zones d'assainissement collectif futur, il est recommandé de limiter les ouvertures à l'urbanisation avant l'arrivée de l'assainissement collectif.

L'assainissement non collectif est de la compétence de la Communauté de communes des Montagnes du Giffre. Celle-ci impose systématiquement une étude géopédologique couplée d'une étude de conception pour chaque nouveau permis de construire en zone d'assainissement non collectif.

- **Eaux pluviales :**

Le zonage prévoit les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Il prévoit également des installations de collecte, de stockage et de traitement lorsque la pollution que ces eaux apportent au milieu aquatique risque de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Taninges dispose d'un réseau bien développé avec environ 32 km de canalisations enterrées, complétées par quelques fossés à ciel ouvert, réseau qui couvre une large part des secteurs urbanisés.

Le règlement du PLU précise que le traitement des eaux de pluie et de ruissellement doit se faire en priorité par infiltration. Le rejet se fait dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche. Les mesures de rétention doivent être conçues de préférence avec des noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ... Toute construction ou aménagement doit se réaliser à au moins 10m des berges des cours d'eau.

## 2. Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire de Taninges du 10/10/2025 (n° 25/ADM/227). J'ai été nommé commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 26/09/2025.

J'ai eu le 10/10/2025 une réunion de travail avec le maire de Taninges, des élus et le service d'urbanisme, suivie d'une visite de la commune conduite par le maire dans ses secteurs vallée et montagne.

J'ai vérifié que l'information du public et la publicité de l'enquête avaient été faites conformément à la réglementation. Des panneaux, en nombre, ont été disposés en centre-bourg, dans tous les hameaux de la commune et dans la station de Praz de Lys.

Le dossier à la disposition du public à la mairie de Taninges, dans l'annexe de la mairie au Praz de Lys et sur le site internet de la commune comprenait :

- Les textes régissant l'enquête publique ;
- L'arrêté du maire de Taninges du 10/10/2025 ;
- La décision de nomination du commissaire enquêteur ;
- Les relevés des publications dans la presse annonçant l'enquête publique et les attestations d'affichage ;
- L'important dossier du projet de PLU et de zonage d'assainissement, avec ses annexes, notamment cartographiques.

L'enquête devait se dérouler du 3 novembre au 5 décembre 2025. Elle a été prolongée par arrêté du maire au 9 décembre pour faire face à l'affluence des personnes venant s'informer ou donner leur avis.

J'ai tenu 4 permanences à la mairie de Taninges :

- Le lundi 3 novembre de 14 à 18h ;
- Le samedi 15 novembre de 9 à 12h30 ;
- Le jeudi 4 décembre de 9 à 12h ;
- Le mardi 9 décembre de 9 à 12 h sur rendez-vous ;

Et une permanence à l'annexe de la mairie au Praz de Lys le lundi 24 novembre de 14 à 17h.

J'ai reçu 53 personnes pendant mes 5 permanences, avec avis inscrits sur le registre, 40 mails, 38 courriers. 3 avis ont été déposés sur le registre en dehors de mes permanences.

A l'issue de l'enquête, j'ai transmis le 16 décembre 2025 à la mairie de Taninges la synthèse des observations recueillies. Une première réponse m'a été apportée le 29 décembre 2025 et une seconde le 8 janvier 2026.

### 3. Les avis et observations recueillis

#### 3.1. Avis des Personnes publiques associées

Ces avis faisaient partie du dossier de consultation

- Les services de l'Etat (Direction départementale des territoires) :

Le projet de PLU de Taninges porte des ambitions fortes afin de dynamiser et pérenniser le rôle structurant de la commune sur le territoire intercommunal. Il permet à la commune de structurer son développement, de prévoir des mesures d'accompagnement en faveur du logement permanent afin de relancer la croissance démographique et de porter des projets économiques et touristiques ambitieux, tout en pérennisant les espaces agricoles et naturels.

Toutefois, le travail sur la transcription réglementaire doit être approfondi afin d'être à la mesure de ces ambitions.

La DDT émet un avis favorable sous réserve de, notamment :

- Terminer le travail de délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti ;
- Reclasser le secteur de l'OAP n°2 en 1UA et prioriser l'urbanisation du secteur de l'OAP n°1 avant toute autre ouverture à l'urbanisation à vocation résidentielle ;
- Modifier le règlement écrit de la zone 1AUT pour n'autoriser que la sous-destination « hébergements hôteliers » ;
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUT de l'OAP n°4 à la réalisation de la zone 1AUT de l'OAP n°5 et réduire d'au moins un étage le gabarit des constructions autorisées sur cette OAP n°4 ;

- Supprimer les autorisations d'espaces de stationnement et l'évolution des restaurants dans les zones A et N ;
- Supprimer l'extension du camping des Thézières (...).
- La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

La MRAE demande de prendre en compte ses recommandations, notamment :

- Définir un phasage entre les OAP et les extensions de la zone artisanale de Chessin ;
- Compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec la Loi Montagne et de prévoir des dispositions pour le logement des saisonniers ;
- Justifier ou revoir le scénario démographique retenu, de justifier le besoin de 700 lits touristiques supplémentaires et de préciser le calendrier de mise en œuvre des actions de rénovation d'une partie des « lits froids » ;
- Clarifier le calcul de la consommation d'ENAF en comptabilisant tous les secteurs d'aménagement, y compris les secteurs réservés ;
- Mieux prendre en compte les zones humides dans les OAP 4 et 5 et les ER 8, 17 et 22 ;
- Quantifier les besoins en eau potable et de conditionner la réalisation des aménagements projetés dans les OAP 4 et 5 à la disponibilité suffisante en eau potable ;
- Revoir le zonage du camping de Thézières au regard des risques naturels ;
- Analyser les OAP et le zonage U et AU s'agissant des sols pollués.
- La CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) émet un avis favorable sous réserve d'intégrer des prescriptions réglementaires pour la préservation des continuités écologiques.
- La CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites) émet un avis favorable à la création des deux UTN (unités touristiques nouvelles) avec quelques réserves.
- La Commission locale de l'eau du bassin de l'Arve
  - Alerte sur une absence de compatibilité avec le SAGE (schéma d'aménagement de gestion des eaux) de l'Arve sur l'objectif de protection des nappes phréatiques ;
  - Demande de retirer l'autorisation pour les prélèvements et les sondages, les forages, puits et ouvrages souterrains destinés aux prélèvements autres que l'eau potable à condition qu'ils soient réalisés à une profondeur inférieure à 10m sous le terrain naturel et de reprendre les règles du SAGE qui s'appliquent aux nappes phréatiques ;
  - Préconise d'exclure des OAP 2 et 3 le cours d'eau et sa ripisylve et du périmètre de l'OAP 4 la zone humide identifiée pour en assurer leur préservation.

- L'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)
  - Considère que le PLU prévoit la consommation de 10ha jusqu'en 2035, supérieure au potentiel de consommation d'ENAF de 6,5ha. Cette consommation porte préjudice aux espaces utilisables pour la production des AOP (Reblochon, Chevrotin, Abondance) et des IGP (Emmental de Savoie, Tomme de Savoie, Pommes et Poires de Savoie ...) ainsi que des IG de boisson spiritueuse (Génépi des Alpes).
  - L'INAO émet un avis défavorable au projet de PLU.
- La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable, sous réserve du reclassement en zone A de plusieurs secteurs projetés en zone U ou AU, de la suppression des emplacements réservés n° 8, 14, 20 et 29 et des ajustements du règlement de la zone A.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie recommande que « compte tenu de la pénurie de foncier économique à laquelle sont confrontées les entreprises de production », de dédier dorénavant la zone de Chessin uniquement aux activités productives et donc de ne pas autoriser la sous-destination artisanat et commerce de détail.
- RTE (réseau de transport d'électricité) estime que le projet de PLU n'intègre pas les recommandations qu'il avait formulées : plan des servitudes 14, intégration dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages du réseau de transport d'électricité. Cela concerne essentiellement la liaison aérienne 63000 volts Pressy-Taninges et la liaison aérosouterraine de 63000 volts Morzine-Pressy-Taninges.

*Réponse de la commune (R) : Ces modifications vont être prises en compte.*

### 3.2. Avis recueillis pendant l'enquête publique et réponses de la commune

La quasi-totalité des avis et observations porte sur le projet de PLU et non sur le zonage d'assainissement.

#### Observations à caractère général

- L'ancien maire de Taninges fait une analyse critique du document de la DDT ; il estime que la commune devrait bénéficier d'une application différenciée des dispositions des lois « Climat et résilience » du 22/08/2021 et « ZAN » du 20/07/2023 qui prévoient une application différenciée et territorialisée. Taninges aurait fait plus d'efforts en matière de consommation d'espace constructible que des communes voisines.  
L'application stricte conduirait à une capacité de 24 logements par an à construire, alors que l'évaluation est de 33 logements par an pour faire face à l'augmentation de population prévue. Ce serait donc 12 ha qu'il faudrait conserver en zone constructibles.

*R* : les estimations de 12,7 ha dépassent l'objectif fixé à 6,71 ha à l'horizon du PLU. Toutefois nombre de ces potentiels de consommation sont des espaces interstitiels, donc logiquement en U. La commune représente un pôle central et souhaite soutenir des projets renforçant son offre d'emplois, de commerces et d'hébergements touristiques. Une seule grande zone d'habitat est prévue (1AUb et OAP1), avec la volonté de structurer le centre-bourg et d'offrir des logements diversifiés avec 35% de logements sociaux et une densification de 70 logements/ha. Au global il y aura une moyenne de 40 logements/ha, conforme au futur SCOT, contre une densité observée de 12,5 logements/ha sur la décennie passée.

- Les associations Giffre en Transition et France Nature Environnement reconnaissent l'important travail réalisé pour ce PLU, tout en regrettant que les secteurs naturels émetteurs ou récepteurs de constructibilité le rendent peu compréhensible. Elles soulignent la pertinence des 2 OAP Devant Taninges et Dessous Flérier. Malgré l'absence de mention du réchauffement climatique, les bonnes intentions du PADD et du PLU sont à relever, mais la consommation d'ENAF est trop importante. Tout en reconnaissant les avancées du document, elles émettent un avis négatif en souhaitant un nouveau passage en CDPENAF.

*R* : Taninges est au carrefour de deux routes départementales et joue un rôle de centralité au cœur de la vallée du Giffre. Cette centralité est à conforter par la création de logements. Taninges a été classée « ville relais » dans l'armature du projet de SCOT. La loi ZAN doit s'apprécier à l'échelle de l'équilibre du territoire.

Concernant les corridors écologiques, celui concernant l'OAP Sainte-Catherine n'est pas identifié au SCOT. S'il existe un corridor allant de sous la Rocher à Flérier, l'extension de la zone ne devrait pas le déranger. Celui de Chessin n'est pas non plus identifié au SCOT et il n'y aura pas d'extension d'urbanisation à Chessin.

Concernant l'OAP Sainte-Catherine, elle vise à prévoir des commerces en entrée de ville, complémentaires de ceux du centre-bourg, à déplacer la station-service et à fluidifier le trafic dans la zone.

Les zones humides sont identifiées à l'inventaire départemental. A ce titre, elles sont protégées de toute construction.

Concernant l'apport en eau potable, le secteur de Praz de Lys est identifié comme un secteur à risque en période d'étiage. La collectivité a obtenu l'autorisation pour la mobilisation d'une ressource complémentaire (torrent du Boutigny). Les hameaux d'Etry et du Mont sont identifiés comme sensibles, mais aucun projet d'urbanisation n'y est prévu.

- L'association La Brouette et le Panier estime que la plaine agricole du Giffre doit être préservée, en préconisant la densification de l'habitat et l'arrêt de l'étalement des ZAE. Dans l'attente du SCOT elle demande une pause sur les permis accordés. Elle conteste l'absence de trame bleue autour de la Bézière de Taninges et l'absence « d'axe d'atténuation et d'adaptation face aux risques et au réchauffement climatique » dans le PADD. Elle conteste également la consommation d'ENAF dans le bilan (13,42 ha sur la période 2011-2021), car de l'objectif de consommation du PLU de 6,71 ha devraient être

déduites les consommations réalisées depuis 2021, notant que les cartes datent de 2023.

Elle regrette un délai de consultation trop court et la non prise en compte des remarques de la DDT et de la Chambre d'Agriculture.

Elle émet un avis défavorable au projet de PLU.

*R* : les observations sont proches de celles de la FNE.

Concernant la préservation des terres agricoles il est rappelé qu'actuellement ce sont 976 ha qui sont déclarés comme surface agricole d'après le registre parcellaire. Le projet de PLU classe en A 1560,15 ha.

La servitude de résidence principale est mise en place sur l'OAP du centre, ainsi que la mixité sociale.

Il est nécessaire qu'à l'échelle de la communauté de communes, il existe une zone artisanale, permettant aux entreprises de s'installer.

Les trames bleues ne sont pas instaurées dans les secteurs déjà très urbanisés et pour les cours d'eau souterrains.

- Plusieurs observations du public concernent le règlement du PLU :
  - Pourquoi un recul minimum de 5m pour les nouvelles constructions ? Sur certaines petites parcelles, notamment au Praz de Lys, cela les rendrait inconstructibles ;
  - Concernant les toitures : 2 versants égaux, débords de toit à 1,20m, matériaux de couverture. Pourquoi interdire les bardages en vieux bois ou en matière composite pour les façades ?
  - Des questions portent sur les balcons et terrasses et leur couverture, l'aspect des façades...

*R* : L'architecture présente à Taninges est majoritairement composée de toitures à deux pans correspondant à l'architecture de montagne. Le règlement limite le recours aux toitures terrasses avec une certaine souplesse à des projets architecturaux cohérents, avec une vision d'intégration au bâti existant.

D'autres règles concernant les limites à respecter, les clôtures, les façades ... visent à respecter une cohérence urbaine.

La distance de 10m par rapport aux cours d'eau est fixée pour la sécurité.

- Une demande concerne la valeur d'achat des CES.

*R* : La commune ne peut déterminer cette valeur qui relève du marché.

- Certains bâtiments d'exploitation agricole ou fermes sont classées en U, alors qu'elles pourraient être classées en A, permettant de gagner de la surface constructible ailleurs.

*R* : Les exploitations qui pourraient être concernées sont soit imbriquées dans le bâti existant (U), soit ne sont plus exploitées et leur transformation en habitation devient possible.

- « Il est surprenant que des secteurs composés uniquement de maisons individuelles (Champfleury, Les Houtes, Les Buchilles ...) sont classés en zone Ua2ou UB avec une hauteur maximale autorisée de 13m. Il serait donc possible de construire des petits collectifs de 13m de hauteur au milieu des maisons individuelles. D'autres secteurs de maisons individuelles sont classés en Uc, avec une hauteur maximale de 9m ».
- Le dossier du PLU ne comprend pas un plan des servitudes d'utilité publique. Ce plan permettrait si un terrain est concerné, notamment dans les périmètres protégés des monuments historiques ou dans les zones de protection des captages d'eau potable, d'indiquer les collectivités bénéficiaires.

*R* : La loi n'impose pas de disposer d'un plan pour les servitudes publiques. Mais il est envisagé de le mettre en place.

- L'absence d'équipement hôtelier ou de projet dans le centre-ville a été évoqué, ce qui peut constituer un manque dans le bourg-centre de la vallée du Giffre.

*R* : La destination hôtel sera autorisée dans le centre bourg.

- Il aurait fallu indiquer le nom des villages, hameaux et lieuxdits sur les plans de zonage pour permettre de situer plus facilement les terrains.

*R* : Ces remarques seront prises en compte.

- « Trop de plan d'urbanisation tue les plans et peut faire passer la conception du PLU pour une girouette. Ce plan de 2025 tue celui de 2023. A quand le prochain ? 2026 ! Qu'entendez-vous par zone naturelle ? L'état sauvage ! l'intérêt c'est de bâtir avec un juste équilibre habitat et commerces ; à partir de là on peut s'agrandir ».
- OAP n°1 « Devant Taninges » : demande émanant du propriétaire de la parcelle 818
  - Revoir à la hausse le nombre de logements pour une meilleure utilisation du foncier et une densification maîtrisée, avec en centre de parcelle des hauteurs de R+3+combles qui seraient semblables à des constructions voisines (Le Riance) ;
  - Réduire le % de logements locatifs sociaux, ramené à 15% ;
  - Réduire les surfaces commerciales, excessives compte-tenu des cellules vacantes ;
  - Réduire la surface et la largeur de la zone réservée à l'est du terrain.

*R* : L'opération doit prendre en considération le contexte urbain, architectural et paysager dans lequel s'intègrent les constructions, ainsi que les caractéristiques du terrain.

Il n'est pas question de rendre plus dense ce secteur, ni d'abandonner l'objectif de mixité sociale pour la diversification de l'offre et d'améliorer le parcours résidentiel des jeunes

ménages et des personnes vieillissantes. Le secteur étant central, il est logique d'y prévoir des commerces en rez de chaussée.

- OAP n°2 « Dessous Flérier » : elle fait l'objet de nombreuses demandes et oppositions, liées à la zone de protection de l'église romane, à la dimension des voiries, à la hauteur maximum des constructions (9m au lieu de 13m), les perspectives de vues vers les montagnes, la qualité paysagère du versant, protection du cours d'eau et de sa ripisylve. Demande de classer en UC.

*R* : Certaines remarques seront prises en compte et la hauteur dans le hameau de Flérier limitée à 9m. Dans la partie ouest ne seront prévues que des maisons mitoyennes dans un premier temps. Dans la partie Est un immeuble d'une même hauteur et à proximité de l'immeuble existant pourra être envisagé dans le futur.

L'OAP prévoit une répartition entre logements collectifs et semi-collectifs avec une densité similaire à l'existant. Quelles que soient les constructions envisagées, elles seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Concernant la route de Flérier, celle-ci est calibrée pour une circulation plus importante.

- Secteur « Les Houtes » : outre la revendication concernant le classement des parcelles 1340, 1341, 3718, 3266, 3720, 3716 et 1808, il serait utile de reprendre la réflexion sur ce secteur proche du centre-ville qui pourrait faire l'objet à terme d'une opération programmée d'aménagement sur tout ou partie, avec -ou non- le déplacement de la route des Gets.

*R* : Les zones constructibles du centre ont été conçues de manière à contenir l'urbanisation dans le périmètre de l'enveloppe urbaine existante. D'importantes superficies non bâties demeurent à l'est du centre-bourg. Dans une réflexion à long terme il a été décidé de maintenir la zone centrale en zone à urbaniser, de classer la partie nord en zone à urbaniser à plus long terme (2AU), notamment en raison des difficultés d'accès et de maintenir un zonage A sur la poche présente au sud.

- Plusieurs demandes concernent des exploitations agricoles : « Les Jardins d'Alexandre » et « Vers Château », notamment, ne sont pas mentionnées dans les documents du PLU, certains sièges d'exploitation étant situés en zone U du projet de PLU, ce qui est incompatible avec la poursuite d'activité d'exploitants installés à Taninges dans une période récente (entre 2020 et 2022).

Par ailleurs il semble préférable de ne pas classer en Uc des parcelles assez proches d'une exploitation agricole pour ne pas entraver le développement de celle-ci et d'éviter les nuisances générées par une activité agricole qui sont rarement compatibles avec une urbanisation.

*R* : Le centre des villes est réservé à la densification et la périphérie à l'agriculture. Il n'est pas possible de faire des exceptions pour les petites exploitations dans le centre. Toutefois les serres et agrandissements de serres seront autorisées dans le centre.

Par ailleurs certaines exploitations agricoles n'étaient pas déclarées dans les documents fournis. Elles seront notées dans le PLU.

- Une question a été posée concernant l'aménagement/ transformation en logements d'une ferme et ses annexes dont la parcelle, souvent grande, est classée en A quand l'exploitant n'exerce plus. La demande concerne principalement une nouvelle annexe qui pourrait, ou non, être créée.

*R :* Il sera toujours possible, même en zone agricole, de réhabiliter une ferme et de réaliser une annexe. La création de nouveaux bâtiments de logements ne sera pas possible.

- Une demande dans le hameau « Sur les Chaux » : des discussions ont été engagées avec la mairie pour une cession à titre gratuit de terrain, afin de créer un parking collectif, mais il n'y a rien sur la carte du projet de PLU.
- Le Praz de Lys : partie prenante du PLU de Taninges, le développement du Praz de Lys présente des particularités pour évoluer vers un écosite touristique et une station quatre saisons, en partant d'une station saisonnière. Cela passe par le renforcement de l'offre hôtelière, (850 lits) pour disposer de « lits chauds », mais s'agissant de résidence hôtelière n'y a-t-il pas le risque d'augmenter à terme le nombre de « lits froids » quand l'avantage fiscal de ce type d'investissement arrivera à terme ?

*R :* Les « lits chauds » prévus seront pour une destination « hôtel ». Les propriétaires ne pourront transformer les logements en « lits froids » au bout de quelques années.

- Le développement de Praz de Lys passe aussi par le confortement des services publics, notamment dans le centre-village avec halte-garderie, sanitaires, parkings publics, mobilités douces à la fois pour les résidents et les clients de la journée, le maillage des remontées mécaniques et de nouveaux aménagements comme le ski-roue (qui ne devrait pas concerner les propriétaires plus âgés de résidences secondaires !) et un espace ludique et pédagogique sur le terrain de Chevaly. Pour ces derniers il importe de limiter l'artificialisation des surfaces concernées.

*R :* Cette problématique ne concerne pas le PLU et doit être traitée en dehors de ce cadre. Toutefois certains emplacements ont été prévus pour des zones en équipements publics et pour du stationnement.

- Les ressources en eau ont été évoquées comme un élément qui pourrait limiter le développement de la station, en particulier pour une projection « Quatre Saisons ». Praz de Lys est alimentée à partir du captage du Boutigny. Les ressources hydrauliques mobilisées pour la station sont les mêmes que celles utilisées pour l'alimentation du bourg. Une tension en montagne entraîne une tension sur l'AEP du bourg. La retenue collinaire de La Ramaz est dédiée à la neige de culture et ne peut être prise en compte comme réserve d'eau potable. Cette situation peut rendre difficile l'ajout de 850 lits sur le secteur du Praz de Lys.

*R :* Les ressources en eau au Praz de Lys et sur le centre bourg sont distinctes. Les tensions constatées sur le Praz de Lys n'entraînent pas de tensions sur le bourg centre. Pour pallier un éventuel manque d'eau, il est envisagé un prélèvement sur le torrent du Boutigny. Celui-ci a fait et fera l'objet d'un suivi hydraulique.

- Il n'est pas fait mention de projet pour développer des logements pour les travailleurs saisonniers, un des volets de la loi Montagne Acte II.

*R* : La problématique des logements saisonniers va être intégrée dans le PLU.

- « La station de Praz de Lys doit rester une station familiale, quatre saisons, non tournée uniquement sur le ski. Ces dernières années, de nombreux aménagements sont venus défigurer le site, seulement pour le ski alpin, diminuant pour le coup son potentiel estival. Or, avec le réchauffement climatique, c'est bien les paysages et la montagne peu aménagée en elle-même qui fera l'atout du Praz de Lys. ... Nous devons rester modérés dans nos aménagements au risque de creuser le déficit, mais surtout de diminuer notre potentiel paysager ».

*R* : L'objectif est de permettre la pérennisation et le développement de la station, tout en préservant l'environnement naturel et paysager. Les OAP prévues permettent de proposer une offre d'hébergements hôteliers. Elles ont fait l'objet d'un accord de la DDT, de la CDPENAF et de la CDNPS. L'implantation des bâtiments devra prendre en compte les pistes de ski existantes et les secteurs naturels sensibles.

La consommation des OAP du Praz de Lys représente 1,1ha sur les 4270 ha de la commune.

- OAP n°4 : le projet consiste en la réalisation d'un projet hôtelier d'environ 45 logements et 246 lits en plusieurs bâtiments afin de conforter l'offre d'hébergement touristique en cœur de station. Mais la zone 1AUT est située à 1km du centre de la station. Par ailleurs le programme peut paraître « démesuré », l'accès nécessiterait des travaux routiers importants et la destruction d'un ensemble forestier en pleine croissance.

*R* : L'opération doit prendre en considération le contexte urbain, architectural et paysager dans lequel s'intègrent les constructions, ainsi que les caractéristiques du terrain, les vues lointaines et la gestion des vis-à-vis. L'accès viaire se fera par la route de la Ramaz, via la création d'un accès.

Le projet est prévu à côté des remontées mécaniques et à côté du secteur central des Molliettes.

- OAP n°5 : son emplacement est situé sur les pistes de fond « facile ». Sa réalisation couperait en deux le domaine de fond. Il réduirait fortement la partie accessible à tous, celle qui, est un atout de la station. Il est proposé de déplacer l'OAP n°5, en partie à la place de la zone réservée n°4 (avec l'espace de stationnement inclus en sous-sol du projet) et l'autre partie le long de la route de Chevally (en étendant légèrement la zone Ut).

*R* : On densifie un peu moins l'OAP la plus grande, parce que les pistes de fond y passent et que l'on souhaite les préserver, même s'il est possible qu'elles soient légèrement déplacées. Il faudra laisser au constructeur le soin d'organiser l'espace au mieux. Le bâtiment a été placé côté route pour un accès plus facile.

- Le tracé de la piste d'accès au téléski du Jora et de liaison avec les Terrasses du Mont Blanc prévu au PLU ne correspond pas au tracé actuel et serait dangereux. Localisé sur les parcelles 790 et 791, il débouche sur la D308, avec une faible visibilité due à des

grands sapins et obligeraient les skieurs à emprunter un itinéraire piétonnier pour rejoindre la liaison vers les terrasses du Mont Blanc.

*R* : Le tracé des pistes est donné à titre indicatif. Les pistes seront déterminées l'an prochain, dans le cadre d'un projet distinct du PLU.

- Une avocate conteste la position de l'Etat qui a émis une observation indiquant qu'au Praz de Lys, deux secteurs sont situés en discontinuité, notamment « Dessus le Chalet Bojat » et doivent être classés en N. Le classement Nr semble conforme au principe de continuité édicté par la loi Montagne. Elle ajoute que la commune de Taninges s'exposerait à un risque de contestation du PLU pour motif de rupture du principe d'égalité devant la loi si elle excluait ce secteur de la zone Nr.

*R* : La parcelle concernée va être maintenue constructible. Elle a été « enrichie » de droits à construire. Elle constitue le lot n°1 du lotissement « Cœur de Pistes » autorisé par arrêté municipal du 11/01/2010 avec autres parcelles. 3 chalets sont déjà édifiés sur ce secteur et le lotissement est entièrement réalisé.

#### Demandes individuelles :

Très nombreuses, elles portent pour l'essentiel sur le classement en A de parcelles précédemment constructibles ou provenant de successions ou ayant fait, dans le temps, l'objet de demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme, de permis d'aménager, voire de PC accordés et non suivis de réalisation.

Les arguments souvent évoqués : le montant des taxes foncières et des droits de succession payés sur des parcelles anciennement constructibles ; la possibilité pour des enfants, petits-enfants de construire à Taninges ; l'attachement à un lieu, à une parcelle « historique », à Taninges pour y conserver quelque chose.

Je note que la perte de valeur, comme le fait qu'elles aient été constructibles au POS ou qu'elles soient issues d'un héritage familial ne peuvent être des arguments recevables car les lois changent et s'adaptent selon les besoins d'intérêt général. Elles prévalent ainsi sur l'intérêt privé et sur les lois précédemment édictées.

Par ailleurs les certificats d'urbanisme ne sont valables que 18 mois.

Liste des parcelles concernées, isolées ou groupées : 313-316 ; 461-462 ; 606 ; 2927-2929 ; 720-2059 ; 450 ; 1447 ; 509-2406 ; 396 ; 1265 ; 1115 ; 0937-3713-2345-2347-2348 ; 1209 ; 205-206 ; 1430-1431-3718-3266-3720-3916-1808 ; 1793-1794-1773-1798 ; 596-597 ; 1835 ; 1997-1998-1999-2000 ; 1805 ; 720-1087-1104 ; 1062 ; 1863 ; 1424 ; 1910-1911-3202-3203 ; 818-3108 ; 509-1566-1567-1568 ; 1116-1117-1118 ; 1053 ; 1865 ; 3834-3836-3838-3839-3840-3842 ; 3038 ; 3358 ; 2549-2551-3103 ; 1447-1454 ; 112-114-101-108-182-3858 ; 2058 ; 3067-3060-3057 ; 3072-3750-3749 ; 3357-3359 ; J186 ; G1447-1448-1454-205-208 ; 933-937-3713 ; 1871-3539 ; 1325-1326 ; 1797-703-1048 ; 1262-1772-1774-1792.

Il y a quelques doublons mais les demandes étaient différentes.

Au Praz de Lys, les parcelles : 1996-2001-612 ; J418 ; 1809 ; 1596-1545 ; 2059-2060-1749 ; 1100-1101-1664 ; 0660-1912 ; 1700 ; B1690-1691-1692-1693-1694-1695.

Quelques demandes concernent, à contrario, le classement en A de parcelles prévues constructibles : G2082 en totalité ; 1741, 2177, 3731 ; G1447, 1448, 1454, 205 et 208 (« Avonnex » et « Les Clus »), ces cinq dernières proches d'une exploitation agricole ; 1082, 1083, 1072, 1065, 1086 à 1093 pour le même motif. Mais les propriétaires des parcelles ne sont pas demandeurs.

Plusieurs demandes me semblent devoir être examinées de manière plus précise :

- Parcelles 1793, 1794, 1773 et 1798 qui avaient fait l'objet d'un projet d'urbanisation dans le cadre de la voie de desserte de l'EHPAD. Idem pour la parcelle 1863.

*R* : La loi a changé et ne permet plus une telle extension de l'urbanisation.

- Parcille 1385 : demande de constructibilité partielle (sud), en continuité d'un secteur construit. Réseaux à proximité.

*R* : Il n'est pas envisageable de rendre la parcelle ou partie de parcelle constructible, en application des règles d'urbanisme qui limitent fortement l'extension de l'urbanisation.

- Contestation du classement en 2AU des parcelles 2368 et voisines qui ne seraient accessibles que par un droit de passage donné en contrepartie d'une constructibilité future des parcelles 313 et 316.

*R* : Même réponse que pour la parcelle 1385.

- Parcelles 933-937-3713 : demande de constructibilité au moins partielle, entourées d'espaces construits.

*R* : Même réponse que pour la parcelle 1385. Une partie du tènement concerné a été rendu constructible et permettra un lotissement de 7 lots.

- Parcille 606 : demande de constructibilité partielle de la partie haute, dans la continuité des parcelles 605 et 1380 déjà construites.

- Parcille 1447 : demande de constructibilité partielle ; dépôt d'une demande de PC antérieure.

*R* : les parcelles G1447 et G1448 qui seraient constructibles font partie d'un groupe de 3 constructions qui structurent et participent à l'entrée d'Avonnex. Ces maisons, ainsi que celle située de l'autre côté de la route constituent la délimitation de ce hameau. Ces parcelles sont situées en continuité du bâti existant. Le propriétaire accepte de construire sa maison au nord de la parcelle pour n'artificialiser que les emprises propres au bâti, la voie d'accès étant déjà existante.

L'impact pour l'exploitation agricole située au sud est inférieur à 500m2.

- Parcalle 1805 : à traiter en Uc. Traitement en A ne semble pas logique car il n'y a pas de continuité physique avec le secteur A (ruisseau et talus). De plus le chemin qui longe la parcellle dessert des parcelles construites ou Uc.

*R* : Même réponse que pour la parcellle 1385. De plus un jugement, confirmé en cour d'appel, a été rendu confirmant la non-constructibilité de la parcellle.

- Parcalle 396 : demande de constructibilité partielle, 600m<sup>2</sup> sur 1692 m<sup>2</sup>. Supporte canalisation d'eaux usées.

*R* : Même réponse que pour la parcellle 1385.

- Parcelles 720-1087-1104 : demande de classement Uc (au moins la 720) en vue d'une résidence « haut de gamme » pour personnes âgées. Constituerait un ensemble avec la Château de la Pallud.

*R* : Même réponse que pour la parcellle 1385.

- Parcalle 3358 coupée en deux, A et U ; demande de tout mettre en U.

*R* : La commune va s'assurer que l'emprise de la maison est située dans la zone constructible et modifier celle-ci en conséquence.

- Parcelles 1447-1454-112-114-101-108-182 -3858 : contestation du classement en U, compte-tenu de la pente /à remplacer par 2549-2551 et une partie de la 3103.

*R* : La réponse est contenue dans celle concernant les parcellles 1447 et 1448.

- Parcelles 2058-2060 à Pompagny : constructibilité partielle dans la continuité du trait de la zone Uc.

*R* : Même réponse que pour la parcellle 1385.

- Parcalle 1265 La Pallud sud : limiter la partie A à 1000 m<sup>2</sup> au lieu de 1950 m<sup>2</sup>.

*R* : Même réponse que pour la parcellle 1385.

- Parcalle 1115 : demande que la partie construite (ancienne ferme) puisse rester constructible, la partie principale restant A.

*R* : Même réponse que pour la parcellle 1385.

- Parcelles 596-597, Juttelinges le Petit : demande continuité de la zone Uc.

*R* : Même réponse que pour la parcellle 1385.

- Parcalle 3202 : la mettre en totalité en zone Ua2 pour sécuriser le permis d'aménager délivré le 09/07/2024. Donc ne pas suivre l'avis des services de l'Etat.
- Idem pour la parcalle 3439, concernée par le même permis d'aménager.

*R* : L'implantation de la maison prévue est dans le secteur constructible, donc le permis d'aménager est sécurisé. Les services de l'Etat demandent de classer l'ensemble de cette parcalle en zone agricole. Nous pouvons donc défendre cette parcalle, parce qu'un permis d'aménager a été accordé, mais il ne peut pas y avoir plus de constructibilité sur ce terrain.

Au Praz de Lys :

- Demande de plan de servitudes concernant parcelles 922, 64, 918, 1764, 1762, 1765 et 924.

*R* : La loi n'impose pas de disposer d'un plan pour les servitudes publiques. Mais il est envisagé de le mettre en place.

- Parcalle 1996 : contestation de la non-continuité du bâti, alors qu'il s'agit d'un lotissement avec des constructions.

*R* : Cette parcalle va être maintenue constructible.

- Parcelles 2059-2060-1749 : contestation du classement en A. Devraient être traitée comme les parcelles voisines (voirie, continuité du bâti).

*R* : Les certificats d'urbanisme négatifs ont été motivés par l'incompatibilité des projets de construction avec le code de l'urbanisme : les parcelles concernées sont situées sur des terres nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales.

- Parcelles 1100-1101 : en partie constructible alors que pas d'accès.

*R* : La remarque sera prise en considération, afin de réduire la zone constructible de cette parcalle.

- Parcalle 1664 : pourrait être classée en UT, car en continuité avec le centre station et il y a déjà deux bâtiments de 14 m de haut.

*R* : La constructibilité de la parcalle prendra en compte le PC obtenu.

- Parcelles 660-1912 : quid de la possibilité de réaliser un projet touristique écologique ?

*R* : La construction d'habitats « insolites » pourrait s'envisager, mais il faudra effectuer une étude de faisabilité.

- Parcels 791-1996-1997-1998-1999-2000 : the classification in Nr does not seem logical. It is recommended to use Ne.

*R* : the sector is already urbanized and constitutes a group of dwellings. The global balance of the PLU is not affected by the classification in Nr of the sector « Dessus le Chalet Bojat ». It has been taken into account in the global envelope of ENAF consumption.

Other requests :

- Parcel 1632 : the owner contests the reserved plots around his house, route of Samoens and Buchilles road, whose realization at the width envisaged would result in the destruction of the same.

*R* : These reserved plots are necessary for the widening of the Buchilles road, which is too narrow, and the realization of a cycle path on the Samoens route.

- The company Hutttopia which operates the campsite Les Thézières wanted to be consulted upstream of any potential modification of the urban planning regulations, in order not to put the economic viability of the campsite at risk and to allow the development of its activity.

---

After studying the file, which is very complete, received the observations and examined all the couriers, emails and documents submitted during the public inquiry, I give my opinion in the document attached.

I add that it does not seem receivable, as requested by some, to reduce the percentage of social housing, in particular in the OAP n°1.

Moreover, I question the gap that appears between the pre-operational study of the sectors of the center-city and its translation in the PLU project with the OAP n°1 which would be the first step. It lacks indications for the reinforcement, in the long term, of the northern and southern sectors. It is also noted that the information indicating that the northern sector is subject to the realization of the new road towards Les Gets.

Le 12/01/2026

Le commissaire enquêteur

Georges Constantin