



Le Maire,
Adelin MALGRAND

Campus
DEVELOPPEMENT
COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL ET ANNEXEE A
L'ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996

	<p>Municipal du Délibération du Conseil Approbation</p>
	<p>Municipal du Délibération du Conseil Arrêt du projet</p>
<p>MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES - MISES A JOUR</p>	<p>ELABORATION</p>



RAPPORT DE PRESENTATION

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS PARTIEL SECTEURS DES VALLONS ET DE L'ETELLEY ELABORATION

COMMUNE DE SAMOENS
Département de la HAUTE-SAVOIE

SOMMAIRE

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE : ELEMENTS D'ANALYSE

I - CARACTERISTIQUES

- 1.1. - DONNEES DE BASE
 - 1.1.1. - LE CADRE NATUREL
 - 1.1.2. - LE CADRE SOCIO-ECONOMIQUE

- 1.2. - ANALYSE DES SITES

- 1.2.1. - LA FONCTION ECONOMIQUE
- 1.2.2. - LA FONCTION PHYSIQUE
- 1.2.3. - LA FONCTION SOCIALE

- 1.3. - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 1.3.1. - LE MILIEU PHYSIQUE
- 1.3.2. - LE MILIEU NATUREL
- 1.3.3. - LE MILIEU HUMAIN

II - LES GRANDES ORIENTATIONS

- 2.1. - LE PROJET DE REMEMBREMMENT/AMENAGEMENT

- 2.2. - LOCALISATION DU PROJET DANS LA COMMUNE

- 2.3. - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU REMEMBREMMENT/AMENAGEMENT

- 2.3.1. - PRESERVATION DU SITE NATUREL ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE
- 2.3.2. - CAPACITE D'ACCUEIL

- 2.4. - DESCRIPTION DU PROJET DE REMEMBREMMENT/AMENAGEMENT

- 2.5. - TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE PREVUS

- 2.5.1. - MODE D'EXECUTION DES TRAVAUX

- 2.6. - NATURE DES CONSTRUCTIONS PREVUES

- 2.7. - BILAN DES SURFACES DE ZONES REMEMBRÉES

- 2.8. - JUSTIFICATION DU PROJET DE REMEMBREMMENT/AMENAGEMENT

- 2.8.1. - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

- 2.8.2. - PROTECTION DES SITES ET PAYSAGES

- 2.8.3. - URBANISME

- 2.8.4. - CAPACITE D'ACCUEIL

DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU

POS PARTIEL

I - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN

PREAMBULE

1.1. - PAR RAPPORT AU MEMBREMENT/AMENAGEMENT

1.2. - PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS COMMUNAUX

1.3. - SCHEMA D'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

1.3.1. - EQUILIBRER LE BÂTI ET L'ENVIRONNEMENT

1.3.2. - PROTEGER LES ZONES RURALES MENACEES

1.3.3. - FAVORISER UN HABITAT GROUPE ET INTEGRE

1.4. - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU POS

1.4.1. - PRESEVATION DU SITE NATUREL ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE

1.4.2. - CAPACITE D'ACCUEIL

1.5. - LES ZONES URBAINES

1.6. - LES ZONES NATURELLES

1.6.1. - ZONES NA INDICEES

1.6.2. - ZONES AGRICOLES DE PROTECTION DES PAYSAGES

1.7. - TABLEAU DES SURFACES

1.8. - CAPACITE DE ZONES CONSTRUCTIBLES

1.9. - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU POS PAR RAPPORT AUX

LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

II - IMPACT PAYSAGER DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1. - SUR LE MILIEU NATUREL

2.1.1. - LE PAYSAGE ET LES RICHESSES NATURELLES

2.1.2. - LA FAUNE ET LA FLORE

2.1.3. - L'ENVIRONNEMENT SONORE

2.2. - SUR LE MILIEU URBAIN

2.2.1. - L'AGRICULTURE

2.2.2. - SOCIO-ECONOMIQUE

2.3. - LES MESURES DE PROTECTION

2.3.1. - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

2.4. - INSERTION DU BÂTI

2.5. - L'ASSAINISSEMENT

2.5.1. - DRAINAGE DES TERRES AGRICOLES

2.5.2. - ASSAINISSEMENT DU SECTEUR URBAINISE

PREAMBULE

Le territoire de la Commune de SAMOENS fait l'objet de trois procédures réglementaires simultanées :

- 1°- : l'élaboration du plan d'occupation des sols qui concerne l'ensemble de la Commune, excepté les secteurs de l'Etolley et des Vallons

- 2°- : l'élaboration du plan d'occupation des secteurs de l'Etolley et des Vallons

- 3°- : la procédure de remembrement-aménagement des secteurs de l'Etolley et des Vallons

Le présent rapport de présentation concerne l'élaboration du Plan d'Occupation des Sois de ces deux secteurs.

Rappel :

Un premier arrêt du POS est intervenu en Aout 1994, suivi de la procédure d'enquête interservices. Cet arrêt avait été pris sur des documents dressés à partir du parcellaire ancien, la procédure de remembrement n'étant pas terminée.

Compte-tenu du niveau d'avancement de la procédure de Remembrement/Aménagement, la Commune de Samoens a décidé de procéder à un nouvel arrêt du POS partiel, mais sur les bases du nouveau parcellaire.

ELEMENTS D'ANALYSE

PREMIERE PARTIE

I - CARACTERISTIQUES

1.1. - DONNEES DE BASE

1.1.1. LE CADRE NATUREL

A/ Secteur des VALLONS

* Le secteur des Vallons s'étend à l'Est du Bourg de SAMOENS, sur une superficie de 230 hectares, bordé à l'Ouest par le Torrent du Clévieux.

* Le secteur comprend :

- Trois villages traditionnels caractéristiques de la Commune
 - le Vallon d'en Haut à l'Est,
 - le Vallon d'en bas à l'Ouest,
 - Sougey

* L'altitude moyenne est celle du bourg de SAMOENS, à savoir : 700 m.

B/ Secteur de l'ETELLEY

* Le secteur de l'Etellely s'étend à l'Ouest du Bourg, le long de la RD 4, de Cluses à Sixt, sur le versant Sud de SAMOENS, en contrebas de la station de Vercland.

La superficie du secteur est de 43 hectares.

* Le secteur comprend :

- Le village traditionnel de l'Etellely en partie Sud de la zone, accolé aux premières pentes du Grand Massif.
- Le secteur agricole dont le morcellement parcellaire justifie la Procédure de Remembrement/Aménagement.

* L'altitude moyenne est de l'ordre de 750 m.

1.1.2 - LE CADRE SOCIO-ECONOMIQUE

A/ Secteur des VALLONS

La population de ce secteur est stable, le commerce est absent, seul l'artisanat reste présent (bâtiments et garages).
Les Vallons se positionnent sur le secteur touristique essentiellement à travers la location de meubles et le nombre important de résidences secondaires.

Traditionnellement en Haute-Savoie, le groupement des habitations en un seul bourg est inconnu au profit de groupement en "villages". Ainsi, on dénombrait jadis jusqu'à 47 villages sur le territoire de SAMOENS. Les deux villages des Vallons sont issus de ce système un peu particulier, puisque jusqu'au XIXe, Vallon était une commune à part entière.

A/ Secteur des VALLONS

1.2.2. - LA FONCTION PHYSIQUE

Il s'agit d'un secteur à vocation agricole qui ne compte qu'une exploitation pérenne de plus de 45 hectares. Les terres agricoles sont de bonnes valeurs agronomiques et facilement mécanisables, sauf sur la pente moins facile à travailler.

B/ Secteur de l'ETELLEY

* La forêt occupe les cotéaux et ne représente pas un enjeu économique important à l'échelle du secteur.

* L'activité essentielle reste l'agriculture. Le secteur des Vallons compte 11 exploitations, dont :

- 2 de moins de 12 hectares
- 7 de 12 à 30 hectares
- 2 de plus de 45 hectares.

La plupart sont pérennes, mais on en compte 4 néanmoins dont l'avenir est incertain. L'ensemble des terres agricoles est de bonne valeur agronomique et facilement mécanisable.

A/ Secteur des VALLONS

1.2.1. - LA FONCTION ECONOMIQUE

1.2. - ANALYSE DES SITES

Les seules activités économiques recensées sont le bar de l'Etolley, ainsi que la scierie et un artisan. La vocation de l'Etolley est essentiellement l'hébergement : résidences secondaires et permanentes.

B/ Secteur de l'ETELLEY

Cette tendance s'inverse puisque les hameaux de montagne se désertifient alors que l'urbanisation se concentre près du Bourg et dans la plaine favorisée en raison d'une accessibilité aisée, de la proximité des services et de la présence des principaux réseaux.

On assiste ainsi à une dilution de l'urbanisation et à l'apparition de "mitage" aux conséquences néfastes :

- destruction du groupement bâti traditionnel (nuisances visuelles et esthétiques),
- diminution et morcellement des parcelles agricoles,
- multiplication des réseaux (voiries et assainissement) et des services (ordures ménagères, déneigement, ramassage scolaire)

B/ Secteur de l'ETELLEY

Fidèle à la tradition de regroupement de l'habitat en village, le secteur de l'Etellely présente toutes les caractéristiques du village savoyard, à ceci près, c'est qu'il a été parfaitement préservé des urbanisations sauvages et a su conserver son aspect d'origine, mêlant activités agricoles, et nature.

1.2.3 - LA FONCTION SOCIALE

A/ Secteur des VALLONS

Les Vallons de par leur fonction, offrent deux types de populations :
 - Une population des résidents permanents
 - Une population touristique

B/ Secteur de l'ETELLELY

- La population de l'Etellely rassemble une majorité de permanents dont les agriculteurs.

1.3. - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.3.1 - LE MILIEU PHYSIQUE

LE RELIEF

A/ Secteur des VALLONS

* Le secteur comprend :

- Un secteur agricole au Sud de très bonne valeur, mais dont le parcellaire est inadapté à une exploitation agricole rationnelle, de faible pente orientée vers le Giffre.

- Un secteur de bas de pente au Nord des deux villages, constitué de terres agricoles, à proximité des bourgs et de boisements au-delà et de pente moyenne.

- Un secteur plus en pente qui attaque "la Montagne".

B/ Secteur de l'ETELLEY

- * Le secteur de l'Etellely s'étend à l'Ouest du Bourg de SAMOENS, en contrebas de la station de Vercland.
La pente est faible en direction du Giffre.

- * Le relief est celui commun à l'ensemble de la Vallée du Giffre, à savoir, plat en fond de vallée.

Ce secteur est exploité sur le plan agricole.

Pente moyenne à forte côté Village, la tradition ayant consacré à l'habitat, les terres non-exploitées sur le plan agricole.

LA CLIMATOLOGIE

A/ Secteur des VALLONS

- * Le climat se caractérise par une température moyenne assez basse de 5 à 8°, une humidité importante et des vents relativement faibles.

B/ Secteur de l'ETELLEY

- * Le climat se caractérise par une température moyenne assez basse, en raison de l'orientation et des massifs dominants. Pour ces mêmes raisons, l'humidité est importante, tant en terme de pluviométrie qu'en terme hydrographique, les vents restant faibles.

- assise en pierre
- balcons en bois découpé
- toiture 2 pans, couverture à ancilles ou ardoises, pente faible
- chalet vaste bien exposé et à 2 niveaux

Caractéristiques de l'habitat septimontain :

Le cadre bâti

forme pavillonnaire.
 d'en Bas où on assiste au développement d'une urbanisation sous
 particulièrement sensible à l'entrée de SAMOENS depuis le Vallon
 l'introduction de végétaux étrangers à la région. Ce phénomène est
 techniques urbaines (enrobé, éclairage, clôtures, flechages), et
 systématisation du bâti (immeubles et lotissements), l'emploi des
 Mais cet aspect se modifie, devant le recul du monde agricole et la

- caractéristiques architecturales traditionnelles intactes.
 - absence de grands immeubles,
 - espaces cultivés côtoyant les habitations,
 - présence de fermes dans le Bourg,
 - mélange harmonieux des activités agricoles et touristiques,
- caractéristiques particulières :
- Ce sont des villages qui présentent sur le plan morphologique des

L'aspect villageois des VALLONS HAUT et BAS

A/ Secteur des VALLONS

PAYSAGES ET RICHESSES HISTORIQUES

1.3.2 - LE MILIEU NATUREL

Les deux secteurs concernés appartiennent à la Vallée Glacière du
 Giffre dont la caractéristique principale est son fond plat et ses
 pentes relativement fortes.
 Le réseau hydrographique est constitué par le Giffre, alimenté par les
 torrents de Montagne.
 L'étiage maximum se situe à la fonte des neiges, entre AVRIL et
 JUN.

DONNEES HYDROGRAPHIQUES SOMMAIRES

Néant, SAMOENS en tant que station verte de vacances, bénéficie d'un environnement sonore de première qualité.

ENVIRONNEMENT SONORE

Idem Vallons, avec une prédominance des résineux.

* Boisement :

chevreuils.

On retrouve la même population faunistique que dans le secteur des Vallons, avec la présence en plus de sangliers et de

* La faune :

Elle est similaire à celle des Vallons.

* La flore :

B/ Secteur de L'ETELLEY

contrôlés.

feuillus en bas de pente et nombreux arbres fruitiers, épicéas, pins sur les premiers

Pente :

Vallée glacière : feuillus : hêtres, frênes, chênes, bouleaux.

* Boisement :

Lièvres, martres, écuruils, lércs, foinés, etc.

* La faune :

- mi-pente :

boisements résiduels en bordure du Clévieux. forêt de hêtres, sapins et épicéas.

près de fauche

- bas de pente :

vergers

- la plaine :

culture herbagère.

* La flore :

A/ Secteur des VALLONS

FAUNE ET FLORE

On y retrouve le bâti traditionnel sous forme de vastes chalets de deux niveaux, utilisant la pierre et le bois.

Le système d'occupation du sol et le cadre bâti

B/ Secteur de L'ETELLEY

N.B. : Certains riverains et plus particulièrement certains résidents secondaires se plaignent du bruit causé par les clochettes des bovidés...

1.3.3 - LE MILIEU HUMAIN

N.B. :

Il n'existe pas de données INSEE, relatives aux hameaux et villages. Ce présent document ne peut donc faire état de la population exacte des deux secteurs, de même pour les données économiques qui sont extrapolées à partir des données générales de la Commune.

A/ Secteur des VALLONS

Les Vallons présentent deux types de populations :

* Une population qui rassemble les résidents permanents (septimontains), bénéficiant de l'activité commerciale et des services du Bourg de SAMOENS. Cette animation, même en période creuse, s'explique par l'activité agricole permanente et par l'existence d'un noyau de population stable :

* Une clientèle touristique :

- une clientèle fidélisée, attirée à Vallon par la qualité et l'authenticité du site,

- une clientèle estivale, axée sur la détente et les activités de randonnées, promenades, pêche, etc.

B/ secteur de L'ETELLEY

La population de l'Etellely compte une majorité de permanents dont les agriculteurs. Le secteur est peu concerné par l'activité touristique d'hiver, par contre, l'été, le village fait l'objet de randonnées et de visites.

L'AGRICULTURE

Les données qui suivent, sont issues du recensement général de l'agriculture et concernent l'ensemble de la Commune. Cependant, l'essentiel de l'exploitation agricole, hormis l'exploitation forestière, se trouvant localisée dans les secteurs des Vallons et de l'Etellely, on peut raisonnablement appliquer le résultat global de la Commune à ces deux secteurs.

A/ LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Evolution depuis 20 ans

(d'après les résultats du recensement général de l'agriculture)

Evolution	Evolution		Evolution	Evolution	Evolution	Evolution	Evolution	Evolution	Evolution	Evolution	Evolution	Evolution			
	Evolution	Evolution													
70	79	88	70-79	79-88	70/79	79/88	70/79	79/88	101	87	66	- 14	- 21,8	- 20	- 21,4
									S.A.U.	1917	1884	2 015	- 14,7	23,3	- 4,7
									S.A.U. Moyenne	19	18,8	29,6		10	
									Bovins	1 031	1123	1 127	8,8		
									Bovins/Exploitation	10,3	12,9	16,6			5,4 - 13
									Vaches laitières	479	584	934	21,9	8,6	- 6,6 - 13,3
									Brebis mères	175	512	626	182	22	100 - 10

*SAU = Surface Agricole Utile

*UGB = Unité Gros Bétail

*RGA = Recensement Général Agricole

Le nombre d'exploitations a moins diminué à SAMOENS que dans l'ensemble du Département au cours des années 70.

L'évolution de la S.A.U. est une donnée difficile à appréhender au niveau communal, les phénomènes de bordures étant très importants. Le R.G.A. comptabilise toutes les terres cultivées par les exploitations ayant leur siège sur la Commune ; donc des terres des communes voisines peuvent être comptées à SAMOENS ; ce phénomène peut être amplifié par la présence d'alpages qui représentent souvent des surfaces importantes. On sera donc prudent quant à l'interprétation de l'augmentation importante de la S.A.U., néanmoins l'expérience permet d'affirmer que dans toutes les communes où cet accroissement a été constaté, l'agriculture était en phase de développement.

Le troupeau bovin reste stable, alors qu'il baisse fortement dans le Département. Plus remarquable encore est la croissance du troupeau laitier depuis 20 ans (32 %), alors qu'il baissait de 20 % dans le Département. Ceci confirme bien la "vocation laitière" de SAMOENS qui se maintient, même dans cette période de production limitée. L'augmentation constante du troupeau ovin confirme le dynamisme de l'activité agricole à SAMOENS, malgré un contexte national peu porteur.

La situation constatée en 1990

(Les chiffres ci-après sont issus d'une enquête effectuée par la Chambre d'Agriculture et la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, à l'occasion de la révision du POS ; ils ne sont pas comparables aux chiffres du R.G.A., les modalités de recensement étant totalement différentes.)

Nombre d'exploitations :	47				
Age moyen des chefs d'exploitation :	49				
S.A.U. : 1 420 ha plus 300 ha d'alpages :	1 720 ha				
S.A.U. par exploitation :	30 ha (hors alpages)				
Bovins :	984				
Vaches laitières :	564				
Vaches allaitantes :	82				
Brebis mères :	646				
	225				

La différence entre ces chiffres et ceux du R.G.A. montre-bien que le décompte fait en 1990 a été très sélectif et a éliminé nombre de petits éleveurs, ce qui explique l'écart important sur le troupeau bovin et ovin. Le fait que l'on retrouve le même nombre de vaches, indique que ce résultat est tout de même significatif au regard de l'activité économique réelle.

L'âge moyen des chefs d'exploitation, ainsi recensés, est assez jeune par rapport à la moyenne départementale. La charge à l'hectare constatée de 0,7 U.G.B. (hors alpages) (0,6 d'après le R.G.A.) est faible et correspond bien à une agriculture de montagne peu intensive. Celui-ci est apprécié pour une durée de 10 ans à partir de l'âge des chefs d'exploitation et des possibilités éventuelles de succession d'après le jury communal qui a été réuni.

- 27 exploitations sur 47, soit près de 60 %, sont assurées de se maintenir au moins jusqu'à la fin du siècle.
- 7 autres peuvent éventuellement se maintenir.
- Au total se sont les 2/3 des exploitations qui seront encore présentes dans 10 ans.

Age des chefs d'exploitation	Moins de 35 ans	De 35 à 65 ans	De 50 à 60 ans						Plus de 60 ans			Total		
			A	I	S	A	I	S	A	I	S			
Taille Exploitation														
De 0 à 14 ha	3	4	1	1	3		1	4	8	2	7	17		
De 18 à 30 ha	1	2	4	3	3		2	2	7	5	5	17		
De 30 à 45 ha	1	2				1			4			4		
Plus de 45 ha	1	6	1		1				8		1	9		
TOTAL	6	14	6	4	7	1	3	6	27	7	13	47		
F.V.D.**	8 %	31 %					32 %					77 %	28 %	
O Double Activité	4 p + 2 s	2 p + 2 s					1 p + 1 s							

A = Avenir assuré

F.V.D.** = Faire valoir direct

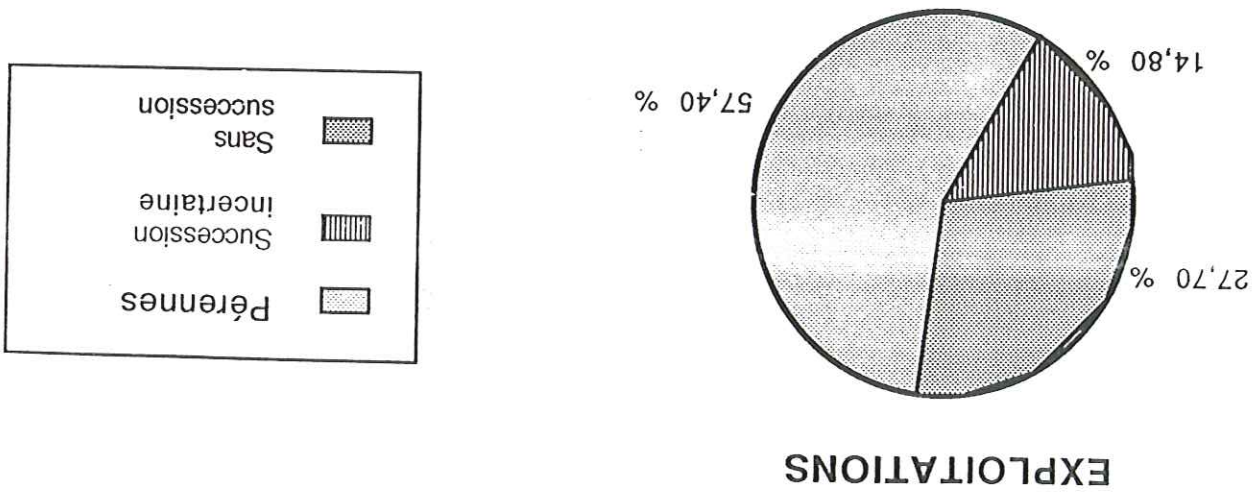
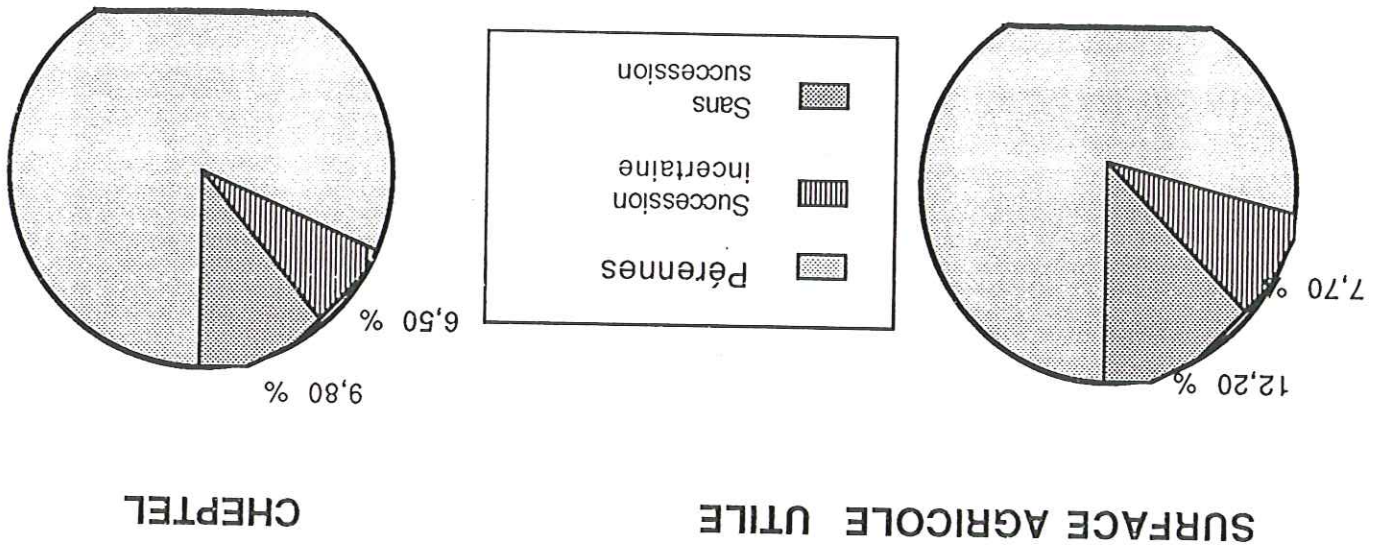
I = Avenir incertain

Op = Double actif permanent

S = Sans avenir

Os = Double actif secondaire

- Les exploitations pérennes représentent 84 % du cheptel et 80 % de la S.A.U. (avec les exploitations à succession incertaine se sont respectivement 90 % du cheptel et 88 % de la S.A.U.).
 A cela il convient d'ajouter les surfaces et le cheptel entretenus par des exploitants sans succession et qui poursuivront partiellement leur activité bien au-delà de l'âge de la retraite.



Certains agriculteurs pratiquent encore les "remues" qui voient le siège d'exploitation se déplacer en altitude au cours de la saison en fonction de la croissance de la végétation. Ces exploitations ont ainsi trois sièges répartis entre 800 et 1 200 m d'altitude (plus éventuellement un quatrième en alpage), ce qui renforce encore la présence des bâtiments agricoles dans le paysage.

Il est important de remarquer qu'il y a des sièges d'exploitation dans le chef-lieu et à sa périphérie immédiate, ce qui prouve que le tourisme n'a pas complètement chassé l'agriculture et à contrario que l'agriculture, en affirmant sa présence, participe en même temps à l'ambiance de la station.

On observe une concentration importante d'exploitations dans les hameaux de Vallon :

- 11 dont 7 ont un avenir assuré et notamment les plus grandes. 9 de ces exploitations ont plus de 20 ha de S.A.U.. Vallon affirme donc sa vocation agricole.

L'étude de la carte, dressée par la DDA, permet de constater une répartition des sièges d'exploitation sur l'ensemble du territoire communal avec une présence un peu moins forte sur l'envers.

Répartition des sièges d'exploitation

B/ OCCUPATION DE L'ESPACE

Le taux de Faire Valoir Direct (c'est-à-dire les terres cultivées en propriété par un exploitant) n'est que de 28 %, beaucoup plus faible que la moyenne départementale (37 %). Ceci peut s'expliquer en partie par l'importance des surfaces d'alpages dans la S.A.U.. Ce taux n'est que de 8 % chez les moins de 35 ans, ce qui est préoccupant pour la stabilité de ces exploitations. C'est ici que le POS doit jouer son rôle en garantissant pour le long terme la destination agricole des terres.

On notera que, dans tous les cas, les chefs d'exploitation de moins de 35 ans sont doubles actifs.

Autant dire que d'ici la fin du siècle, l'activité agricole de SAMOENS ne devrait pas connaître de baisse significative.

Valeur des terres agricoles

La carte des terres agricoles montre clairement que les meilleures terres sur le plan agronomique, sont les terres plates du fond de Vallon, la plaine au Sud du Bourg et à l'Etalley.

La plaine de Vallon fait de la procédure de remembrement-aménagement qui permettra de la protéger et de la mettre en valeur. Le parti d'aménagement des zones constructibles devra veiller à conserver le caractère des hameaux existants, afin de préserver l'identité rurale de ce secteur.

Le Sud du chef-lieu est beaucoup plus convoité pour la construction. L'urbanisation totale de cette plaine serait un grand dommage à la fois pour l'agriculture et pour le cachet de la station. Il serait raisonnable de ne pas étendre la construction ou les équipements, au-delà des secteurs déjà "mités".

C/ POSITIONNEMENT DE L'AGRICULTURE DANS L'ECONOMIE LOCALE

L'agriculture à SAMOENS, comme dans toutes les communes touristiques de montagne, joue un triple rôle. D'abord, c'est une activité économique qui assure une production. Ensuite, elle participe à l'économie touristique dont elle est une composante indispensable, indissociable par l'ambiance qu'elle crée et le paysage qu'elle produit.

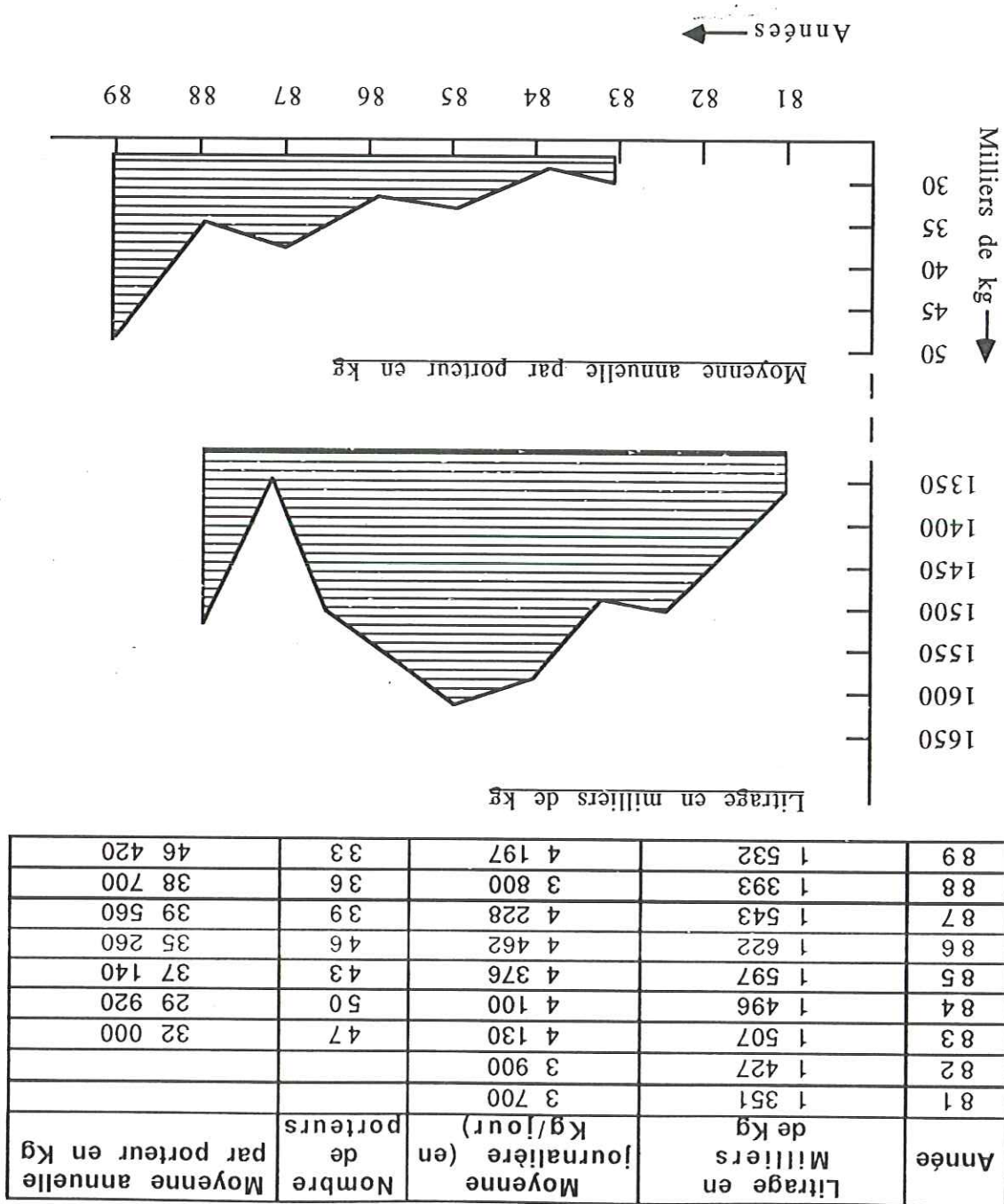
Le produit agricole

Etant donné le type d'agriculture, consacré principalement à l'élevage laitier, le lait constitue l'essentiel de la production et est destiné à la fabrication du fromage. On gardera en mémoire cependant que d'autres produits s'ajoutent : vente de veaux, de vaches de réforme, d'agneaux, de fromage de chèvres, ... qui constituent un élément non-négligeable (bien que difficilement quantifiable) du revenu agricole.

La fruitière de SAMOENS collecte aujourd'hui du lait sur trois communes du canton qui n'en a pas d'autres. Le lait est vendu à la S.I.C.A. des Fermiers Savoyards qui le transforme sur place pour 2/3 environ en Reblochon et 1/3 en Gruyère de SAMOENS.

Le litrage collecté par cette coopérative oscille autour de 1,5 million de kg de lait par an.

Bien que le nombre de porteurs ne cesse de décroître, la collecte totale se maintient et la moyenne par producteur ne cesse d'augmenter de façon importante : + 26 % entre les trois dernières années et les années 83, 84 et 85. Ce qui traduit une tendance forte à la concentration de la production laitière. La politique des quotas laitiers, favorisant la cessation d'activité des petits porteurs, a pu accélérer le phénomène. La déprise commence donc à constituer une menace sur la commune ; la meilleure façon de parer à ce danger est sans conteste la protection et le renforcement de l'activité agricole en mettant notamment en exergue la relation entre préservation contre l'urbanisation des terres plates de fond de vallée et l'entretien des coteaux et alpages.



Elle remplit un rôle irremplaçable de valorisation de l'espace qui préserve encore le territoire communal des problèmes d'entretien que d'autres communes connaissent.

L'agriculture à SAMOENS est une véritable activité économique dynamique qui se développe dans un contexte national, plutôt régressif. C'est la plus importante activité de la Commune.

D/ CONCLUSIONS

Le paysage, si remarquable de la Commune, est aujourd'hui, comme hier, d'abord le produit de cette activité agricole qui l'entretient, qui le façonne. SAMOENS est encore épargnée par le phénomène qui s'amplifie ailleurs dans la vallée, d'avancée de la friche qui rend le paysage moins attractif, aux lignes plus floues avant qu'il ne se ferme à toute pénétration. Cet entretien du paysage est un atout pour la station et cela vaut bien que la collectivité fasse un effort pour permettre aux agriculteurs de poursuivre leur activité. A cet égard, les terrains plats de la plaine des Vallons et du Sud du chef-lieu revêtent un double intérêt : favoriser l'économie agricole en lui gardant les meilleurs terrains ; mais ils sont également des éléments constitutifs de l'image touristique de SAMOENS. Protéger ces terrains de toute urbanisation, c'est préserver l'image de SAMOENS.

L'entretien du paysage

La répartition sur tout le territoire des 68 sièges d'exploitation sont autant d'occasion pour le touriste de vérifier la permanence de l'activité agricole dans la vallée, comme en montagne, dans les alpages. Au chef-lieu même, on peut voir et écouter des troupeaux d'Abondances, brotant paisiblement entre deux immeubles résidentiels. Image en voie de disparition ? Mais qui atteste en tout cas de l'interpénétration actuelle de l'agriculture et du tourisme.

10 % de la population permanente retire l'essentiel de son revenu (du travail) de l'activité agricole.

SAMOENS est une station village, réputée pour la qualité de la vie de village et pour son ambiance empreinte de ruralité. Nulle doute que la présence de nombreuses exploitations agricoles constitue le support essentiel de cette ambiance.

L'ambiance agricole

Pas d'activités annexes à l'exception d'une scierie et d'un grand nombre de résidences secondaires et permanentes.

B/ Secteur de L'ETELLEY

Pas de commerce, seul l'artisanat reste présent (bâtiments et garages).

A/ Secteur des VALLONS

AUTRES ACTIVITES

Les terres agricoles sont de bonnes valeurs agronomiques et facilement mécanisables, sauf sur la pente où la valeur est moins bonne. Il s'agit d'un secteur à vocation agricole qui ne compte qu'une exploitation pérenne de plus de 45 hectares.

b/ Secteur de L'ETELLEY

* La forêt occupe les cotéaux et ne représente pas un enjeu économique important à l'échelle du secteur.

L'ensemble des terres agricoles est de bonne valeur agronomique et facilement mécanisable.

La plupart sont pérennes, mais on en compte 4 néanmoins dont l'avenir est incertain.

* L'activité essentielle reste l'agriculture.
Le secteur des Vallons compte 11 exploitations, dont :
2 de moins de 12 hectares
7 de 12 à 30 hectares
2 de plus de 45 hectares.

a/ Secteur des VALLONS

E/ SYNTHÈSE

Elle participe à l'image de marque touristique de la station. A l'heure où le tourisme d'hiver en montagne découvre les limites de la course à l'équipement et recherche des atouts plus originaux pour rester attractifs, il y a là, pour SAMOENS, une composante essentielle de son originalité qu'il serait imprévoyant de laisser périr.

ETAT DES RESEAUX ET DES INFRASTRUCTURES

Voir annexes sanitaires.

VOIRIES

Que ce soit aux Vallons ou à l'Etalley, l'état des voiries sur ces secteurs est bon, bien qu'elles conservent un certain caractère rural sympathique qu'il convient de préserver, en évitant de leur donner des gabarits trop importants.

Les contraintes à prendre en compte

La contrainte essentielle est celle concernant la RD 907 sur laquelle il convient d'éviter toute entrée dans les parcelles, et également la multiplication des branchements routiers, ceci dans un souci de sécurité et de fluidité du trafic.

Compte tenu du parcellaire pré-existant de la topographie du site des risques naturels définis par le PPR (Plan de Prévention des Risques), document prioritaire sur tous les autres, il apparaît que l'ensemble du territoire des Vallons, entre Le Clévieux et Sougey, se trouverait privé de toute urbanisation rationnelle. La quasi totalité des propriétaires fonciers serait alors placée dans l'incapacité d'assumer une meilleure organisation foncière susceptible d'engendrer pour les générations futures un espoir d'utilisation bénéfique. Ce premier choix aboutirait donc à une situation de blocage, créant des inégalités pénibles et regrettables. Cette solution n'a pas été retenue.

A/ 1ère formule : application pure et simple des règles générales du POS

Deux formules étaient donc possibles :

transmis par les Anciens. moderne, ce, au travers du respect le plus scrupuleux des principes susceptibles de conforter cet ensemble typique en l'ouvrant à la vie être maintenue tout en recherchant les moyens d'adaptation, sous le sceau du passé et de l'histoire, la vie locale spécifique devrait se pencher très attentivement sur ces secteurs à l'intérieur desquels, urbanisme et leur topographie particulière ont amené les responsables à leur sites remarquables des Vallons et de l'Etalley, l'originalité de leur

- valorisation du patrimoine paysager et culturel,
- ouverture simultanée de tous les secteurs de l'économie aux acteurs locaux qui assureront la maîtrise de l'avenir.

L'obligation dans laquelle se trouvait la Commune de SAMOENS de mettre en place son POS (Plan d'Occupation des Sols) dans les meilleurs délais, a amené les responsables à effectuer des recherches en vue de l'établissement d'un document élaboré conformément aux désirs de la population. Ce document de base, nécessaire au développement de SAMOENS, devait permettre une progression raisonnée de l'utilisation dans l'espace et dans le temps en tenant compte des données appliquées jusqu'à ce jour, à savoir :

2.1. - LE PROJET DE REMEMBREMENT / AMENAGEMENT

II - LES GRANDES ORIENTATIONS

B/ 2ème formule : mise en place de la procédure de Remembrement / Aménagement

Par contre, la mise en place d'une procédure de Remembrement / Aménagement dont les principes généraux pouvaient être les suivants :

- Sera concerné l'ensemble des parcelles d'une zone définie, dite "périmètre de Remembrement / Aménagement", à l'exclusion des parties déjà bâties et des parcelles boisées.

- Le parcellaire sera modifié de manière à créer des parcelles de surface suffisante facilement exploitables et toutes parfaitement accessibles avec un réseau de voies de circulation adapté.

Chaque propriétaire retrouvera sa surface initiale - déduction faite des prélèvements proportionnels pour création de voirie - et ses parcelles implantées, dans la mesure du possible près de son exploitation agricole ou de son habitation.

- Pour les propriétaires désireux d'affecter une partie de leur terrain à la construction, des zones constructibles seront réservées à l'extérieur des villages actuels, les droits à construire étant fonction des surfaces de chaque propriétaire.

* Ces zones seront localisées de façon à ne porter préjudice ni aux zones agricoles, ni aux villages.

* Ces zones seront progressivement viabilisées par la Commune pour être livrées à la construction suivant un calendrier à définir.
Une meilleure organisation du foncier permettra une utilisation rationnelle des terrains, respectant à la fois l'équilibre et les vocations naturelles, agricoles, pastorales et forestières de la Plaine des Vallons.

- Pour l'association foncière, une réserve foncière lui est attribuée, afin de lui permettre de financer les investissements de voirie et de réseaux.

- Assurer aux propriétaires fonciers, des possibilités de construire sur des parcelles situées dans des secteurs déjà bâtis ou en continuité avec ceux-ci (Loi Montagne).
- Préserver l'outil agricole
- Préserver le milieu naturel

2.3.1 - PRESERVATION DU SITE NATUREL ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE (ENVIRONNEMENT ET EXPLOITATION)

2.3 - LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU REMEMBREMENT/AMENAGEMENT

- La plaine des Vallons, constituée des deux secteurs de Vallon Haut et Vallon Bas, situés en direction de Sixt-Fer-à-Cheval, à l'Ouest du Centre Bourg et en fond de Vallée du Giffre.
 - Le secteur de l'Eteiley, à l'Est du Bourg, en direction de Tainings, à 3 km de Morillon et sur les premières pentes du Grand Massif, en contrebas de la station de Vercland.
- Le projet de Remembrement-Aménagement touche les secteurs agricoles les plus importants de SAMOENS, à savoir :

2.2 - LOCALISATION DU PROJET DANS LA COMMUNE

Partant du principe que les aménagements proposés sont principalement l'affaire des propriétaires fonciers, ceux-ci ont été consultés et le projet bâti en fonction de leurs remarques et de leurs projets, tout en ménageant la préservation de l'environnement et du bâti.

Conclusion : le POS qui concerne les deux secteurs a donc été élaboré sur la base des conclusions de ce Remembrement-Aménagement. Il n'a donc de valeur que par la réalisation de celui-ci, puisque la définition des secteurs urbanisables est issue directement de la délimitation des zones de réception du Remembrement-Aménagement.

* Les réserves foncières
 Les terres, destinées à l'Association Foncière, sont réparties en trois unités, dont les deux plus importantes sont situées à proximité du Bourg aux lieux-dits : Communal des Beules et Vers le Clévieux.
 La troisième est située entre Sougey et Vallon Haut, au lieu-dit : les Iles de Sougey.

* Les zones constructibles non-équipées
 Elles se situent sur l'emprise actuelle des terres agricoles, mais toujours en continuité du bâti existant.

* Les zones desservies par les infrastructures primaires
 Elles se situent en prolongement des hameaux existants, le long de la route départementale.

Les zones constructibles

Elles concernent l'essentiel des terrains et se situent dans la plaine, côté Giffre, de part et d'autre de la RD 907, de Tainings à Sixt.

Les zones agricoles

* les zones desservies par les réseaux et les voiries
 * les zones non-desservies par les réseaux et les voiries
 * les zones réservées à l'Association Foncière

- Les zones susceptibles de s'urbaniser et pour lesquelles ont été distinguées :

- Les zones agricoles

Deux types de zones ont été définis dans le projet :

Les villages de Vallon Haut, Vallon Bas et Sougey ont été exclus de la procédure de Remembrement-Aménagement, ainsi que les zones récentes d'habitat.

A/ Secteur des VALLONS

AMENAGEMENT

2.4 - DESCRIPTION DU PROJET DE REMEMBREMENT

L'objectif du remembrement/aménagement est d'augmenter la capacité d'accueil des deux secteurs dans des proportions identiques à celles prévues pour l'ensemble de la Commune, soit de l'ordre de 600 lits maximum sur 10 ans.

2.3.2 - CAPACITE D'ACCUEIL

- * chaussee de 6 m
- * un trottoir de 1,50 m
- * un accotement de 0,50 m

- Voirie

A/ TRAVAUX DE VIABILITE

Ces travaux feront l'objet de marchés dans les conditions fixées par les textes en vigueur et comprennent :

2.5.1 - MODE D'EXECUTION DES TRAVAUX

Dans le cadre de l'opération de Remembrement-Aménagement, la Commune de SAMOENS et l'Association Foncière se proposent d'effectuer des travaux de viabilité complets dans les trois zones à urbaniser et des travaux de voirie, aménagement des sols et hydraulique, en secteur agricole.

2.5 - LES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES PREVUS

Le secteur réservé à l'Association Foncière se situe au niveau des lieux-dits : les Tattes et l'Epine.

Les réserves foncières

Elles se situent en continuité du Bourg, de part et d'autre des voies de communication.

Les zones constructibles

Il s'agit du centre du village traditionnel, le projet modifié peu le parcellaire. Il est situé de part et d'autre de la Route Communale n° 3.

Le secteur bâti

Elles concernent la partie peu pentue du site au Nord, entre la route de Morillon (RD4) et le village.

Les zones agricoles

Le projet diffère de celui des Vallons, dans la mesure où le village ancien est inclus dans la procédure de Remembrement-Aménagement, et qu'une zone d'activités artisanales destinée aux scieries, a été prévue au lieu-dit Vers le Moulin.

B/ Secteur de L'ETELLEY

N.B. - Afin de réaliser effectivement ce type d'urbanisation, la Procédure de Remembrement-Aménagement sera immédiatement suivie d'une Procédure d'Elaboration du Plan d'Occupation des Sols, incluant les parties bâties, notamment aux Vallons. Cette procédure permettra de régler la construction et de traiter l'ensemble de la Commune selon les mêmes règles d'urbanisme.

Les zones constructibles ont été définies pour autoriser un droit de construction équivalent à un COS moyen de 0,30. Compte tenu du parcellaire projeté (parcelles entre 1.000 et 2.000 m²), l'urbanisation prévue se fera sous forme de pavillonnaire bas de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 niveau + comble) maximum et ceci en conformité et en continuité avec le bâti traditionnel existant.

2.6 - NATURE DES CONSTRUCTIONS PREVUES

- **Voie**
 - * largeur de l'empierrement : 3 m
- **Aménagement des sols**
 - * suppression des bosquets ou perriers, avec remise en état des cultures.
- **Hydraulique**
 - * création de fossés de 1,50 m à 3 m d'ouverture en queue et de 0,50 m à 1 m de profondeur.

B/ TRAVAUX AGRICOLES

- **Eau potable**
 - * fonte Ø 100
 - **Eaux usées**
 - * tuyau Ø 200
 - **Eaux pluviales**
 - * tuyaux Ø 300 à Ø 600, série 135 A
 - **Eclairage public**
 - * un lampadaire tous les 40 m
 - **Téléphone**
- * empiérement sur 0,35 m
* enrobé dense

Compte-tenu de l'exiguïté du territoire agricole par rapport à la superficie totale de la Commune, les terres agricoles ont été victimes des partages successoraux, ce qui occasionne une parcellisation maximale. Cette parcellisation pose un problème au niveau de l'exploitation agricole. En effet, la mécanisation de l'agriculture s'accroît de moins en moins aux parcelles exigües.

A/ REMEMBRÈMENT PARCELLAIRE

La Procédure de Remembrement-Aménagement permet de concilier à la fois la nécessité d'un remembrement parcellaire et celle de permettre aux propriétaires fonciers de conserver des droits à bâtir proportionnels à la surface possédée.

2.8.1 - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

AMÉNAGEMENT

2.8 - JUSTIFICATION DU PROJET DE REMEMBRÈMENT

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACES
Zones viabilisées	6 ha 20
Zones à urbaniser	5 ha 74
Association Foncière	1 ha 64
Zones agricole et naturelles	28 ha 40
Zone artisanale	1 ha 02
Surface totale remembrée	43ha 00

B/ Secteur de L'ETELLEY

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACES
Zones viabilisées	1 ha 26
Zones à urbaniser	16 ha 74
Association Foncière	7 ha 54
Zones agricoles et naturelles	146 ha
Surface totale remembrée	171 ha 54

A/ Secteur des VALLONS

2.7 - BILAN DES SURFACES DES ZONES REMEMBRÉES

L'augmentation de la capacité d'accueil sur les Vallons et l'Etalley, est conforme à celle de l'ensemble de la Commune.

CONCLUSION

La capacité actuelle de SAMOENS est d'environ 14.000 lits. On envisage, à terme, une augmentation de la capacité d'hébergement d'environ 10.000 lits supplémentaires. En ce qui concerne le Remembrement-Aménagement, la capacité d'accueil augmente, mais de façon modérée.

2.8.4 - CAPACITE D'ACCUEIL

Les urbanisations projetées, dans le cadre du Remembrement-Aménagement, prennent entièrement en compte les tendances actuellement observées : une urbanisation renforcée autour des villages, quand l'alimentation en eau le permet et la densification de secteurs déjà urbanisés de façon diffuse.

2.8.3 - URBANISME

- de l'environnement naturel : par maintien en zone agricole de la quasi totalité des terres, actuellement exploitées.

- de l'environnement urbain : le projet permet de différencier des paysages urbains plus ou moins denses, en fonction de l'éloignement par rapport au centre traditionnel et assure ainsi, à terme, une qualité du cadre de vie des villages, par une progression en hauteur du "vert" vers le "dense"

2.8.2 - PROTECTION DES SITES ET PAYSAGES

Le caractère particulier de la Procédure Remembrement-Aménagement, permet à chaque propriétaire de bénéficier de droits à construire quelle que soit sa situation au sein du périmètre remembre.

Ainsi, il se voit attribuer un secteur constructible, moyennant la cession gratuite d'une petite surface de terrain lui appartenant.

Dans le cas d'une Procédure de Remembrement simple, ce droit n'est pas obligatoire et ne s'adresse pas forcément à tous les propriétaires situés à l'intérieur du périmètre.

B/ ZONE DE RECEPTION DU BATI

Il est nécessaire, pour une exploitation rationnelle, de travailler des entités foncières importantes, justifiant les investissements en matériel, d'où un projet visant à constituer des parcelles de dimensions raisonnables.

**PRESENTATION DES DISPOSITIONS
DU POS PARTIEL**

DEUXIEME PARTIE

I- JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN

PREAMBULE

L'étude du POS partiel des Vallons et de l'Etalley a fait l'objet d'une démarche particulière pour deux raisons principales :

Tout d'abord, SAMOENS est une station de sports d'hiver, qui fait partie du "Grand Massif" et envisage, à terme, une liaison avec le complexe des "Portes du Soleil". Elle occupe donc une position "charnière" très privilégiée par rapport aux domaines skiables en question. Sa réputation comme Station Verte de Vacances en fait un lieu très apprécié pour les séjours d'été depuis fort longtemps et notamment les villages comme les Vallons et l'Etalley.

Ces derniers sont donc soumis à une pression immobilière croissante qui se focalise aux abords des Bours, dans la plaine facile d'accès, disposant des viabilités et proche des pistes.

Les enjeux de toute nature s'y retrouvent : les meilleurs terres agricoles de la Commune sont aussi le lieu de pratique du ski de fond, les zones privilégiées de randonnées pédestres et cyclo-touristiques, etc... Enfin, le côté verdoyant des prairies semble inséparable d'une image de village pittoresque qui constitue un des atouts principaux de ces trois villages.

Une démarche spécifique a été conduite pour le repérage des réseaux d'eaux et d'assainissement :

* Les réseaux (6 réseaux séparés) ont été repérés sur le plan ; la pression d'eau a été relevée pour connaître la limite supérieure du réseau principal (celui de la Plaine). Une étude plus précise a permis de connaître les possibilités des captages, alimentant Vallons et l'Etalley.

Successivement furent abordés ainsi :

* les aspects paysagers, notamment les vues à préserver sur le Bourg,

* l'armature vraie des villages.

- 38 hectares de surface constructible pour 232 lots dont la surface varie entre 1000 et 2000 m², sachant que les surfaces de réception du bâti les plus importantes se situent à proximité du Clévioux.

Les Bourgs anciens, Vallon Haut et Vallon Bas, Sougey exclus de la Procédure de Remembrement, conservent leur affectation, tandis que leurs périphéries sont affectées à un zonage de type pavillonnaire dont la surface répond aux exigences des zones de réception du bâti, négociées avec les propriétaires, à savoir :

Le cas des Vallons est exemplaire dans la Procédure de Remembrement Aménagé, dans la mesure où les terres agricoles exploitées sont parcellisées à l'extrême et cernent le bâti traditionnel. Seule la partie proche de SAMOENS échappe à ce système et s'est orientée vers une urbanisation de type pavillonnaire. C'est pourquoi le secteur agricole fait l'objet d'un zonage de protection maximum de type Ncd.

A/ Secteur des VALLONS

1.1. - PAR RAPPORT AU REMEMBREMENT/AMÉNAGEMENT

- de libérer des zones constructibles : zone de réception du bâti

- de restructurer les parcelles agricoles.

Enfin, la Procédure de Remembrement a été mise en œuvre, permettant :

Dans un troisième temps, un schéma d'intention, basé sur les contraintes issues des études préliminaires du Remembrement Aménagé a été élaboré.

Ce schéma a permis la mise au point du projet de zonage, en classant les différentes zones d'extension, selon leur définition possible, densité, zone issue du remembrement, habitat, agricole, etc.

Ces réunions avec les propriétaires, ont permis de situer "le type de logement le plus demandé" et les manques de la situation actuelle.

Dans un second temps, plusieurs scénarios de développement de l'habitat ont été envisagés et soumis aux intéressés dans le cadre de la Procédure de Remembrement / Aménagement.

Le Bourg fait partie de la Procédure de Remembrement / Aménagement, donc est considéré comme une zone de réception du bâti, du moins pour le peu de parcelles encore libres.
L'essentiel des terrains constructibles est donc situé en périphérie du bourg.
Sa capacité est de plus de 13 hectares, ce qui génère environ 57 lots.

1.2. - PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS COMMUNAUX

Pour développer et mettre en valeur l'activité économique des Bourgs, le Conseil Municipal s'est fixé des objectifs qui tendent à :

- Conforter l'image de marque de ceux-ci,
- Améliorer les conditions de vie des habitants,
- Permettre un développement mesuré des capacités d'hébergement.

Ces objectifs sont regroupés par actions thématiques décrites ci-après :

1ère action : Protection du patrimoine naturel et culturel

- Inscrire les nouveaux bâtiments dans un développement à l'échelle du bâti existant, en prenant compte les dominantes architecturales existantes,
- Protéger le "vert" en maîtrisant les extensions,
- Améliorer la qualité des espaces publics,
- Mettre en valeur les richesses historiques et notamment architecturales (chapelles, fours, bassins).

2ème action : Mise en oeuvre d'une politique de développement

- Mise en oeuvre d'une politique de développement de l'habitat, répondant aux attentes des propriétaires et aux besoins recensés en matière d'habitat permanent

3ème action : Faciliter la découverte du milieu

- Repenser les équipements y afférents dans le sens de la sécurité et du confort.

- Favoriser les petits collectifs plutôt que les individuels, notamment sur les terrains se trouvant à proximité du Bourg traditionnel.
- Définir des densités décroissantes
 - R + 2 dans les bourgs
 - R + 1 en limite des bourgs
 - R + Comble dans la plaine.
- Obtenir un effet de groupement dans les zones récemment urbanisées, en localisant les nouvelles constructions, en lisière de celles déjà construites (zone du Clévieux).
- Concentrer les nouvelles constructions près des villages pour lutter contre le mitage.

1.3.3. - FAVORISER UN HABITAT GROUPE ET INTEGRE

Notamment celles des Vallons, en délimitant des surfaces agricoles et naturelles à préserver.

1.3.2. - PROTEGER LES ZONES RURALES MENACEES

- en regroupant les zones encore vierges de toute construction ;
 - en protégeant la Plaine des Vallons ;
 - en conservant les "couloirs" végétales et naturelles.
- Organiser l'urbanisation de telle sorte que de larges espaces naturels et agricoles puissent pénétrer près des bourgs :

1.3.1 - EQUILIBRER LE BATI ET L'ENVIRONNEMENT

1.3. - SCHEMA D'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

- Assurer les liaisons entre les différentes parties aménagées.
- Structurer et hiérarchiser les cheminements automobiles et piétons des nouvelles zones constructibles.

4ème action : Développer les moyens de communication

A/ Secteur des VALLONS

La zone urbaine traditionnelle UA, constituée par les villages de Vallon Haut, de Vallon Bas et de Sougey, a été limitée au bâti existant. Les zones de réception se développent le long des voies de communication, constituant une frange bâtie entre SAMOENS et le hameau de Sougey. Seule demeure une percée verte entre Vallon Haut et Vallon Bas.

En règle générale, les constructions ne sont pas autorisées au Sud de la RD de SAMOENS à SIXT.

Seules, deux exceptions dérogent à cette règle :

-L'urbanisation de type pavillonnaire, amorcée le long du Clèieux, se poursuivra, empiétant sur les terres agricoles, en continuité des habitations existantes, cette urbanisation se terminera au Sud, par une zone à vocation artisanale.

-La zone Nacr de Sougey qui empiète sur le domaine agricole dans la mesure où des constructions existent déjà et qu'il s'agit de combler les dents creuses d'un hameau déjà intégré à l'environnement.

Quant à la grande zone Nacr, située entre Sougey et Vallon Haut, elle se justifie par la nécessité de trouver une zone de réception du bâti et par le fait qu'elle constitue une extension prévisible et logique des deux villages le long de leur liaison routière.

La partie Sud conserve sa vocation agricole à travers un zonage restrictif, n'autorisant aucun bâtiment, s'agissant des meilleures terres agricoles.

Au Nord de Vallon Haut, le zonage agricole est moins restrictif, afin de permettre l'implantation de hangar agricole, de même qu'à proximité de Vallon Bas.

N.B. 1

Les zones Nacr situées entre Vallon Haut et Vallon Bas sont classées en bleu au P.P.R.
Les techniques de constructions de ces secteurs devront se conformer aux dispositions du P.P.R.

D'autre part, l'imbrication de l'activité agricole dans le village étant une réalité, l'objectif du POS est de la maintenir, voire de la laisser se développer à l'intérieur du tissu existant et donc d'autoriser tout opération visant à la conforter.

La protection du site naturel qui englobe le site agricole, doit donc faire l'objet d'une attention particulière, compte tenu de son caractère exceptionnel et de l'attrait qu'ils représentent pour le visiteur.

De plus, la Plaine de part ses vastes espaces ouverts, est un secteur particulièrement sensible aux méfaits de l'urbanisation sauvage. Aussi, la Commune s'est-elle donnée pour objectif de préserver ce milieu et de limiter au maximum l'urbanisation tout en évitant de spolier les propriétaires désireux de profiter de revenus fonciers.

La situation des Vallons en zone de plaine (Plaine du Giffre) et la qualité des terres agricoles, facilement mécanisables, justifient les précautions prises pour préserver un outil économique de premier ordre par la commune.

A/ Secteur des Vallons

1.4.1. - PRESERVATION DU SITE NATUREL ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE (ENVIRONNEMENT ET EXPLOITATION)

1.4. - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU POS

Une petite zone NC se développera sur les premières pentes au Sud du Bourg, bordée par la zone ND du POS de SAMOENS.

Une zone, à vocation artisanale, a été créée autour de la scierie pour permettre son extension. La partie Nord (vers le Giffre) est protégée en raison de son caractère agricole. Elle est encadrée de deux zones ND, correspondant au boisement existant.

Le village de l'Etolley, considéré comme zone de réception du bâti, a été limité, ne permettant ainsi qu'une urbanisation des seules parcelles existantes à l'intérieur du tissu traditionnel. Deux grandes zones de réception du bâti se développent au Nord et au Sud de celui-ci, ceinturant aussi le bourg qui reste considéré comme zone de développement future en raison de l'importance des parcelles disponibles et des problèmes de réseaux.

B/ Secteur de L'ETOLLEY

Ces zones denses concernent le centre traditionnel des villages de VALLON Haut, de VALLON Bas et de l'ETELLEY.

L'ensemble des constructions autorisées correspond au caractère du centre du village et plus particulièrement les constructions à usage d'hébergement, commercial, administratif, touristique, sportif, social et d'animation, ainsi que l'extension des exploitations agricoles (logements et bâtiments d'exploitation).

Le secteur UAr est issu du remembrement / aménagement et concerne des zones viabilisées (réseaux et voiries) proches du centre ancien.

CARACTERE DES ZONES UA et UAr

1.5 - LES ZONES URBAINES

Les objectifs sont identiques à ceux poursuivis sur Vallons et pour les mêmes raisons, à ceci près que le secteur de l'Etellely est moins exposé visuellement que celui des Vallons, mais tout aussi sensible au mitage.

B/ Secteur de l'ETELLEY

Le site exceptionnel, l'authenticité des lieux, l'attrait positif de la station, ont pour conséquence d'établir un flux croissant de touristes qui a développé une industrie locale florissante, connaissant une morte saison de courte durée.

Mais actuellement la capacité d'accueil des 2 villages est saturée, tandis que la demande s'accroît. Il est donc indispensable de prévoir de nouvelles structures d'accueil et d'hébergement, adaptées aussi bien, d'une part, à la saison d'été qu'à la saison d'hiver, et, d'autre part, à la demande pressante des habitants permanents pour asséoir leur habitat ou développer une activité complémentaire de location touristique.

A/ Secteur des Vallons

1.4.2. - CAPACITE D'ACCUEIL

Ce document, résultat d'une longue procédure, toute modification de zonage sera étudiée dans le cadre de la réglementation issue de la procédure d'aménagement remembrement.

Remarque :

Les objectifs sont les mêmes, à ceci près que l'Etellely a, jusqu'à aujourd'hui, été préservé de l'urbanisation sauvage et que le remembrement concerne également la partie ancienne du Bourg.

B/ Secteur de l'ETELLEY

Zone de constructions futures, insuffisamment équipée qui peut être urbanisée, à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagements et de constructions, compatibles avec les règles de la zone UAr, les viabilités propres étant prises en charge par l'aménageur.

CARACTERE DE LA ZONE NAar

1.6.1. - ZONES NA indicées :

1.6. - LES ZONES NATURELLES

Le POS actuel n'en comporte aucune ; elles seront la résultante de l'urbanisation des zones NAz et NAzr, situées à l'Etolley et au bord du Clévieux.

N.B.

Les zones Uzr, issues du remembrement/aménagement, répondent à ces exigences.

Il s'agit de zones à vocation artisanale et commerciale où les implantations industrielles non-polluantes peuvent être autorisées pour des raisons économiques, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation touristique de la Commune.

CARACTERE DES ZONES Uz et Uzr

*Le POS actuel ne comporte aucune zone UC et UCr ; elles seront la résultante de l'urbanisation des zones NAc et NAcr.

N.B.

Les zones UCr sont issues du remembrement aménagement et s'urbanisent selon les règles de la zone UC.

Il s'agit de zones d'habitat moyennement denses (individuels groupés ou collectifs bas) à vocation résidentielle, et situées en périphérie des bourgs existants.

CARACTERE DES ZONES UC et UCr

Rappel : les zones NCr sont issues de l'opération de remembrement/aménagement

Il s'agit de zones dans lesquelles l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agricole. Ces zones ne seront pas équipées pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole (pastorale et forestière en zone de montagne). Elles sont à priori inconstructibles.

Par dérogation, seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Le caractère de "justifié et indispensable" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants: 1- Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels: la situation de l'exploitant quant au logement dont il est en mesure de disposer (un seul logement par exploitant) et la nécessité de résider à proximité des bâtiments d'exploitation.

2- Pour toute la construction

a/ La nature de l'activité agricole du demandeur: élevage ou production

CARACTERE DES ZONES NC et NCr

1.6.2. - ZONES AGRICOLES ET DE PROTECTION DES PAYSAGES

Zones de constructions futures, à vocation industrielle et artisanale, insuffisamment équipées et qui pourront s'urbaniser à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagements et de constructions, compatibles avec les règles de la zone Uzr, les viabilités propres étant prises en charge par l'aménageur.

CARACTERE DE LA ZONE NAzr

Zones de constructions futures, insuffisamment équipées qui peuvent être urbanisées, à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagements et de constructions, compatibles avec les règles des zones UC et UCr, les viabilités propres étant prises en charge par l'aménageur.

CARACTERE DES ZONES NAc et NAczr

Les implantations à l'intérieur des polygones d'implantation portés au plan de zonage sont les suivantes :

* Les bâtiments d'élevage bovins laitiers de moins de 40 UGB
 règles : 50m des immeubles occupés par des tiers, des zones de loisirs, de tout établissement recevant du public.
 exception : dérogation possible après avis du Comité Départemental d'Hygiène.

* Les extensions
 définition : >50% capacité initiale, si >30 UGB, ou <30 UGB, si >50% capacité initiale
 règles 20m
 exception : dérogation possible après avis de la DDAS et si nécessaire du Comité Départemental d'Hygiène.
 règles : 30m

bovins

Règles d'implantation des bâtiments agricoles d'élevage

Il s'agit d'une zone de protection absolue des terres agricoles où toute construction, de quelque nature qu'elle soit, est interdite, à l'exception des secteurs portés au plan de zonage sous forme de hachures et qui sont susceptibles d'accueillir des constructions agricoles selon les modalités décrites dans le caractère des zones NC et NCr. La zone Ncdr est issue du remembrement aménagement.

CARACTERE DE LA ZONE Ncdr

- b/ La qualité de l'exploitant telle qu'elle est définie ci-dessous :
- * avoir une activité agricole en tant que chef d'exploitation
 - * cotiser à l'AMEXA
 - * n'être ni titulaire d'un avantage viellissement ou de préretraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole
 - * justifier de l'exploitation personnelle d'une surface minimale de 8 hectares et de la détention, toute l'année, d'un cheptel de 8 UGB minimum
 - * posséder le matériel nécessaire, soit à titre personnel, soit sous forme sociétaire
 - * relever fiscalement du régime des bénéfices agricoles
 - * remplir les conditions pour l'obtention de la DJA

exception : dérogation possible après avis du Comité Départemental d'Hygiène. Les dépôts existants seront maintenus sous réserve d'être étanches.
*Epanchages

légles : liser de porc : >200m

autres lisiers sauf bovins : >100m

lisiers de bovins : pas de distance

* Les bâtiments d'élevage bovins laitiers de 40 à 80 UGB

légles : 50m si élevage sur lisier

25m si élevage sur litière ou avec fosse à lisier

entièrement sous le bâtiment d'élevage

* Les bâtiments d'élevage bovins laitiers de plus de 80 UGB

légles : 100m des immeubles occupés par des tiers, des

zones de loisirs, de tout établissement recevant du public

35m des sources et captages, des stockages d'eau

potables ou d'arrosage ainsi que des berges des cours d'eau

CARACTERE DES ZONES ND et NDR

Les zones ND et NDR sont des zones dans lesquelles les sites naturels, boisés ou non, justifient d'une protection absolue. Cette protection a pour but de garantir le caractère sitologique des lieux, les possibilités de promenades, d'alpinisme et de sport liés à la nature.

Seuls les agriculteurs répondant à la définition portée dans le caractère des zones NC, pourront édifier des installations nécessaires à l'activité pastorale.

1.7. - TABLEAU DES SURFACES

A/ Secteur des VALLONS

ZONES URBAINES	
UA	19 ha 17
UAR	1 ha 20
UC	--
UZ	--
ZONES NATURELLES	
NAC	11 ha 08
NACr	26 ha 07
NAZr	1 ha 53
NC	2 ha 54
NCr	17 ha 65
NCDr	111 ha 98
ND et NDR	24 ha 32
dont espaces boisés	14 ha 53

B/ Secteur de l'ETELLEY

ZONES URBAINES	
UA	néant
UAR	néant
UC	néant
UZ	néant
ZONES NATURELLES	
NAr	6 ha 35
NACr	9 ha 11
NAZr	1 ha 05
NCr	1 ha 76
NCDr	20 ha 82
NDR (espaces boisés)	4 ha 56

1.8. - CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES

A/ Secteur des VALLONS

ZONE	SUPERFICIE DISPONIBLE * * *	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE LITS (minimum)
ZONES URBAINES			
UA	12 ha 42	60	240
UAR	1,20 ha	8	32
UC	-		
UCr	-		
UZ	-		
UZr	-		
ZONES NATURELLES			
NAC	1,00 ha	10	40
NACr	23 ha 80	154	616
TOTAL*	38ha 42	232	928

B/ Secteur de l'ETELLEY

ZONE	SUPERFICIE DISPONIBLE * * *	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE LITS (minimum)
ZONES URBAINES			
UA	néant	néant	néant
UAR	néant	néant	néant
ZONES NATURELLES			
NAar	1 ha 28	27	108
NACr	7 ha 11	30	120
UZ	-		
TOTAL*	8 ha 39	57	228

* Totaux hors zones artisanales NAzr non destinées au logement

** Ces surfaces représentent la superficie non construite à l'intérieur de la zone donc différente de la superficie de la zone définie page 42.

1.9. - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU POS PAR RAPPORT AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

A/ LES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS

rappel :

Le territoire de la Commune de SAMOENS fait l'objet de deux procédures réglementaires et simultanées, d'élaboration de POS :

- d'une part : l'élaboration du Plan d'Occupation des Sol partiel qui concerne l'ensemble de la Commune, excepté les secteurs de l'Etalley et des Vallons,

- d'autre part : l'élaboration du Plan d'Occupation des sols des secteurs de l'Etalley et des Vallons et qui font l'objet de la procédure de remembrement-aménagement.

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sol partiel des Vallons et de l'Etalley permettra, à terme, de réglementer les modes d'urbanisation, notamment au niveau des implantations et du règlement architectural (article 11).

B/ LA LOI MONTAGNE

La loi du 9 janvier 1985 a pour but principal de maintenir les équilibres écologiques, tout en assurant l'essentiel des activités économiques.

* L'agriculture à SAMOENS offre incontestablement des perspectives favorables pour le long terme et demeure un des éléments essentiels de l'entretien du paysage naturel et péri-urbain. C'est pourquoi, un des fils directeurs de la réflexion sur l'urbanisation de la Commune a été la référence au maintien d'une grande partie des **bonnes terres pour l'agriculture et l'interpénétration des espaces agricoles, dans les espaces urbanisés**, pour maintenir et protéger la **spécificité du paysage septimontain**.

* Les deux Procédures de Remembrement-Aménagement sont situées dans des secteurs où l'activité agricole est prépondérante. Non seulement les bonnes terres seront maintenues agricoles, mais le remembrement des parcelles doit permettre une meilleure utilisation de l'espace agricole.

Ces deux secteurs, l'Etalley et les Vallons seront urbanisés en continuité avec les urbanisations existantes, et l'activité agricole restera dominante : la plupart des terrains seront classés en zone NC. Les zones constructibles, issues du remembrement-aménagement, se situent en périphérie immédiate des bourgs agglomérés et font l'objet d'un zonage de type NAc.

C/ LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

L'ensemble du territoire de la Commune de SAMOENS est couvert par un Plan de Prévention des Risques (PPR), annexé au Plan d'Occupation des Soils.

Le périmètre de Remembrement-Aménagement étant limité à la zone de plaine, elle n'est pas soumise aux risques majeurs, hormis aux débordements torrentiels possibles le long du Clévieux et du Giffre. Mais les ouvrages réalisés à ce jour, le long de ces deux torrents, limitent au maximum les risques d'inondation dans la plaine.

En ce qui concerne les zones soumises aux risques d'éboulements, celles-ci sont situées, dans le cas des Vallons, sur les hauteurs, en amont de la zone de Remembrement, les zones boisées et les zones agricoles constituant une barrière naturelle protégeant les zones constructibles. Lorsqu'un doute subsistait, la zone concernée a été exclue des urbanisations.

S'agissant de terres agricoles exploitées, le redécoupage, ainsi que les travaux de drainage, n'ont pas d'impact sur la faune ou la flore, puisque les équilibres biologiques hydrographiques ne sont pas modifiés de façon tangible, aucun boisement n'étant détruit puisqu'il n'en existe que peu sur le site, ceux-ci étant conservés en l'état.

connexes

Impact de la nouvelle parcelisation et des travaux

2.1.2. - IMPACT SUR LA FAUNE ET LA FLORE

Dans le cas de l'Etolley, ce mode d'urbanisation est encore plus flagrant, puisque les zones constructibles sont directement incluses dans le village.

Leur impact sera moindre dans la mesure où, en règle générale, elles ont pour toile de fond, un front bâti existant ou qu'elles s'inscrivent dans un mode d'urbanisation déjà diffus, mêlant l'agricole et l'urbain de façon intime.

Les urbanisations vont, certes, modifier le paysage, mais uniquement dans les tranges déjà urbanisées.

b/Impact des urbanisations

Contrairement à certaines régions où le morcellement des terres induit une parcelisation du paysage, à SAMOENS, l'exploitation agricole demeure aux mains de quelques exploitants qui on su constituer des entités foncières facilement exploitables. Aussi le nouveau découpage foncier ne modifiera pas l'aspect du paysage agricole puisque l'exploitation continuera de s'effectuer comme par le passé, mais localisée de façon différente et dans des conditions meilleures.

a/ Impact de la nouvelle parcelisation

2.1.1. - LE PAYSAGE ET LES RICHESSES NATURELLES

2.1. - SUR LE MILIEU NATUREL

II - L'IMPACT PAYSAGER DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1.3. - IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT SONORE

Néant, dans la mesure où l'exploitation agricole, susceptible de nuisances sonores, se poursuivra comme par le passé ; il n'y aura donc pas de modification sensible de cet environnement.

2.2. - SUR LE MILIEU HUMAIN

2.2.1. - IMPACT SUR L'AGRICULTURE

a/ Impact du redécoupage parcellaire

Le redécoupage parcellaire a été conçu pour protéger au maximum les exploitations agricoles.

Le but de ce redécoupage était de créer des entités foncières importantes, afin que les propriétaires puissent gérer leur patrimoine de façon rationnelle et d'éviter aux exploitants la multiplicité des interlocuteurs propriétaires bailleurs, l'impact est en fait, de l'ordre de la gestion de ce patrimoine.

Le découpage permet alors aux agriculteurs de se constituer une assiette foncière homogène, évitant ainsi la multiplicité des zones exploitées et leur éloignement géographique, avec les conséquences économiques que cela suppose.

b/ Impact des zones urbanisées

Les zones à urbaniser ont été conçues pour s'insérer dans le tissu urbain existant et en s'appuyant sur les secteurs déjà victimes du mitage, donc peu propice à l'exploitation agricole.

En conséquence, les terrains d'emprise de ces zones constructibles ne vont pas pénaliser l'exploitation agricole.

A noter, notamment, que dans le cas des Vallons, côté Clévieux, les zones de réception du bâti sont situées sur des terres de moins bonne qualité (zone de "mouille" donc difficilement exploitables sur le plan agricole.

L'impact du bâti projeté est donc peu important au regard de la situation existante.

Le bâti projeté s'insérant dans un tissu urbain existant ou dans des secteurs déjà mités, son impact ne peut être limité qu'en intervenant sur la qualité architecturale des constructions et la finesse des implantations et, donc, comme on l'a vu, réglementée par le Plan d'Occupation des Soils. Il s'agit de favoriser un habitat groupé et intégré, dans lequel le vert paraîtra largement (conservation des coulées végétales et naturelles).

2.4. - INSERTION DU BATI

- * Les zones boisées à conserver bénéficieront au Plan d'Occupation des Soils, d'un zonage ND de protection absolue (le long du Giffre notamment).
- * L'incidence de nouvelles constructions sera négligeable sur le régime des eaux.
- * Il est, par contre, nécessaire de conserver les boisements existants à l'intérieur du périmètre d'intervention.
- * Le projet de Remembrement-Aménagement n'a que peu d'incidence sur l'environnement naturel, puisque la zone de réception du bâti s'insère dans des secteurs déjà urbanisés ou partiellement mités.

2.3.1. - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

2.3.- LES MESURES DE PROTECTION

Le fait de "libérer" des terrains constructibles répond à une forte demande de la part des propriétaires fonciers, désireux de valoriser leur patrimoine. Il permettra, à terme de développer l'artisanat du bâtiment et de maintenir sur place les résidents susceptibles d'améliorer leur cadre de vie.

Il conforte, d'autre part, le phénomène de la résidence secondaire et, par extension, le locatif de loisirs, facteur économique de premier ordre pour la Commune de SAMOENS.

D'autre part, il souligne le rôle de l'agriculture, élément moteur de l'économie locale, en reconnaissant aux agriculteurs, le droit d'exploiter les meilleures terres, dans des conditions techniques valables (drainage des terres, homogénéité des parcelles exploitées, localisation des terres près des fermes concernées).

2.2.2. - IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE

L'ensemble des zones de réception du bâti bénéficie d'un assainissement et est raccordé au réseau public existant, ce qui limite totalement les risques de pollution des nappes phréatiques. Seul subsiste le risque de pollution ponctuelle dû à l'emploi d'engrais chimiques, résultant de l'exploitation agricole.

2.5.2 - ASSAINISSEMENT DU SECTEUR URBANISE

Afin d'optimiser les rendements des terres agricoles et d'homogénéiser leur valeur agricole, l'ensemble de la zone sera drainé, ce qui représente une plus-value importante sur le plan agricole.

2.5.1 - DRAINAGE DES TERRES AGRICOLES

2.5. - L'ASSAINISSEMENT

- Favoriser les petits collectifs plutôt que les individuels, notamment sur les terrains se trouvant à proximité du Bourg traditionnel.
- Définir des densités décroissantes
 - R + 2 dans les bourgs
 - R + 1 en limite des bourgs
 - R + Comble dans la plaine.
- Obtenir un effet de groupement dans les zones récemment urbanisées, en localisant les nouvelles constructions, en lisière de celles déjà construites (zone du Clievieux).
- En concentrant les nouvelles constructions près des villages pour lutter contre le mitage.

C/ DE FAVORISER UN HABITAT GROUPE ET INTEGRE

B/ DE PROTEGER LES ZONES RURALES AGRICOLES MENACEES

- en regroupant les zones encore vierges de toute construction ;
 - en protégeant la Plaine agricole (zonage NC) ;
 - en conservant les "couloirs" végétales et naturelles et en créant d'autres.
- En organisant l'urbanisation de telle sorte que de larges espaces naturels et agricoles puissent pénétrer près des bourgs :

A/ D'EQUILIBRER LE BATI ET L'ENVIRONNEMENT

Il convient donc de :